

Reglamento de Participación del

Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) – AC Capitales Renta

Administrado y Estructurado por:



“Este documento contiene la información básica sobre las características del Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) – AC Capitales Renta (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”), bajo el Régimen General de Oferta Pública, 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 del 3 de setiembre del 2019



Lizardo Miranda Alzamora
Gerente General y Principal
Funcionario de Finanzas
AC Capitales SAFI S.A.



Jenny Esalpe Quijandría
Directora de Inversiones
AC Capitales SAFI S.A.



Ursula Afán
Gerente Legal
AC Capitales SAFI S.A.



Carlos Medina
Gerente de Contabilidad
AC Capitales SAFI S.A.

ÍNDICE

FACTORES DE RIESGO	8
TÍTULO I – DEFINICIÓN DE TÉRMINOS	16
ARTICULO 1.- DEFINICIONES	16
TÍTULO II – CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FONDO	21
CAPÍTULO I – EL FONDO	21
ARTICULO 2.- DENOMINACIÓN DEL FONDO	21
ARTICULO 3.- DEFINICIÓN Y CONSTITUCIÓN DEL FONDO	22
ARTICULO 4.- CAPITAL DEL FONDO	22
ARTICULO 5.- FECHAS DE CIERRE	23
ARTICULO 6.- APORTES DINERARIOS Y NO DINERARIOS	23
ARTICULO 7.- CAPITAL CALLS Y PROCEDIMIENTO DE REDUCCIÓN DE CAPITAL	24
ARTICULO 8.- DEPÓSITO DE LOS RECURSOS DEL FONDO	25
ARTICULO 9.- PLAZO DE DURACIÓN Y VENCIMIENTO DEL FONDO	26
ARTICULO 10.- OBJETO DEL FONDO	26
CAPÍTULO II – DE LAS INVERSIONES DEL FONDO	26
ARTICULO 11.- SEGMENTOS DE INVERSIÓN	26
ARTICULO 12.- MODALIDADES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS	26
ARTICULO 13.- PLAZO DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	27
ARTICULO 14.- MECANISMOS DE SALIDA DE LAS INVERSIONES	27
ARTICULO 15.- REINVERSIÓN DE LOS FLUJOS GENERADOS POR EL FONDO	27
ARTICULO 16.- CRITERIOS DE DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES	27
ARTICULO 17.- PÓLIZAS DE SEGURO	27
ARTICULO 18.- CONTRATACIÓN DE TERCEROS PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES DE REMODELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	27
CAPÍTULO III – LÍMITES DE INVERSIÓN DEL FONDO	28
ARTICULO 19.- LÍMITES DE INVERSIÓN DEL FONDO	28
CAPÍTULO IV – CUSTODIA	29
ARTICULO 20.- CUSTODIA	29
CAPÍTULO V – OTRAS RESTRICCIONES A LAS ACTIVIDADES Y/O INVERSIONES DEL FONDO	29
ARTICULO 21.- RESTRICCIONES EN RELACIÓN A DETERMINADAS PERSONAS	29

E INVERSIONES	29
CAPÍTULO VI – POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO DEL FONDO	31
ARTICULO 22.- FINANCIAMIENTO DE LAS INVERSIONES	31
ARTICULO 23.- CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS Y AFECTACIÓN DE LOS BIENES DEL ACTIVO DEL FONDO	31
CAPÍTULO VII – VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL FONDO	31
ARTICULO 24.- VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES	31
ARTICULO 25.- CÁLCULO DEL VALOR NETO DEL FONDO	32
ARTICULO 26.- VALOR CUOTA	32
CAPÍTULO VIII – BENEFICIOS DE PARTICIPACIÓN EN EL FONDO	32
ARTICULO 27.- DERECHO DE LOS PARTÍCIPES A LAS UTILIDADES Y AL HABER NETO RESULTANTE DE LA LIQUIDACIÓN DEL FONDO	32
ARTICULO 28.- APLICACIÓN DE LOS INGRESOS DEL FONDO	32
TÍTULO III – PARTÍCIPES Y CUOTAS DEL FONDO	33
ARTICULO 29.- APORTES DE LA SAFI	33
ARTICULO 30.- PARTÍCIPES	33
ARTICULO 31.- DERECHOS DE LOS PARTÍCIPES	35
ARTICULO 32.- CUOTAS Y CLASES DE CUOTAS	35
ARTICULO 33.- NEGOCIACIÓN DE CUOTAS DEL FONDO	36
ARTICULO 34.- REPRESENTACIÓN DE LAS CUOTAS	36
ARTICULO 35.- TITULARIDAD Y TRANSFERENCIA DE LAS CUOTAS	36
ARTICULO 36.- DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE CUOTAS	36
ARTICULO 37.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS CAPITAL CALLS	37
TÍTULO IV – ESTRUCTURA DEL FONDO	38
ARTICULO 38.- ÓRGANOS DEL FONDO	38
CAPÍTULO I – ASAMBLEA GENERAL	38
ARTICULO 39.- ASAMBLEA GENERAL	38
ARTICULO 40.- DERECHO A CONCURRIR A LA ASAMBLEA GENERAL	38
ARTICULO 41.- REPRESENTACIÓN EN LA ASAMBLEA GENERAL	39
ARTICULO 42.- CONVOCATORIA	39
ARTICULO 43.- ASAMBLEA GENERAL UNIVERSAL	39
ARTICULO 44.- ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	40
ARTICULO 45.- ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA	40
ARTICULO 46.- DELEGACIÓN DE FACULTADES EN EL COMITÉ DE VIGILANCIA	41

ARTICULO 47.- QUÓRUM Y MAYORÍAS	42
ARTICULO 48.- CONTENIDO DE LAS ACTAS	44
ARTICULO 49.- PRESIDENCIA Y SECRETARÍA	44
ARTICULO 50.- DERECHO DE INFORMACIÓN DE LOS PARTÍCIPES	44
CAPÍTULO II – COMITÉ DE VIGILANCIA	44
ARTICULO 51.- COMITÉ DE VIGILANCIA	44
ARTICULO 52.- PRESIDENCIA	45
ARTICULO 53.- IMPEDIMENTOS PARA SER MIEMBRO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	45
ARTICULO 54.- REMOCIÓN Y VACANCIA	46
ARTICULO 55.- FACULTADES	46
ARTICULO 56.- CONVOCATORIA	47
ARTICULO 57.- QUÓRUM Y MAYORÍAS	47
ARTICULO 58.- SESIONES UNIVERSALES Y NO PRESENCIALES	47
ARTICULO 59.- DERECHO DE INFORMACIÓN	48
ARTICULO 60.- ACTAS	48
TÍTULO V – ADMINISTRACIÓN DEL FONDO	48
CAPÍTULO I – LA SAFI	48
ARTICULO 61.- LA SAFI	48
ARTICULO 62.- INFORMACIÓN SOBRE LA SAFI	49
ARTICULO 63.- INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA SAFI	49
ARTICULO 64.- OBLIGACIONES DE LA SAFI	49
ARTICULO 65.- CAMBIO DE PERSONAL CLAVE	52
CAPÍTULO II – EL COMITÉ DE INVERSIONES	52
ARTICULO 66.- COMITÉ DE INVERSIONES	52
ARTICULO 67.- SESIONES DEL COMITÉ DE INVERSIONES	53
CAPÍTULO III – RESTRICCIONES POR CONFLICTOS DE INTERÉS Y ACTIVIDADES ILÍCITAS	54
ARTICULO 68.- CONFLICTOS DE INTERÉS EN RELACIÓN A DETERMINADAS INVERSIONES	54
ARTICULO 69.- CONFLICTOS DE INTERÉS DE AC CAPITALES Y APOYO CONSULTORIA S.A.C.	55
ARTICULO 70.- NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE ACTIVIDADES ILÍCITAS	57
TÍTULO VI – RETRIBUCIONES Y GASTOS A CARGO DEL FONDO	60
ARTICULO 71.- RETRIBUCIONES Y GASTOS	60

ARTICULO 72.- GASTOS RELACIONADOS A LAS INVERSIONES DEL FONDO	60
ARTICULO 73.- GASTOS RELACIONADOS AL FONDO	61
ARTICULO 74.- GASTOS EXTRAORDINARIOS	62
TÍTULO VII – RETRIBUCIÓN DE LA SAFI	63
ARTICULO 75.- RETRIBUCIÓN DE LA SAFI	63
TÍTULO VIII – RÉGIMEN TRIBUTARIO	63
ARTICULO 76.- RÉGIMEN TRIBUTARIO	63
TÍTULO IX – AUDITORIA	69
ARTICULO 77.- AUDITORÍA	69
TÍTULO X – DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FONDO	69
ARTICULO 78.- CAUSALES DE LIQUIDACIÓN	69
ARTICULO 79.- CONVOCATORIA Y ACUERDO DE LIQUIDACIÓN	70
ARTICULO 80.- LIQUIDACIÓN DEL FONDO	70
ARTICULO 81.- APROBACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN	71
ARTICULO 82.- MECANISMO DE REALIZACIÓN DE LOS BIENES AL VENCIMIENTO DEL PLAZO	71
ARTICULO 83.- RESPONSABILIDAD DE LA SAFI	71
ARTICULO 84.- BALANCE FINAL DEL FONDO	71
ARTICULO 85.- REDENCIÓN DE CUOTAS CON ACTIVOS DEL FONDO	72
ARTICULO 86.- DERECHO DE LOS PARTÍCIPES	72
TÍTULO XI – MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN	72
ARTICULO 87.- MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN	72
ARTICULO 88.- COMUNICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES A LOS PARTÍCIPES	73
TÍTULO XII – SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y ARBITRAJE	73
ARTICULO 89.- PROCEDIMIENTO PARA CONSULTAS Y RECLAMOS	73
ARTICULO 90.- ARBITRAJE	74
TÍTULO XIII – DERECHO DE SEPARACIÓN	75
ARTICULO 91.- DERECHO DE SEPARACIÓN	75
ARTICULO 92.- REGLAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE SEPARACION	76
ARTICULO 93.- VALOR DE REDENCIÓN Y PAGO POR EL EJERCICIO DEL DERECHO DE SEPARACIÓN	76
ARTICULO 94.- LÍMITES A LA PARTICIPACIÓN	77
PRIMERA DISPOSICIÓN FINAL: APLICACIÓN SUPLETORIA DE NORMAS	78

SEGUNDA DISPOSICIÓN FINAL:	COSTOS Y GASTOS DE CONSTITUCIÓN	
	DEL FONDO	78
TERCERA DISPOSICIÓN FINAL:	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE LA	
	SBS	78
CUARTA DISPOSICIÓN FINAL:	RESPONSABILIDAD DE LA SAFI	78
QUINTA DISPOSICIÓN FINAL:	DEBER DE INDEMNIZACIÓN	79
SEXTA DISPOSICIÓN FINAL:	CONVERSIÓN DE MONEDA	80
ANEXOS	82	
ANEXO 1:	VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES	83
ANEXO 2:	MECANISMO DE COLOCACIÓN PRIMARIA DE LAS CUOTAS DEL FONDO	85
ANEXO 3:	MODELO DE CONTRATO DE INVERSIÓN	92
ANEXO 4:	INFORMACIÓN SOBRE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES	96
ANEXO 5:	PERSONAL CLAVE	98
ANEXO 6:	PROCESO DE INVERSIÓN	99
ANEXO 7:	PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE REMODELACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN	101
ANEXO 8:	LISTA DE INVERSIONES	102
ANEXO 9:	MODELO DE CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN Y/O CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL	103

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 los resultados de la inversión.

1. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS AL PERÚ

Marco Político – Económico

Durante la última década, el Perú había gozado de un período sostenido de estabilidad política y económica. Sin embargo, en los últimos meses ha habido cierta turbulencia como consecuencia de algunos escándalos relacionados a temas de corrupción. En la última década (2007-2017) la economía ha tenido un crecimiento significativo (6.2% anual), lo que ha permitido avances importantes en la reducción de la pobreza. Dentro de la región, el Perú destaca por sus bajos niveles de inflación y sólidos balances externos. De hecho, las tres clasificadoras de riesgo más importantes en el mundo (Fitch Ratings, Moody's y Standard & Poor's) han otorgado el "Grado de inversión" a los bonos soberanos del Perú. Con esto, la deuda del gobierno peruano se posiciona como la menos riesgosa en Sudamérica, superada tan solo por la del gobierno chileno.

Si bien el ritmo de crecimiento se ha moderado, las perspectivas para la economía peruana están entre las más favorables de la región. En los próximos años, se espera que el PBI mantenga un crecimiento promedio de alrededor de 3,5% anual, impulsado principalmente por la construcción de grandes proyectos de infraestructura concesionada y minería. No obstante, uno de los principales retos a futuro es el fortalecimiento de la institucionalidad del país y el manejo de los conflictos sociales, que pueden frenar el desarrollo de los proyectos de inversión en diversos sectores.

Riesgo de Devaluación y Control Cambiario

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.

Hasta fines del 2012, la moneda peruana experimentó una apreciación significativa. Esto se debió, en buena medida, al alza en el precio internacional de las materias primas, lo que permitió que el Perú mantenga un superávit de balanza comercial hasta entonces. Además, el fortalecimiento del sol se acentuó por un proceso de desdolarización de los depósitos en el sistema financiero.

Sin embargo, entre el 2013 y el 2016 la depreciación acumulada de la moneda nacional fue de 10.5% anual. Esto se explica principalmente por los menores precios de las materias primas y, desde fines del 2015, por el alza en la tasa de interés de referencia de la Reserva Federal de los Estados Unidos de América ("Fed"). A pesar de ello, durante el 2016 y 2017, el sol se apreció 1,7% y 3,4% como resultado del alza del precio internacional de las materias primas y la mayor entrada de dólares a la economía dado el

mayor apetito por riesgo de los inversionistas internacionales.

En los próximos años, la expectativa de que la Fed continúe aumentando su tasa de interés de referencia seguirá ejerciendo presiones al alza en el tipo de cambio. Estas presiones, sin embargo, serán moderadas en la medida en que se sostenga el apetito de inversionistas internacionales por riesgo y que los precios de los metales se mantengan estables en los próximos años, lo que sostendría la entrada de dólares a la economía por comercio exterior.

El inversionista en las CUOTAS deberá evaluar el impacto que podría tener la volatilidad cambiaria de la moneda nacional o la posibilidad 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 mayor de la moneda nacional frente a la moneda extranjera.

2. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS AL FONDO

La inversión en las CUOTAS del FONDO involucra un nivel de riesgo particular por el tipo de INVERSIONES que el FONDO pretende desarrollar. De manera previa a incorporarse como partícipes del FONDO, los inversionistas deben revisar cuidadosamente los factores de riesgo que se listan en esta sección, así como la información adicional contenida en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN. Por la naturaleza de las INVERSIONES, no es posible garantizar que el FONDO logrará sus objetivos de inversión y que los inversionistas recibirán su capital y/o un rendimiento sobre el mismo. En estas condiciones, los inversionistas deben estar en capacidad de soportar la pérdida de su inversión en el FONDO.

Esta sección no pretende ser en ningún caso exhaustiva de los múltiples riesgos que podrían afectar las INVERSIONES del Fondo y/o su desempeño.

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) el resultado de las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO, las cuales, entre otros, podrían verse afectadas por la falta de solvencia de los arrendatarios de los BIENES RAÍCES que conforman parte de los ACTIVOS del FONDO; (iii) el largo plazo que por su naturaleza demanda la maduración de las INVERSIONES INMOBILIARIAS previstas en la política de inversiones del FONDO; (iv) la posible falta de liquidez en las CUOTAS del FONDO, 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 valor de las CUOTAS; (v) la posible falta de liquidez de las propias INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO, lo cual podría suponer una limitación en la estrategia de salida de las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO; y (vi) los riesgos relacionados a los contratos de arrendamiento, los cuales incluyen su eventual incumplimiento, terminación anticipada, las demoras en su renovación y/o la dificultad para que dicha renovación se produzca en condiciones que no sean más desfavorables que las que se tenían al momento de la suscripción del contrato.

Riesgo operacional

Como quiera que el FONDO realizará INVERSIONES INMOBILIARIAS cuya rentabilidad se espera en el largo plazo, resulta pertinente señalar que esta rentabilidad dependerá en buena medida de la eficiencia en la operación y mantenimiento de tales INVERSIONES INMOBILIARIAS. La ineficiencia en la operación y mantenimiento de las INVERSIONES del FONDO podría afectar el desempeño de los ACTIVOS del FONDO y a la vez reducir el retorno para los Inversionistas.

Riesgo de estrategias de salida ineficaces

No obstante, la SAFI tendrá a su disposición diferentes opciones de salida de las INVERSIONES INMOBILIARIAS, resulta imposible predecir el resultado de las mismas y/o el desempeño del mercado en el momento en que se pretenda realizar una desinversión. Si el FONDO falla en ejecutar una estrategia de salida exitosa antes de su liquidación, éste podrá verse forzado a liquidar algunas INVERSIONES en términos menos favorables afectando la rentabilidad de los Inversionistas o podrá efectuar daciones en pago a los Inversionistas.

Riesgo por incumplimiento en los CAPITAL CALLS

En el evento de incumplimiento de un CAPITAL CALL de uno o más Inversionistas, la estrategia de inversión del FONDO podría verse sustancialmente comprometida. Igualmente, es posible que dicho incumplimiento genere para el FONDO la imposibilidad de cumplir con obligaciones contractuales de pago a terceros lo que podría resultar en sanciones pecuniarias para el FONDO afectando la rentabilidad del mismo y de sus Inversionistas.

Riesgo de liquidez

Al tratarse de un fondo cerrado, los PARTÍCIPES sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del PLAZO DE DURACIÓN del FONDO. Esto implica que las necesidades de liquidez sólo se podrían satisfacer a través de la venta de las CUOTAS, sujeto a las condiciones y restricciones para la enajenación de las CUOTAS incluidas en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y en la legislación aplicable. Si bien no puede asegurarse dicha liquidez, debe tenerse en consideración que las CUOTAS podrían ser listadas y negociadas en la Bolsa de Valores de Lima, a decisión de la SAFI, y que, además, el FONDO cuenta con una política de distribución de utilidades de forma periódica, conforme se establece en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

Riesgo contractual

El FONDO podría incurrir en pérdidas al ser sancionado u obligado a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de obligaciones contractuales. Adicionalmente, pueden existir fallas en los contratos y transacciones que sean celebrados (incluyendo el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, los contratos celebrados para realizar INVERSIONES por parte del FONDO, entre otros) y los documentos que lleguen a regir las relaciones con cualquier co-inversionista o con terceros. Estas condiciones podrían afectar negativamente el desempeño de las INVERSIONES del FONDO.

Riesgo de contingencias ocultas en las INVERSIONES del FONDO

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, la SAFI llevará a cabo un proceso de auditoría (*due diligence*), en desarrollo del cual se analizarán los aspectos legales, contables, tributarios, laborales, financieros y técnicos de los activos en los que el FONDO planea invertir, es posible que el proceso de auditoría no detecte pasivos y/o contingencias ocultas que, una vez detectadas, podrían afectar considerablemente el valor de las INVERSIONES y, por lo tanto, la rentabilidad del FONDO.

Riesgos de tasa de interés e inflación

El incremento en las tasas de interés podría afectar las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO, aumentando el costo financiero de las mismas y, en consecuencia, los recursos disponibles para la distribución de utilidades para los inversionistas. Asimismo, pueden afectar la valuación de los potenciales compradores al momento de la desinversión.

Riesgo en la valoración de las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO

Las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO serán valoradas de acuerdo con lo dispuesto para el efecto en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN. No obstante lo anterior, por la naturaleza de las INVERSIONES INMOBILIARIAS, así como por su duración, los resultados de las valoraciones podrían diferir del valor real de dichas INVERSIONES INMOBILIARIAS. Ciertas decisiones del FONDO, incluida la decisión de realizar distribuciones anticipadas de recursos, podrían realizarse en función de estos resultados, eventualmente afectando los intereses de los Inversionistas.

En particular, debe anticiparse que durante la ETAPA DE EJECUCION DE INVERSIONES el valor de las cuotas de participación pueda estar incluso por debajo de su costo de inversión, como consecuencia del efecto contable de registrar los egresos de operaciones y gastos del FONDO durante un periodo en el cual éste aún no genera ingresos.

Riesgo en la administración de las INVERSIONES del FONDO

El FONDO delegará en el PERSONAL CLAVE la administración de las INVERSIONES en que invierta. Los resultados al nivel operacional de las INVERSIONES dependerán de la gestión de estas personas y su desempeño como administradores. La pérdida de estas personas podría tener efectos adversos sobre el rendimiento de las INVERSIONES del FONDO. Adicionalmente, la designación de miembros de Directorios y/o Comités u otra forma de participación del FONDO en la gestión de las INVERSIONES podría exponerlo a reclamos por parte de éstas, sus acreedores u otros inversionistas. De prosperar dichos reclamos, el FONDO podría verse obligado a responder por demandas y reclamos de terceros lo que podría afectar los retornos de los Inversionistas.

Riesgo en posiciones minoritarias

El FONDO podrá desarrollar INVERSIONES INMOBILIARIAS en posiciones minoritarias teniendo influencia limitada sobre las decisiones de negocio en dichas INVERSIONES INMOBILIARIAS. Estos negocios o sus administradores podrían tener intereses económicos que difieran de los intereses del FONDO o podrían estar en posiciones bajo las cuales no les es posible proteger el valor de los ACTIVOS y/o su operación. Lo anterior podría resultar para el FONDO en la pérdida de valor de sus INVERSIONES INMOBILIARIAS y/o en la imposibilidad de realizar operaciones de salida exitosas.

Riesgos asociados con las INVERSIONES INMOBILIARIAS

La evolución de los ciclos inmobiliarios en la economía peruana muestra que el riesgo de realización de un inmueble puede ser, en determinados períodos, 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, las INVERSIONES INMOBILIARIAS pueden estar expuestas 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 inmuebles, o la adopción de políticas más agresivas de determinación de precios de arrendamiento, a fin de mantener la competitividad de las INVERSIONES INMOBILIARIAS en el mercado.

No obstante lo anterior, por las propias características del FONDO, que tiene la condición de Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI), la estrategia principal del FONDO consistirá en la generación de rentas, a través de la entrega en arrendamiento y otras formas onerosas de cesión en uso, de las INVERSIONES INMOBILIARIAS; de forma tal, que dichos activos deberán permanecer como ACTIVOS del FONDO en tanto no se generen oportunidades de inversión atractivas.

Riesgo por oportunidades de inversión limitadas

La actividad de identificar, evaluar y realizar INVERSIONES atractivas es altamente competitiva e involucra un alto grado de incertidumbre. No es posible asegurar que el FONDO podrá encontrar y realizar INVERSIONES que satisfagan sus objetivos de inversión como tampoco es posible garantizar que será posible invertir la totalidad del CAPITAL COMPROMETIDO. Los inversionistas deberán tener en cuenta que la RETRIBUCIÓN, en todo caso, se devengará durante el PLAZO DE DURACIÓN del FONDO.

El FONDO podrá tener que competir con otros inversionistas por INVERSIONES INMOBILIARIAS. Estos competidores, incluidos grandes grupos inmobiliarios e inversionistas financieros, son fuente de recursos significativos y están en plena capacidad de presentar ofertas de inversión en términos altamente competitivos. Como resultado de lo anterior, es posible que el FONDO encuentre dificultades para realizar INVERSIONES INMOBILIARIAS o para realizar dichas INVERSIONES en términos económicos favorables. Si el FONDO falla en realizar nuevas INVERSIONES INMOBILIARIAS o realiza INVERSIONES INMOBILIARIAS en términos menos favorables, sus condiciones financieras podrán verse sustancialmente afectadas.

Riesgo de imprevistos

El arrendamiento de los BIENES RAÍCES puede verse interrumpido o afectado por diferentes eventos que están fuera del control de la SAFI. Los desastres naturales, el terrorismo, las deficiencias en los diseños de construcción, las condiciones macroeconómicas, levantamientos sociales, entre otros imprevistos, pueden afectar el uso de los mismos y por ende el recaudo de ingresos por arrendamiento. No es posible garantizar que los seguros contratados para las INVERSIONES INMOBILIARIAS puedan cubrir las demandas generadas por la materialización de imprevistos. Dichas circunstancias podrían tener un efecto adverso en el valor de las INVERSIONES del FONDO.

Riesgo de construcción

En la medida que las INVERSIONES del FONDO podrían involucrar el desarrollo y construcción de BIENES RAÍCES, existe el riesgo de que tales proyectos no se finalicen con el presupuesto establecido inicialmente, en el plazo acordado o en las condiciones inicialmente previstas. Este riesgo podrá mitigarse parcialmente con la incorporación de provisiones y cláusulas penales en los contratos de construcción. Sin embargo, el FONDO podría estar expuesto a tener que soportar pérdidas no cubiertas por dichas provisiones y/o cláusulas penales lo que podría afectar negativamente el valor de las INVERSIONES del FONDO.

Riesgo legal y administrativo

Las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO estarán expuestas a los riesgos legales asociados a dicho sector. Dichos riesgos están relacionados, por un lado, a los trámites de saneamiento de las propiedades (títulos de propiedad, derechos de posesión, casos de superposición, etc.) y, por otro lado, al otorgamiento de los permisos y licencias tanto para construir como para arrendar los BIENES RAÍCES.

Cambios en la ley aplicable, regulación, interpretación de la regulación o decisiones judiciales vigentes podrían afectar el otorgamiento o vigencia de dichos permisos y/o licencias y por lo tanto el desempeño de los ACTIVOS en los que invierta el FONDO.

Riesgo de perder la condición de FIRBI:

Si el FONDO dejara de cumplir con algunas de las condiciones establecidas en la Cuarta Disposición Complementaria Final del RFI, perdería la condición de FIRBI (Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles) y por ende dejaría de tener los beneficios de esta categoría de Fondo hasta que se subsane el incumplimiento y recupere su calidad de FIRBI.

3. RIESGO TRIBUTARIO

De manera general, es importante poner de relieve que las normas tributarias que afectan al FONDO o a los PARTÍCIPIES 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 la fecha del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN se encuentra vigente el Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta ("LIR"), aprobado mediante Decreto Supremo No. 179-2004-EF y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo No. 122-94-EF, así como sus normas modificatorias.

De acuerdo a dichas normas, para propósitos del Impuesto a la Renta ("IR"), el FONDO 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 PARTÍCIPIES, a fin de 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 PARTÍCIPIES, los cuales conservan el carácter de gravado, inafecto o exonerado según el Texto Único Ordenado de la Ley del IR.

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 No. 055-99-EF (la "LIGV") y sus normas modificatorias, el FONDO es sujeto de este impuesto en calidad de contribuyente por las operaciones gravadas con dicho tributo que pudiera realizar.

Finalmente, de conformidad con lo establecido en la Ley No. 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 que operaciones están exoneradas del ITF. La tasa del ITF vigente para el ejercicio gravable 2018 es de 0.005% (cero punto cero cero cinco por ciento), la cual se aplica sobre el monto de la operación afecta sin deducción alguna.

En tal sentido, los pagos que realicen los PARTÍCIPES 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.

Adicionalmente, los PARTÍCIPES deben tener en consideración que las normas tributarias que afectan al FONDO o los PARTÍCIPES del FONDO son susceptibles de ser modificadas en el tiempo, por lo que se recomienda al PARTICIPE 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 en el FONDO.

**FONDO DE INVERSIÓN EN RENTAS DE BIENES INMUEBLES (FIRBI) –
AC CAPITALES RENTA**

REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN

TÍTULO I – DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

ARTICULO 1.- DEFINICIONES

Para los fines del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, los términos que se señalan a continuación tendrán el significado siguiente:

AC CAPITALES	AC Captales Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.
ACTIVOS	Son las INVERSIONES que el FONDO pueda realizar a través de la adquisición o construcción de activos, así como las destinadas al manejo de la tesorería del FONDO. Los activos pueden comprender tanto bienes tangibles como intangibles.
ASAMBLEA GENERAL	La Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de PARTÍCIPIES que han suscrito CUOTAS del FONDO.
BIEN RAIZ o BIENES RAÍCES	Incluye, sin limitarse, terrenos, casas, edificios, almacenes y depósitos, centros comerciales, hoteles, playas de estacionamiento entre otros inmuebles. Para efectos de la aplicación de esta definición un bien futuro podrá ser considerado BIEN RAÍZ.
BVL	Bolsa de Valores de Lima.
CAPITAL AUTORIZADO	Tiene el significado descrito en el literal A del Artículo 4 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
CAPITAL CALL	Requerimiento de pago, comunicado por escrito por la SAFI a los PARTÍCIPIES que hayan suscrito CUOTAS CLASE "A", conforme a lo establecido en el literal A del Artículo 7 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
CAPITAL COMPROMETIDO	Tiene el significado descrito en el literal B. del Artículo 4 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
CAPITAL PAGADO	Tiene el significado descrito en el literal C. del Artículo 4 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
CAVALI	Cavali S.A. ICLV, institución de compensación y liquidación de valores autorizada a operar como tal por

	la SMV.
CIERRE	Es el momento de suscripción de las CUOTAS del FONDO por parte de uno o más PARTÍCIPES, como consecuencia de la recepción de la Carta de Adjudicación a que alude el literal G del ANEXO 2 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, por parte de los PARTÍCIPES. El FONDO tendrá una o más FECHAS DE CIERRE, tal como se define en el Artículo 5.
COMITÉ DE ASESORÍA	Es el Comité de Asesoría, conforme se regula en el numeral 62.2 del Artículo 62 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
COMITÉ DE INVERSIONES	Es el Comité de Inversiones del FONDO, conforme se regula en el Capítulo II del Título V del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
COMITÉ DE VIGILANCIA	Es el Comité de Vigilancia del FONDO, conforme se regula en el Capítulo II del Título IV del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
CONTRATOS DE INVERSIÓN	<p>Son los contratos celebrados entre los PARTÍCIPES que y la SAFI, actuando en nombre y representación del FONDO, y mediante el cual dichos PARTÍCIPES asumen, entre otras, la obligación de suscribir y pagar íntegramente las CUOTAS, de acuerdo al procedimiento correspondiente a la clase de cuotas suscritas por el PARTÍCIPES.</p> <p>El contenido del contrato se encuentra detallado en el ANEXO 3 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.</p>
CUOTA	Cuota de participación del FONDO. El FONDO podrá emitir CUOTAS CLASE "A" y CUOTAS CLASE "B".
CUOTAS CLASE "A"	CUOTAS referidas en el literal A del Artículo 32 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN
CUOTAS CLASE "B"	CUOTAS referidas en el literal B del Artículo 32 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN
CUOTA ADJUDICADA	CUOTA asignada y adjudicada a un PARTICIPE de acuerdo al procedimiento descrito en el ANEXO 2 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, y respecto de la cual se asume la obligación de suscripción y pago íntegro, según lo señalado en la ORDEN DE COMPRA y el CONTRATO DE INVERSIÓN.
CUSTODIO	Empresa del sistema financiero constituida en el Perú, debidamente facultada para ejercer la función de custodia con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 20 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

DÍAS	Días útiles, salvo que se establezca lo contrario en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
DÓLAR (US\$)	Es la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
ENTIDAD TASADORA	Persona jurídica especializada en valuación de activos, que se encuentre inscrita en el Registro de Peritos Valuadores de la SBS, no comprendida entre las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI.
FECHA DE CIERRE	Es la fecha en la que se produce cada CIERRE.
FONDO	Es el denominado "Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) – AC Capitales Renta".
FONDOS DE PENSIONES	Fondos privados de pensiones que administran las Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, de conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 054-97-EF, su reglamento y demás normas complementarias.
IGV	Es el Impuesto General a las Ventas vigente en Perú.
INICIO DE ACTIVIDADES	<p>El inicio de las actividades del FONDO se determinará al día siguiente de cumplirse las siguientes condiciones copulativas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Se haya verificado la primera FECHA DE CIERRE; (ii) Se hayan obtenido las autorizaciones necesarias de parte de las autoridades competentes, cuando corresponda; (iii) Se haya alcanzado el CAPITAL COMPROMETIDO mínimo descrito en el inciso B del Artículo 4 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; (iv) Se haya alcanzado el PATRIMONIO NETO MÍNIMO; y (v) Se hayan cumplido los requisitos establecidos en el artículo 51 del RFI, en lo que resulten aplicables. <p>Cumplidas estas condiciones, la SAFI quedará facultada a materializar INVERSIONES, efectuar CAPITAL CALLS y a llevar a cabo todas las demás actividades contempladas en el REGLAMENTO DE PARTICIPACION.</p>

INVERSIONES	Está compuesta por las INVERSIONES INMOBILIARIAS y las OTRAS INVERSIONES que el FONDO podrá realizar conforme a lo establecido en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
INVERSIONES INMOBILIARIAS	Son las inversiones que el FONDO realizará con cargo a sus recursos en el sector inmobiliario conforme a lo dispuesto en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	<p>Son aquellos PARTÍCIPES que sean Inversionistas Institucionales, según dicho término es definido por la LMV y el Reglamento del Mercado de Inversionistas Institucionales, aprobado por Resolución de Superintendencia N° 00021-2013-SMV/01, o la norma que la sustituya.</p> <p>Además de dichas características, para que los INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES sean considerados como tal, deberán suscribir los CONTRATOS DE INVERSIÓN con la SAFI incluidos en el ANEXO 3.</p>
LEY	Es la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Decreto Legislativo N° 862.
LGS	Es la Ley General de Sociedades, Ley N° 26887.
LMV	Es el Texto Único Ordenado de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por Decreto Supremo N° 93-2002-EF.
LTV	Es la Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287.
ORDEN DE COMPRA	Instrucción impartida por un potencial inversionista a la SAFI con la finalidad de que se le asigne un número fijo o variable de CUOTAS, de acuerdo al procedimiento descrito en el ANEXO 2 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
OTRAS INVERSIONES	Son aquéllas dirigidas principalmente al manejo de la tesorería del FONDO, y que se enumeran en el Artículo 19 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
OTROS INVERSIONISTAS	<p>Persona natural o jurídica titular de una o más CUOTAS del FONDO, distinta a los INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES; que sólo podrá suscribir y pagar CUOTAS CLASE "B".</p> <p>Además de dichas características, para que los OTROS INVERSIONISTAS sean considerados como tal, deberán suscribir los CONTRATOS DE INVERSIÓN con la SAFI, incluidos en el ANEXO 3, y realizarán un único pago por sus CUOTAS, conforme estas hayan sido</p>

	colocadas según el procedimiento de adjudicación descrito en el ANEXO 2 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
PARTÍCIPE(S)	Son: (i) INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES; y/u (ii) OTROS INVERSIONISTAS, titulares de una o más CUOTAS del FONDO, según se indica en el Artículo 30 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; y que suscriban las CUOTAS conforme a lo establecido en el numeral "2" del inciso "b" del artículo 29 del RFI.
PATRIMONIO NETO MÍNIMO	Para el inicio de actividades el patrimonio neto del FONDO deberá ascender a US\$, 480,000.00 (cuatrocientos ochenta mil y 00/100 DÓLARES).
PERÍODO DE INVERSIONES	Es el período de hasta cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la fecha de INICIO DE ACTIVIDADES
PERÍODO DE DESINVERSIÓN	Es el período a partir de la fecha de terminación del PERÍODO DE INVERSIONES hasta el vencimiento del PLAZO DE DURACIÓN.
PERSONAL CLAVE	Son aquellos profesionales de la SAFI identificados en el numeral 1 del ANEXO 5 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI	Personas naturales, personas jurídicas y/o entes jurídicos vinculados a la SAFI, de conformidad con la normativa que regula la PROPIEDAD INDIRECTA, VINCULACIÓN Y GRUPO ECONÓMICO, lo cual incluye, pero no se limita a, los accionistas, directores, gerentes y representantes de AC Capitales SAFI S.A., miembros del COMITÉ DE INVERSIONES del FONDO y personas vinculadas a ella o a éstos.
PLAZO DE DURACIÓN	Es el plazo de duración del FONDO, conforme a lo señalado en el Artículo 9 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
PROPIEDAD INDIRECTA, VINCULACIÓN Y GRUPO ECONÓMICO	Disposiciones que resultan de la aplicación del Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos, aprobado mediante la Resolución SMV N° 019-2015-SMV-01, y de las normas de carácter general que dicte la SMV sobre la materia.
RÉGIMEN GENERAL	Es el Régimen General de oferta pública al que hacen referencia los artículos del Capítulo IV del Título I del RFI.
REGISTRO	El Registro Público del Mercado de Valores.
REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN	El presente Reglamento de Participación del FONDO.
RETRIBUCIÓN	Es la retribución fija que le corresponde a la SAFI,

conforme a lo dispuesto en el Artículo 75 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

RFI	Es el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado mediante la Resolución de la Superintendencia de Mercado de Valores No. 029-2014-SMV-01.
SAFI	AC Capitalessociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. La SAFI se encuentra facultada para administrar fondos de inversión cuyas cuotas sean colocadas mediante oferta privada o pública por lo que se encuentra sujeto a supervisión de SMV.
SBS	Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
SMV	Superintendencia del Mercado de Valores.
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, y debidamente registrada ante SBS, no comprendida dentro de las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI.
SOL (S/)	Moneda de curso legal en la República del Perú.
VALOR CUOTA	Es el valor de cada CUOTA determinado de acuerdo con el procedimiento descrito en el Artículo 26 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
VALOR NETO DEL FONDO	Suma de la valorización de todos los activos del FONDO, menos las obligaciones, y demás cuentas del pasivo.
VALOR RAZONABLE	Es el valor de mercado de las INVERSIONES del FONDO. El VALOR RAZONABLE es determinado por la SAFI conforme a los criterios y metodología de valorización establecidos en el ANEXO 1.

Dependiendo de las circunstancias, las definiciones antes descritas podrán ser usadas para referencias individuales o colectivas (en singular o plural), a lo largo del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

TÍTULO II – CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FONDO

CAPÍTULO I – EL FONDO

ARTICULO 2.- DENOMINACIÓN DEL FONDO

El FONDO se denomina “Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) – AC Capitalessociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. Renta”.

ARTICULO 3.- DEFINICIÓN Y CONSTITUCIÓN DEL FONDO

El FONDO es un patrimonio autónomo constituido en el Perú, integrado por aportes de los PARTÍCIPIES para su inversión, por cuenta y riesgo de dichos PARTÍCIPIES, en las INVERSIONES.

El FONDO se constituye por oferta pública primaria de sus CUOTAS, bajo RÉGIMEN GENERAL, y su objetivo de inversión es la adquisición o construcción de BIENES RAÍCES que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso.

El FONDO tendrá las siguientes características:

- a) Acorde con la Política de Inversiones del FONDO, al menos el setenta por ciento (70%) del activo del FONDO estará invertido en activos propios a su objeto de inversión, y el porcentaje remanente en depósitos en entidades bancarias, instrumentos representativos de éstos o en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central o por el Banco Central de Reserva del Perú; según lo señalado en el Capítulo III del presente Título II.
- b) Los BIENES RAÍCES adquiridos o construidos por cuenta del FONDO su arrendamiento o cualquier otra forma onerosa de cesión en uso podrán ser transferidos únicamente transcurridos los cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que fueron adquiridos o en que fue terminada su construcción, según corresponda. Se considera terminada la construcción cuando se haya obtenido de la dependencia municipal correspondiente la conformidad de obra.
- c) La SAFI distribuirá anualmente entre los partícipes al menos el noventa y cinco (95%) de las utilidades netas distribuibles del ejercicio obtenidas por el FONDO, acorde con lo señalado en el Artículo 28 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- d) Los certificados de participación serán colocados, por oferta pública primaria, por lo menos a diez (10) inversionistas que no sean vinculados entre sí, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso d), de la Cuarta Disposición Complementaria Final del RFI.

ARTICULO 4.- CAPITAL DEL FONDO

El capital del FONDO es cerrado y su número de CUOTAS es fijo, y se encontrarán representadas mediante anotaciones en cuenta en CAVALI ICLV. El capital del FONDO se clasifica en: CAPITAL AUTORIZADO, CAPITAL COMPROMETIDO Y CAPITAL PAGADO.

A. CAPITAL AUTORIZADO

El CAPITAL AUTORIZADO es el monto máximo que puede alcanzar el CAPITAL COMPROMETIDO del FONDO (según se define en el literal B del presente artículo), sin necesidad de modificar el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

El CAPITAL AUTORIZADO del FONDO asciende a US\$ 50'000,000.00 (cincuenta millones y 00/100 DÓLARES), y se encuentra dividido en 50,000,000 (cincuenta millones) de CUOTAS de un valor nominal de US\$ 1.00 (un y 00/100 DÓLARES)

cada una.

B. CAPITAL COMPROMETIDO

El CAPITAL COMPROMETIDO del FONDO está representado por el valor nominal total de las CUOTAS ADJUDICADAS por la SAFI a los PARTÍCIPES del FONDO, luego de cada CIERRE.

Mediante la presentación de las ORDENES DE COMPRA y, cuando corresponda, la firma de los CONTRATOS DE INVERSIÓN, los PARTÍCIPES asumen frente al FONDO la obligación de suscribir y pagar el cien por ciento (100%) del valor fijado por la SAFI para la suscripción de las CUOTAS ADJUDICADAS, a solo requerimiento de la SAFI.

El CAPITAL COMPROMETIDO mínimo requerido para el INICIO DE LAS ACTIVIDADES del FONDO es de US\$ 15'000,000.00 (quince millones y 00/100 DÓLARES).

C. CAPITAL PAGADO

El CAPITAL PAGADO del FONDO es el valor efectivamente desembolsado por los PARTÍCIPES a requerimiento de la SAFI y en favor del FONDO, de acuerdo a la obligación asumida en virtud de la ORDEN DE COMPRA y/o CONTRATO DE INVERSIÓN, según corresponda.

Las CUOTAS serán emitidas luego de haber sido suscritas y pagadas por los PARTÍCIPES en la fecha señalada para tal efecto en la Carta de Adjudicación a que alude el literal G del ANEXO 2 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; o, con ocasión del desembolso que se efectúe en virtud de un CAPITAL CALL.

ARTICULO 5.- FECHAS DE CIERRE

Durante el PERIODO DE INVERSIONES, la SAFI podrá realizar uno o más CIERRES para la ejecución de la Política de Inversiones del FONDO. Una vez terminado el PERIODO DE INVERSIONES, o una vez que se haya alcanzado el monto máximo del CAPITAL AUTORIZADO, el FONDO no podrá realizar CIERRES posteriores.

En el primer CIERRE, las CUOTAS se suscribirán al valor nominal, mientras que, en los CIERRE subsiguientes, las CUOTAS se suscribirán al VALOR CUOTA.

La colocación primaria de CUOTAS se rige por el mecanismo de colocación primaria previsto en el ANEXO 2 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, salvo que la ASAMBLEA GENERAL acuerde un procedimiento diferente, y los certificados de participación deberán ser colocados por lo menos a diez (10) inversionistas que no sean vinculados entre sí, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso d), de la Cuarta Disposición Complementaria Final del RFI.

Los PARTÍCIPES gozarán del derecho de suscripción preferente, conforme a lo previsto en el Artículo 36 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

ARTICULO 6.- APORTES DINERARIOS Y NO DINERARIOS

Los aportes del FONDO podrán ser dinerarios y no dinerarios. Los aportes dinerarios deberán adecuarse a lo establecido en el Artículo 7 siguiente, mientras que los aportes no dinerarios deberán cumplir los siguientes procedimientos:

i. Procedimiento para ofertar aporte en bienes no dinerarios

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

- a) Los únicos bienes no dinerarios que podrán ser aportados al FONDO son aquellos definidos como BIENES RAÍCES en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- b) El aportante del bien no dinerario debe presentar por escrito su propuesta, indicando su valor y una descripción detallada del mismo, así como cualquier otra información complementaria de carácter relevante que sustente el valor propuesto.
- c) El COMITÉ DE INVERSIONES verificará que el bien objeto del aporte reúna las condiciones que para el efecto se hayan fijado en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y que califique dentro de la Política de Inversiones del FONDO. Una vez realizada la verificación podrá decidir si admite a evaluación o no el bien no dinerario materia del aporte.
- d) De admitir a evaluación el bien, se aplicará lo establecido en el Artículo 64 del RFI o sus modificatorias para determinar el valor al cual podrá ser aportado y los plazos a considerar para las comunicaciones previas a la realización de la ASAMBLEA GENERAL en la que se tratará la aprobación de los aportes no dinerarios.

ii. Procedimiento para la aceptación del aporte en bienes no dinerarios

En adición a lo expuesto, el procedimiento descrito en el numeral "i" precedente, así como el procedimiento para la aceptación del aporte en bienes no dinerarios se regirá por lo detallado en los artículos 64 y 65 del RFI, según pueda ser modificado de tiempo en tiempo o se establezca un mecanismo alternativo de aplicación a los Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles – FIRBI.

Sin perjuicio de lo mencionado, la ASAMBLEA GENERAL podrá delegar al COMITÉ DE VIGILANCIA la aceptación de los aportes no dinerarios.

ARTICULO 7.- CAPITAL CALLS Y PROCEDIMIENTO DE REDUCCIÓN DE CAPITAL

A. Procedimiento de CAPITAL CALLS

El procedimiento que se indica a continuación será de aplicación a los PARTÍCIPIES que hayan suscrito CUOTAS CLASE "A".

Para efectos del pago de CUOTAS ADJUDICADAS parcialmente pagadas, la SAFI cursará una comunicación por escrito a los PARTÍCIPIES con no menos de cinco (5) DIAS HÁBILES de anticipación, indicando el importe que corresponda pagar a cada PARTÍCIPIE del FONDO, el saldo pendiente de pago cuando corresponda, así como la fecha y forma de pago. La suscripción y pago parcial o total, según corresponda, de las CUOTAS ADJUDICADAS se entenderá realizado al momento de la recepción del efectivo en la cuenta que para tal efecto comunique la SAFI a los PARTÍCIPIES.

La SAFI podrá solicitar el pago de CUOTAS con cargo al CAPITAL COMPROMETIDO, una vez cumplida la ETAPA DE INVERSIONES, si dicho CAPITAL CALL es el resultado de:

- (i) si el CAPITAL CALL responde a un compromiso de inversión asumido por el Fondo con anterioridad al cumplimiento de la etapa señalada; y/o
- (ii) para cubrir costos y gastos de cargo del FONDO; y/o
- (iii) para cubrir costos y gastos de los activos del FONDO; y/o
- (iv) si, a solicitud de la SAFI, la ASAMBLEA GENERAL lo autoriza.

Respecto a los PARTÍCIPIES que suscriban CUOTAS CLASE "B", se deja expresa constancia que no están sujetos a realizar CAPITAL CALLS.

B. PROCEDIMIENTO DE REDUCCIÓN DE CAPITAL

El procedimiento a ser observado para la ejecución de reducciones de capital 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, y en ambos casos los aportes serían devueltos en efectivo a valor nominal de US\$ 1.00.
- En caso de la ASAMBLEA GENERAL, el acuerdo de reducción de capital debe ser aprobado por mayoría de sus miembros.
- En caso del COMITÉ DE VIGILANCIA, el acuerdo de reducción de capital debe ser aprobado por mayoría de sus miembros.

Asimismo, previo a la adopción del acuerdo de reducción de capital del FONDO por la ASAMBLEA GENERAL, en caso de haberse emitido obligaciones con cargo al FONDO, la SAFI debe haber obtenido un documento del representante de los obligacionistas, en el que conste que dicha propuesta de reducción no afecta las condiciones establecidas en el contrato de emisión de obligaciones.

La reducción de capital del FONDO deberá efectuarse a todos los titulares de CUOTAS a prorrata de su participación en el capital. Cuando se adopte un acuerdo distinto, ello debe ser decidido por unanimidad de las CUOTAS suscritas.

Adicionalmente, el ejercicio del derecho de separación implica la reducción automática del capital del FONDO, y será comunicado al REGISTRO una vez finalizado el respectivo procedimiento, informando el porcentaje y número de cuotas rescatadas.

ARTICULO 8.- DEPÓSITO DE LOS RECURSOS DEL FONDO

Para efectos de un manejo eficiente de la tesorería del FONDO, y en tanto no se afecten o comprometan a sus planes de INVERSIÓN, los recursos del FONDO (incluyendo tanto los aportes dinerarios de los PARTÍCIPIES, así como todo ingreso percibido por el FONDO como resultado del ejercicio de las actividades que conforman su objeto y por otros conceptos) podrán ser invertidos en depósitos en una o más entidades del Sistema Financiero Nacional en moneda nacional o extranjera, así como

en instrumentos representativos de éstos, siempre que la entidad posea una calificación de riesgo de solidez financiera local no menor a A-. La calificación de riesgo deberá ser emitida por una Empresa Clasificadora de Riesgo debidamente registrada ante SBS.

Los depósitos a los que hace referencia el párrafo anterior deberán ser considerados entre los límites del Artículo 19 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

ARTICULO 9.- PLAZO DE DURACIÓN Y VENCIMIENTO DEL FONDO

El FONDO tiene un PLAZO DE DURACIÓN de seis (6) años, contados a partir de la fecha de INICIO DE ACTIVIDADES, culminado dicho plazo, vence el FONDO.

El PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO podría ser prorrogable a sugerencia de la SAFI, con al menos un (1) año de anticipación al vencimiento del PLAZO DE DURACIÓN, con aprobación de la ASAMBLEA GENERAL.

ARTICULO 10.- OBJETO DEL FONDO

El FONDO tiene por objeto de inversión la adquisición o construcción de bienes inmuebles (BIENES RAÍCES), que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso.

Las INVERSIONES INMOBILIARIAS serán mayoritariamente de mediano y largo plazo, y se encontrarán ubicadas exclusivamente en el Perú de acuerdo con los límites establecidos en el Artículo 19 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

CAPÍTULO II - DE LAS INVERSIONES DEL FONDO

ARTICULO 11.- SEGMENTOS DE INVERSIÓN

Los principales segmentos en los que el FONDO pretende desarrollar sus INVERSIONES INMOBILIARIAS son industria, comercio, salud, servicios, educación, entretenimiento, vivienda, turismo, oficinas y otros activos relacionados al sector inmobiliario.

ARTICULO 12.- MODALIDADES DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las INVERSIONES INMOBILIARIAS podrán realizarse a través de:

- a) la adquisición directa de BIENES RAICES mediante la suscripción de contratos de compraventa, de arras, opciones de compra, promesa de compraventa, compromiso de adquisición, compraventa de bien futuro;
- b) la adquisición de derechos sobre una INVERSION INMOBILIARIA mediante la suscripción de contratos de arras, opciones de compra, promesa de compraventa, compromiso de adquisición, compraventa de bien futuro, contratos preparatorios, contratos de derecho de superficie, contratos de usufructo, y en general, cualquier contrato alineado con estos objetivos;
- c) la inversión en cualquier modalidad de proyecto inmobiliario, pudiendo para ello contratar desarrolladores especializados para cada INVERSION INMOBILIARIA y, en general, cualquier contrato que refleje de alguna manera la participación del FONDO en dicho proyecto inmobiliario. Estas modalidades no incluyen inversión en acciones o en cuotas de fondos inmobiliarios; y/o

d) actividades para la construcción y remodelación de los activos del FONDO.

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 pueda generar sobre dicho BIEN RAIZ.

ARTICULO 13.- PLAZO DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

Dadas las condiciones del sector inmobiliario, las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO serán, en general, en INVERSIONES INMOBILIARIAS con vidas útiles de mediano y/o largo plazo, las cuales podrán exceder el PLAZO DE DURACIÓN del FONDO.

ARTICULO 14.- MECANISMOS DE SALIDA DE LAS INVERSIONES

El PERÍODO DE DESINVERSIÓN se iniciará al inicio del quinto año de operación del FONDO. Sin embargo, si la SAFI lo considerara necesario, podrá realizar desinversiones fuera del PERÍODO DE DESINVERSIÓN, pero posterior al cuarto año de operación del FONDO, previa aprobación al COMITÉ DE INVERSIONES.

La SAFI evaluará periódicamente las condiciones de mercado con el fin de evaluar y establecer el momento y las opciones apropiadas para la desinversión o enajenación de activos individuales, o conjuntos de estos activos, con el fin de maximizar los retornos para los PARTÍCIPES. Las oportunidades de desinversión que sean seleccionadas por la SAFI serán presentadas a los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES para su aprobación.

ARTICULO 15.- REINVERSIÓN DE LOS FLUJOS GENERADOS POR EL FONDO

La SAFI podrá reinvertir los fondos provenientes de los alquileres y las liquidaciones parciales o totales de las INVERSIONES INMOBILIARIAS durante el PERIODO DE INVERSIONES. La SAFI sólo podrá hacer reinversiones pasado el PERIODO DE INVERSIONES en INVERSIONES INMOBILIARIAS que hayan sido aprobadas en el PERIODO DE INVERSIONES (*follow on investments*). Para estos efectos, la SAFI deberá cumplir con las disposiciones del literal "C" del Artículo 3 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

ARTICULO 16.- CRITERIOS DE DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

Las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO se efectuarán de acuerdo a los límites establecidos en el Artículo 19 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

ARTICULO 17.- PÓLIZAS DE SEGURO

La SAFI velará por que se tomen las pólizas de seguro recomendables para cubrir los riesgos asegurables de acuerdo a las particulares necesidades de cada una de las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO, que cubran no sólo la parte física del BIEN RAIZ, 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 las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO.

ARTICULO 18.- CONTRATACIÓN DE TERCEROS PARA LA REALIZACIÓN DE

ACTIVIDADES DE REMODELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Para todas las inversiones que impliquen construcción y/o remodelación la SAFI aplicará los criterios y el procedimiento para la contratación de servicios de remodelación y/o construcción, que se establecen en el ANEXO 7.

CAPÍTULO III – LÍMITES DE INVERSIÓN DEL FONDO

ARTICULO 19.- LÍMITES DE INVERSIÓN DEL FONDO

A continuación, se presentan los límites de inversión del FONDO según tipo de inversión y mercado por ubicación geográfica:

POLÍTICA DE INVERSIONES

SEGÚN TIPO DE INVERSIÓN	LÍMITE MÍNIMO	LÍMITE MÁXIMO
SEGÚN INVERSIÓN		
Bienes Raíces (1)	70% del activo total del FONDO	100% del activo total del FONDO
Otras Inversiones (2) – con los siguientes sub-límites:	0% del activo total del FONDO	30% del activo total del FONDO
Depósitos en entidades del Sistema Financiero Nacional en moneda nacional o extranjera, así como en instrumentos representativos de éstos, los cuales deben tener una clasificación de riesgo no menor a CP-3.	0% del activo total del FONDO	30% del activo total del FONDO
Depósitos en entidades bancarias del exterior o financieras del exterior, así como en instrumentos representativos de éstos, los cuales deben tener una clasificación de riesgo no menor a CP-3-.	0% del activo total del FONDO	30% del activo total del FONDO
Instrumentos financieros emitidos por el Gobiernos Central y el Banco Central de Reserva del Perú, los cuales comparten la clasificación de riesgo que le es otorgada al país.	0% del activo total del FONDO	30% del activo total del FONDO
SEGÚN INVERSIÓN INDIVIDUALMENTE CONSIDERADA		
Por Bien Raíz (3)	0% del activo total del FONDO	40% del activo total del FONDO
Por Arrendatario (3)	0% del activo total del FONDO	40% del activo total del FONDO
SEGÚN MERCADO		
Mercado Local	100% del activo total del FONDO	100% del activo total del FONDO
Mercado Extranjero	0% del activo total del FONDO	0% del activo total del FONDO
SEGÚN MONEDA		
Inversiones en activos expresados en Nuevos Soles	0% del activo total del FONDO	100% del activo total del FONDO
Inversiones en activos expresados en Dólares Americanos	0% del activo total del FONDO	100% del activo total del FONDO

(1) El FONDO invertirá al menos el setenta por ciento (70%) del activo en INVERSIONES INMOBILIARIAS.

(2) En caso se produzca una modificación, derogación o reemplazo en las normas que resulten aplicables al FONDO, y en particular a los Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles – FIRBI; la SAFI podrá incorporar otros instrumentos financieros como parte de las OTRAS INVERSIONES. Los plazos de inversión de las OTRAS INVERSIONES podrán ser menores o mayores a 365 días. Dicha modificación en la política de inversiones tendrá que ser aprobada por la ASAMBLEA GENERAL y generará derecho de separación, según lo dispuesto por el Artículo 73 del RFI y que se encuentra sujeto a un procedimiento de evaluación previa de la SMV.

(3) El cumplimiento de los referidos límites de inversión será verificado cuando: (i) haya vencido el PERÍODO DE INVERSIÓN; o (ii) se haya utilizado la totalidad del CAPITAL AUTORIZADO del FONDO (lo que ocurra primero).

La SAFI, por cuenta del Fondo, en virtud de lo señalado precedentemente, podrá adquirir los ACTIVOS, instrumentos y valores indicados en los artículos precedentes, pudiendo celebrar para ello, todo tipo de acuerdos y contratos para materializar dichas operaciones.

El requisito de mantener el setenta por ciento (70%) invertido en activos propios de su objeto de inversión, referido en el numeral (1) anterior, será exigible luego de doce (12) meses de realizada la primera colocación de certificados de participación por oferta pública primaria (bajo el RÉGIMEN GENERAL), debiendo su cumplimiento ser informado como Hecho de Importancia a la SMV.

CAPÍTULO IV – CUSTODIA

ARTICULO 20.- CUSTODIA

En caso el FONDO tenga títulos valores representados por títulos físicos, estos deberán ser entregados a un CUSTODIO a efectos que se encargue de la guarda de los documentos. El CUSTODIO deberá desempeñar sus actividades de acuerdo al contrato suscrito con la SAFI.

El CUSTODIO deberá ser una entidad financiera con una clasificación de riesgo de solidez financiera local no menor a “A”, emitida por Empresas Clasificadoras de Riesgo debidamente registradas ante SBS.

Las INVERSIONES representadas mediante anotaciones en cuenta deberán mantenerse en una cuenta CAVALI, o eventualmente, en alguna otra institución de compensación y liquidación de valores, debidamente autorizada para operar como tal.

CAPÍTULO V – OTRAS RESTRICCIONES A LAS ACTIVIDADES Y/O INVERSIONES DEL FONDO

ARTICULO 21.- RESTRICCIONES EN RELACIÓN A DETERMINADAS PERSONAS E INVERSIONES

21.1 LA SAFI, sus directores, gerentes, accionistas con una participación superior al diez por ciento (10%) del capital de la SAFI, los miembros del COMITÉ DE

INVERSIONES, así como los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, 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) Recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos del FONDO.
- c) Efectuar cobros directa o indirectamente al FONDO, por cualquier servicio prestado no autorizado en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- d) Vender bienes o derechos al FONDO, salvo que se trate de los casos presentados en el literal A del Artículo 69 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- e) Otorgar préstamos al FONDO.

21.2 Asimismo, en caso algunos de los PARTÍCIPES fueran Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (AFP), el FONDO estará prohibido de invertir sus recursos en los siguientes instrumentos de inversión u operaciones financieras:

- a) Valores emitidos en el exterior;
- b) Productos derivados que no se encuentren contemplados en la normativa referida a las inversiones de los FONDOS DE PENSIONES. Específicamente, el FONDO sólo podrá utilizar instrumentos derivados con fines de cobertura. En el caso de que estos contratos se celebren fuera de un mecanismo centralizado de negociación, las contrapartes con las que se contraten estos instrumentos derivados deberán estar supervisadas por los respectivos reguladores de los mercados donde se negocien tales instrumentos;
- c) Acciones de Administradoras Privadas de FONDOS DE PENSIONES;
- d) Cuotas de participación de fondos de inversión que se hayan constituido en el país bajo la misma modalidad y objetivo de inversión que el FONDO; y/o
- e) Instrumentos emitidos o garantizados por Personas Relacionadas a la SAFI.

21.3 Adicionalmente, las inversiones que se realicen con los recursos del FONDO se sujetan además a las siguientes restricciones de acuerdo a lo establecido en el artículo 78 del RFI:

- a) Realizar inversiones en instrumentos financieros emitidos o aceptados por deudores de la SAFI
- b) Invertir directa o indirectamente en instrumentos o derechos sobre bienes de Personas Relacionadas, en instrumentos emitidos o garantizados por dichas personas, bienes futuros en los que el constructor de la edificación sea una Persona Relacionada, excepto en los casos en que la ASAMBLEA

GENERAL acuerde previamente realizar dicha inversión. En esta asamblea no podrán votar las Personas Relacionadas.

- c) Invertir en activos que pertenezcan a Fondos de Oferta Privada gestionados por la SAFI, salvo que esta operación sea aprobada de manera expresa por la ASAMBLEA GENERAL. En esta asamblea no podrán votar las Personas Relacionadas.

CAPÍTULO VI – POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO DEL FONDO

ARTICULO 22.- FINANCIAMIENTO DE LAS INVERSIONES

La SAFI, en representación del FONDO, con cargo al desarrollo y funcionamiento del mismo, podrá solicitar y recibir créditos de entidades del sistema financiero nacional o del exterior, siempre que dichas operaciones tengan como finalidad principal otorgar liquidez temporal de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) El monto máximo de endeudamiento del FONDO no deberá superar el límite del veinte por ciento (20%) del VALOR NETO del Fondo.
- b) Dicho límite no restringe la capacidad del FONDO de realizar INVERSIONES cuyo pago o desembolso corresponda ser realizado a plazos o en función de la maduración de un determinado proyecto.
- c) Corresponde a la SAFI presentar a la ASAMBLEA GENERAL, o al COMITÉ DE VIGILANCIA, facultado para este efecto por la ASAMBLEA GENERAL, las condiciones del endeudamiento (tasas de interés, origen de los fondos y el destino de la deuda, cronograma de pagos), así como las garantías a otorgarse, para su conformidad.

En tal sentido, la SAFI podrá emitir obligaciones y recibir préstamos a favor del FONDO, con cargo a los recursos de este, siempre que medie autorización expresa de LA ASAMBLEA GENERAL o del COMITÉ DE VIGILANCIA, facultado para este efecto por la ASAMBLEA GENERAL. Igual criterio regirá para los casos en que se otorguen garantías específicas en respaldo de dichas obligaciones o préstamos.

ARTICULO 23.- CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS Y AFECTACIÓN 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.

Según lo expuesto, la SAFI se encuentra facultada a constituir garantías sobre los bienes que integran el ACTIVO del FONDO, en aquellos casos en que la constitución de la garantía sea un requisito, o resulte necesaria para poder realizar la INVERSIÓN u obtener financiamiento.

CAPÍTULO VII – VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL FONDO

ARTICULO 24.- VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES

La valorización de las INVERSIONES del FONDO será realizada conforme a los criterios y periodicidad establecidos en el ANEXO 1 del presente REGLAMENTO DE

PARTICIPACIÓN.

ARTICULO 25.- CÁLCULO DEL VALOR NETO DEL FONDO

El VALOR NETO DEL FONDO 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 y pasivo serán contabilizadas observándose las normas contables aplicables a los Fondos de Inversión, en lo que resulte aplicable, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGAs) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

ARTICULO 26.- VALOR CUOTA

El VALOR CUOTA se determina dividiendo el VALOR NETO DEL FONDO, tal como se calcula en el Artículo 25 precedente, entre el número de CUOTAS emitidas y pagadas a dicha fecha.

Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGAs) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) evolucionan en el tiempo y pueden utilizar criterios distintos a los mencionados en el ANEXO 1 (Valorización de las Inversiones) del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN. En este sentido el VALOR NETO DEL FONDO, sobre el cual se calcula el VALOR CUOTA, podrá ser distinto al valor contable del Patrimonio Neto del FONDO.

CAPÍTULO VIII – BENEFICIOS DE PARTICIPACIÓN EN EL FONDO

ARTICULO 27.- DERECHO DE LOS PARTÍCIPES A LAS UTILIDADES Y AL HABER NETO RESULTANTE DE LA LIQUIDACIÓN DEL FONDO

Los PARTÍCIPES 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 este.

Las distribuciones que correspondan a los PARTICIPES se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28 siguiente y en el Título X del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

ARTICULO 28.- APLICACIÓN DE LOS INGRESOS DEL FONDO

El FONDO distribuirá anualmente un equivalente como mínimo del noventa y cinco por ciento (95%) de las utilidades netas distribuibles y líquidas generadas, las cuales se determinarán sobre la base de las partidas del Estado de Resultados que implicaron un ingreso o salida de efectivo para el FONDO. Las partidas que no hayan sido realizadas al cierre del ejercicio serán reintegradas al cálculo de la utilidad neta distribuible en el ejercicio en que se realicen. Asimismo, las utilidades que se distribuyan y paguen en exceso de la utilidad neta reportada en el Estado de Resultados se reconocerán como una cuenta por cobrar a los PARTÍCIPES bajo el concepto de pago anticipado de rendimientos, la cual será compensada al momento de la realización del activo correspondiente. El mismo día de tomado el acuerdo de distribución de beneficios (fecha de Comunicación), se comunicará la fecha de Corte

y la de Registro. La fecha de Registro será dos días hábiles después que la fecha de Corte, y deberá ser como mínimo doce (12) días hábiles posteriores a la fecha de Comunicación. La fecha de Pago será un (1) día hábil posterior a la fecha de Registro. Dicha distribución y pago deberá realizarse a más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente a aquel en el que se generó tal utilidad neta distribuible.

Sin perjuicio de lo anterior, la SAFI podrá efectuar pagos provisorios con cargo a dichos resultados de forma trimestral o con una periodicidad distinta previa comunicación a los PARTÍCIPIES. Dichos pagos se realizarían el día 30 del mes siguiente al fin de cada trimestre o en fecha distinta, previa comunicación a los PARTÍCIPIES.

La SAFI podrá en todo caso, de manera previa a la distribución de los ingresos del FONDO, autorizar el pago de los costos y gastos a cargo del FONDO con los recursos disponibles.

Asimismo, con la finalidad de asegurar el apropiado e ininterrumpido funcionamiento del FONDO, la SAFI podrá provisionar los montos necesarios para cubrir íntegramente los gastos a cargo del FONDO de acuerdo con los topes máximos establecidos en los artículos del Título VI del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

Las distribuciones que se hagan a los PARTÍCIPIES durante el PLAZO DE DURACIÓN del FONDO serán hechas en efectivo; mientras que las distribuciones que se hagan al momento de la liquidación del FONDO, podrán ser hechas tanto en efectivo como a través de los ACTIVOS. Las distribuciones con ACTIVOS requieren de la aceptación previa de cada PARTÍCIPIE.

La distribución señalada en el presente artículo debe considerar que la RETRIBUCIÓN está afecta a IGV y que dicho impuesto es de cargo del FONDO.

TÍTULO III – PARTÍCIPIES Y CUOTAS DEL FONDO

ARTICULO 29.- APORTES DE LA SAFI

La SAFI o, en conjunto sus directores, accionistas directos e indirectos, aportarán al FONDO el 2.00% (dos y 00/100 por ciento) del capital comprometido y se le adjudicarán las CUOTAS CLASE A correspondientes siguiendo el mismo procedimiento que para el resto de PARTÍCIPIES. La SAFI o, en conjunto sus directores, accionistas directos e indirectos, realizarán sus aportes mediante los CAPITAL CALLS y tendrá los mismos derechos y obligaciones respecto de sus CUOTAS ADJUDICADAS que el resto de PARTÍCIPIES. Para efectos del primer CIERRE, la SAFI pagará sus cuotas bajo el mismo procedimiento que los PARTÍCIPIES de CUOTAS CLASE B.

ARTICULO 30.- PARTÍCIPIES

Los PARTÍCIPIES del FONDO podrán ser:

- I. INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES, los cuales podrán adquirir CUOTAS CLASE "A" o CLASE "B", cumpliendo las condiciones detalladas en el Artículo 32.

Para efectos de la suscripción de los CONTRATOS DE INVERSIÓN, la SAFI verificará que el posible inversionista no se encuentre en incumplimiento de las disposiciones de las Normas Complementarias para la Prevención de Lavado de

Activos y del Financiamiento del Terrorismo aprobada por Resolución SBS No. 838-2008, de ser aplicable; y

- II. OTROS INVERSIONISTAS, los cuales sólo podrán adquirir CUOTAS CLASE "B" y asumirán la obligación del pago del íntegro de su compromiso con la adjudicación de sus CUOTAS, conforme al procedimiento establecido en el ANEXO 2 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

La calidad de PARTÍCIPE en el FONDO se adquiere por:

- a) Asignación de CUOTAS ADJUDICADAS conforme al procedimiento de suscripción que se efectúe en cada FECHA DE CIERRE, conforme a lo establecido en el ANEXO 2; y/o
- b) Transferencia de CUOTAS luego de su colocación inicial, con sujeción a lo establecido en el Artículo 35.

De manera previa a la suscripción del CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN o de intervenir en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA O CESIÓN, según corresponda, LA SAFI realizará un proceso de debida diligencia el cual podrá incluir la formulación de requerimientos de información, declaraciones juradas, documentación, así como consultas a bases de datos públicas, realización de procesos de revisión de antecedentes, reuniones con el potencial inversionista y un análisis patrimonial, a fin de identificar su solvencia económica y posibles riesgos asociados a la comisión – o tentativa de comisión – de actividades ilícitas por parte del potencial inversionista, sus accionistas de control, directores, gerentes y/o representantes.

Asimismo, como parte del proceso de debida diligencia se evaluará que el potencial inversionista no se encuentre sancionado en las listas internacionales que contribuyen a la prevención del lavado de activos o financiamiento del terrorismo y en el listado internacional de inteligencia financiera denominado World Check (www.world-check.com).

LA SAFI podrá rehusarse a firmar el CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN o a intervenir en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA O CESIÓN, cuando tenga razones fundadas para considerar que:

- a) El potencial inversionista, sus accionistas de control, directores, principales gerentes, administradores, representantes legales y/o apoderados hayan cometido o participado, de manera directa o indirecta, en delitos contra la administración pública, lavado de activos, financiamiento del terrorismo, corrupción o delitos conexos bajo la ley peruana, o delitos equivalentes, si estos fueron cometidos en otros países.

Para que LA SAFI proceda conforme a lo establecido en el párrafo precedente no será necesario que se haya emitido una sentencia firme al respecto, pudiendo bastar con que LA SAFI, tras efectuar un análisis al respecto, tuviese indicios razonables que justifiquen dicha decisión; o,

- b) La solvencia económica del potencial inversionista es insuficiente para concurrir a los *capital calls*; o,
- c) El potencial inversionista puede tener un impacto reputacional en EL FONDO o en LA SAFI.

La adquisición de la calidad de PARTÍCIPE presupone la sujeción de este a todas las condiciones señaladas en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y en la LEY, en lo que resulte aplicable.

ARTICULO 31.- DERECHOS DE LOS PARTÍCIPE

La CUOTA otorga a su titular los siguientes derechos:

- a) Participar en la distribución de beneficios y del patrimonio resultante de la liquidación del FONDO.
- b) Fiscalizar, en la forma prevista en la LEY, en lo que resulte aplicable, y el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, la gestión de los negocios en los que se apliquen recursos del FONDO.

Los PARTÍCIPE tendrán derecho a solicitar y revisar: (i) los estados financieros auditados del FONDO dentro de los ciento veinte (120) días calendario posteriores al fin del ejercicio fiscal; y, (ii) los estados financieros trimestrales no auditados del FONDO dentro del plazo al que se refieran las normas aplicables de la SMV.

- c) Ser preferido para la suscripción de CUOTAS en caso de nuevas emisiones.
- d) En caso el FONDO entre en proceso de disolución, según este se regula en el Título X del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y en el Título VI del RFI, los PARTÍCIPE pueden solicitar a los liquidadores o al COMITÉ DE VIGILANCIA la convocatoria a la ASAMBLEA GENERAL, de acuerdo con las normas previstas en el Artículo 42 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

Los derechos que corresponden a las CUOTAS emitidas son independientes de si se encuentran representadas por certificados de participación provisionales o definitivos, anotaciones en cuenta o en cualquier otra forma permitida por ley.

ARTICULO 32.- CUOTAS Y CLASES DE CUOTAS

Las CUOTAS del FONDO tienen igual valor nominal y son libremente transferibles, aunque sean de diferente clase, conforme a las disposiciones del Artículo 33 siguiente. Cada CUOTA, sin importar su clase, da derecho a un (1) 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 el quórum y mayorías calificadas establecidas en el Artículo 47 del 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.

El FONDO podrá emitir las siguientes clases de CUOTAS:

- A. CUOTAS CLASE "A": Las CUOTAS CLASE "A" sólo podrán ser suscritas por INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES y la SAFI, y deberán ser pagadas cuando lo requiera la SAFI por medio del procedimiento de CAPITAL CALLS definido en el Artículo 7. Dicha persona suscribirá un número mínimo de CUOTAS CLASE "A" que equivalgan a US\$ 1'000,000.00 (un millón y 00/100 DÓLARES), y en el caso de la SAFI se aplicará el procedimiento detallado en

el Artículo 29 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

- B. CUOTAS CLASE "B": Las CUOTAS CLASE "B" podrán ser suscritas por INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES y OTROS INVERSIONISTAS y deberán ser pagadas en su integridad al momento de su suscripción por parte del PARTÍCIPE.

ARTICULO 33.- NEGOCIACIÓN DE CUOTAS DEL FONDO

Las CUOTAS del FONDO podrán ser inscritas y negociadas en la Rueda de Bolsa de la BVL, pudiendo ser libremente transferidas dentro de dicho mecanismo o fuera del mismo, según sea el caso.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, los CONTRATOS DE INVERSIÓN podrán establecer restricciones a la transferencia de una determinada cantidad de CUOTAS.

ARTICULO 34.- 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 este, 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.

ARTICULO 35.- TITULARIDAD Y TRANSFERENCIA DE LAS CUOTAS

Para efectos de la titularidad y transferencia de las CUOTAS será de aplicación lo dispuesto en el artículo 7 de la LEY y las disposiciones relativas a los valores mobiliarios representados mediante anotaciones en cuenta de la LMV, el Reglamento de Instituciones de Compensación y Liquidación de Valores, aprobado por Resolución CONASEV N° 031-99-EF/94.10, así como las respectivas disposiciones modificatorias, sustitutorias y/o complementarias.

Será considerado titular de las CUOTAS y gozará de los derechos inherentes a ellas, quien aparezca registrado como tal en CAVALI ICLV, o en aquella Institución de Compensación y Liquidación que la sustituya o que la SAFI designe en un futuro.

En ese sentido, la transferencia de CUOTAS se registrará según lo detallado en el ANEXO 9.

ARTICULO 36.- DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE CUOTAS

Los PARTÍCIPEs tendrán un derecho de preferencia para la suscripción de las CUOTAS que vayan a ser emitidas como consecuencia de la ejecución de un determinado CIERRE, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 5 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, o los acuerdos de aumento de capital aprobados por la ASAMBLEA GENERAL, excepto cuando renuncien de manera expresa al ejercicio de dicho derecho.

En cualquiera de dichos casos, el derecho de preferencia se ejerce en una (1) rueda.

El PARTÍCIPE tiene derecho a suscribir las nuevas CUOTAS, a prorrata de su participación en el CAPITAL COMPROMETIDO del FONDO a la fecha en que la SAFI requiera completar la suscripción de las CUOTAS.

Si quedan CUOTAS sin suscribir, la SAFI podrá ofrecérselas a los PARTÍCIPEs que hubiesen participado en la suscripción y que estén interesados en suscribirlas, adquirirlas, o a terceros, en las mismas condiciones. La SAFI está autorizada a establecer el mecanismo de asignación de las CUOTAS remanentes que considere más apropiado, y que deberá comprender aspectos como los invitados a participar, el precio por CUOTA para efectos de la adjudicación, plazos de cierre, entre otros.

El plazo para el ejercicio del derecho de preferencia será de cinco (5) DÍAS, contados a partir de la fecha de la comunicación que al efecto se comunique a los PARTÍCIPEs, salvo que la ASAMBLEA DE PARTICIPES acuerde por unanimidad un plazo menor o su renuncia a este derecho.

El mecanismo descrito en el presente Artículo no resultará aplicable cuando todos los PARTÍCIPEs acuerden unánimemente un procedimiento distinto para tal efecto, que será propuesto por la SAFI y aprobado por la ASAMBLEA GENERAL.

ARTICULO 37.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS CAPITAL CALLS

El PARTÍCIPE de CUOTAS CLASE "A" incurrirá en mora automática sin necesidad de intimación alguna en caso incumpla con el pago de los CAPITAL CALLS en la cantidad y forma señalada por la SAFI, asumiendo la calidad de PARTÍCIPE moroso. La SAFI podrá concederle cinco (5) DÍAS para subsanar tal incumplimiento.

El incumplimiento de este PARTÍCIPE en la fecha señalada para el CAPITAL CALL dará lugar a que el PARTÍCIPE moroso deba pagar: (i) intereses moratorios aplicando la tasa máxima de interés moratorio permitida por la legislación vigente sobre el monto vencido y no pagado; y (ii) una penalidad equivalente al cincuenta por ciento (50%) del monto vencido y no pagado. Las CUOTAS del PARTÍCIPE moroso no serán computables para formar el quórum ni para las mayorías que se requieren para que la ASAMBLEA GENERAL adopte acuerdos válidos. El PARTÍCIPE moroso tampoco tendrá derecho de preferencia para la suscripción de nuevas CUOTAS del FONDO producto de cualquier aumento de capital ni derecho a percibir beneficio económico alguno derivado de las CUOTAS, incluyendo, pero sin limitarse a los ingresos distribuidos conforme a lo previsto en el Artículo 28 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

El capital a ser reembolsado y las utilidades a ser distribuidas que correspondan al PARTÍCIPE moroso, así como cualquier otro de los beneficios del FONDO descritos en los Artículos 27 y 28 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN que pudiera corresponderle al PARTÍCIPE moroso, se aplican obligatoriamente por la SAFI a amortizar los CAPITAL CALLS, previo pago de los gastos, intereses moratorios y la penalidad correspondiente.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, cuando el PARTÍCIPE se encuentre en mora, la SAFI puede a su sola discreción, proceder a la enajenación de las CUOTAS del PARTÍCIPE moroso por cuenta y riesgo de este y en beneficio del FONDO, aplicando este los ingresos producto de la venta a pagar todos los gastos, intereses y penalidades, siendo que el remanente será devuelto al PARTÍCIPE moroso. Se deja expresa constancia que, mediante su adhesión a los términos y condiciones del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, los PARTÍCIPEs otorgan a la SAFI facultades irrevocables para proceder a enajenación de las CUOTAS del PARTÍCIPE

moroso conforme a lo previsto en el presente párrafo, una vez que el PARTÍCIPE se encuentre en mora. Para estos efectos, se deja constancia que el poder se encontrará vigente a partir del DÍA siguiente en que la SAFI comunique por escrito al PARTÍCIPE moroso de su decisión de enajenar sus CUOTAS.

Cuando haya que proceder a la venta de las CUOTAS del PARTÍCIPE moroso, la enajenación la realizará la SAFI mediante comunicación escrita en la que pondrá en conocimiento de los demás PARTÍCIPEs su intención de enajenar las CUOTAS del PARTÍCIPE moroso mediante subasta, indicando el precio base para la adjudicación de tales CUOTAS. La SAFI decidirá el precio base y sus eventuales variaciones. Los demás PARTÍCIPEs tendrán un plazo de diez (10) DÍAS desde la comunicación de la SAFI para comunicarle su intención de participar en la subasta y el precio que ofrecerán por las CUOTAS del PARTÍCIPE moroso. Las cuotas serán adjudicadas al PARTÍCIPE que ofrezca el mayor precio por las CUOTAS del PARTÍCIPE moroso. En caso más de un PARTÍCIPE ofrezca el precio más alto, se adjudicarán las CUOTAS del PARTÍCIPE moroso a prorrata. Cuando la subasta no pueda efectuarse por falta de comprador, la SAFI podrá ofrecerlas a terceros como mínimo al precio base comunicado a los otros PARTÍCIPEs.

El adquirente de las CUOTAS del PARTÍCIPE moroso (sean el resto de PARTÍCIPEs o un tercero, conforme a lo descrito en el párrafo anterior), como condición previa, deberá suscribir el CAPITAL CALL incumplido, en caso siga pendiente su suscripción.

Sin perjuicio de lo anterior, la SAFI podrá ejecutar un CAPITAL CALL entre los PARTÍCIPEs distintos al PARTÍCIPE moroso (a pro-rata entre éstos), con el objeto de recaudar los montos del CAPITAL CALL del PARTÍCIPE moroso. Adicionalmente, la SAFI podrá incurrir en operaciones de endeudamiento de corto plazo por cuenta del FONDO con el fin de atender las necesidades inmediatas de liquidez que surjan como consecuencia del incumplimiento reseñado en esta cláusula.

TÍTULO IV – ESTRUCTURA DEL FONDO

ARTICULO 38.- ÓRGANOS DEL FONDO

Los órganos del FONDO son los siguientes:

- a) ASAMBLEA GENERAL.
- b) COMITÉ DE VIGILANCIA.

CAPÍTULO I – ASAMBLEA GENERAL

ARTICULO 39.- ASAMBLEA GENERAL

La ASAMBLEA GENERAL está conformada por los PARTÍCIPEs. La ASAMBLEA GENERAL puede reunirse de forma ordinaria o extraordinaria, y tendrá las atribuciones que se señalan en el presente capítulo, en la LEY –en lo que resulte aplicable– y el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

ARTICULO 40.- 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 y en CAVALI ICLV, hasta dos (2) DÍAS previos a su celebración.

ARTICULO 41.- 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 este sea otorgado por escritura pública.

Los poderes deberán ser registrados ante la SAFI con una anticipación no menor a dos (2) horas a la hora fijada para la celebración de la ASAMBLEA GENERAL y podrá realizarse vía fax, correo electrónico, u otro medio que permita acreditar la recepción de los referidos poderes.

ARTICULO 42.- CONVOCATORIA

La ASAMBLEA GENERAL deberá ser convocada por la SAFI o el COMITÉ DE VIGILANCIA, según corresponda, mediante aviso de convocatoria publicado por dos (2) 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 o Extraordinaria, del lugar, día y hora para su celebración, así como los asuntos a tratarse. El aviso debe comunicarse, con una anticipación no menor a cinco (5) 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 dos (2) 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 para proteger los intereses del FONDO o cuando se lo soliciten titulares de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del total de CUOTAS suscritas. En este caso, el aviso de convocatoria se deberá publicar dentro de los quince (15) 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.

ARTICULO 43.- 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 los 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.

ARTICULO 44.- ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

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

- a) Aprobar los estados financieros del FONDO.
- b) Elegir, ratificar y/o remover a los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, y determinar la periodicidad de sus sesiones.
- c) Tratar cualquier otro asunto, incluso los que fueran de competencia de la ASAMBLEA GENERAL Extraordinaria, cuando se hubiesen consignado en la convocatoria.

ARTICULO 45.- ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

La ASAMBLEA GENERAL Extraordinaria tiene las siguientes atribuciones y responsabilidades:

- a) Aprobar las modificaciones al presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, a propuesta de la SAFI, conforme a las disposiciones del Artículo 87 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

No obstante, la ASAMBLEA GENERAL podrá delegar al COMITÉ DE VIGILANCIA o al COMITÉ DE INVERSIONES modificaciones al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN en los casos que no generen derecho de separación, conforme al Artículo 91 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

- b) Designar al COMITÉ DE VIGILANCIA.
- c) A propuesta de la SAFI, acordar el aumento del CAPITAL AUTORIZADO del FONDO y determinar, cuando corresponda, 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) Acordar la transferencia de la administración del FONDO a otra sociedad administradora de fondos de inversión o la disolución del FONDO y aprobar el balance final en caso de:
 - (i) Disolución de la SAFI (excepto si ésta se debe a una transferencia de los derechos y obligaciones de la SAFI a otra sociedad controlada por los accionistas de la SAFI);
 - (ii) Por renuncia de la SAFI;
 - (iii) Por reorganización societaria de la SAFI cuyo efecto resulte en el impedimento de la SAFI de seguir ejerciendo sus funciones como Sociedad Administradora del FONDO;
 - (iv) Por incumplimiento de sus obligaciones como SAFI y cuya consecuencia

resulte en una circunstancia grave que afecte los derechos de los PARTÍCIPIES. Para estos efectos, el COMITÉ DE VIGILANCIA deberá determinar los reiterados incumplimientos y adicionalmente el contenido del concepto "circunstancia grave" debiendo contar para ello con el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de las CUOTAS SUSCRITAS con derecho a voto;

- (v) Que mediante resolución firme e inapelable el tribunal arbitral a que alude el Artículo 90 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN determine que la SAFI o cualquier PERSONAL CLAVE ha actuado con dolo, incurrido en negligencia grave o fraude en perjuicio de los intereses del FONDO y de los PARTÍCIPIES (en adelante, una "Conducta Inhabilitante"). La SAFI se obliga a comunicar cualquiera de los eventos antes descritos a la Asamblea tan pronto como tome conocimiento de ellos, y la ASAMBLEA GENERAL podrá acordar la remoción de la SAFI con el voto afirmativo de PARTÍCIPIES que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de las CUOTAS suscritas dentro de los ciento veinte (120) DÍAS de recibida tal comunicación. Se deja expresamente establecido que la SAFI tendrá la posibilidad de proponer a la ASAMBLEA GENERAL el remediar una Conducta Inhabilitante, mediante el despido o separación de la persona involucrada en dicha conducta; y/o
- (vi) Por decisión de la ASAMBLEA GENERAL, en cuyo caso no podrán votar la SAFI ni las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI que sean PARTÍCIPIES.

En este caso, registrará el quórum y las mayorías regulados en el antepenúltimo párrafo del Artículo 47 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

El plazo máximo del que dispone la ASAMBLEA GENERAL para designar a la nueva SAFI es de sesenta (60) días, contados a partir del día siguiente del acuerdo de transferencia del FONDO. Este plazo podrá ser ampliado por la SMV con sujeción a lo establecido en el artículo 36 del RFI.

- 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) Aprobar la ampliación del PLAZO DE DURACIÓN del FONDO, a propuesta de la SAFI.
- h) Resolver los demás asuntos que la LEY, en lo que resulte aplicable, o el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN establezcan y aquellos que sean de interés para los PARTÍCIPIES, a criterio de la SAFI y/o el COMITÉ DE VIGILANCIA.

ARTICULO 46.- DELEGACIÓN DE FACULTADES EN EL COMITÉ DE VIGILANCIA

La ASAMBLEA GENERAL podrá delegar una o más facultades al COMITÉ DE VIGILANCIA, por periodos determinados o indeterminados, contando para ello con el voto favorable de PARTÍCIPIES que representen la mayoría absoluta de las CUOTAS suscritas con derecho a voto.

ARTICULO 47.- 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 PARTICIPES 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.

1) Quórum Simple

Salvo lo previsto en el numeral siguiente, la ASAMBLEA GENERAL queda válidamente constituida en primera convocatoria cuando se encuentre representado, cuando menos, el cincuenta por ciento (50%) de las CUOTAS. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia de cualquier número de CUOTAS.

2) Quórum Calificado

Se considera "quórum calificado" en primera convocatoria, cuando menos, la concurrencia de dos tercios de las CUOTAS, o en segunda convocatoria la concurrencia de tres quintos de dichas CUOTAS.

Se requiere de quórum calificado para que la ASAMBLEA GENERAL adopte válidamente los siguientes acuerdos:

- a. Modificación del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN
- b. Aprobación de aportes no dinerarios
- c. Inversión, directa, indirecta o través de terceros, en instrumentos o derechos sobre bienes de Personas Relacionadas o en instrumentos emitidos o garantizados por dichas personas
- d. Mantener inversiones, que por razones no atribuibles a la SAFI, pasen a ser inversiones que califiquen con lo señalado en los literales b) y c) del artículo 78 del RFI;
- e. Fijar, para cada deuda que se contraiga, las condiciones correspondientes a la misma, incluyendo la aplicación de los fondos
- f. Determinación del monto de los gastos extraordinarios a que se refiere el literal f) del artículo 8 del RFI
- g. Determinación de las condiciones de las nuevas emisiones de CUOTAS, fijando el monto a emitir, y el plazo de colocación de éstas.
- h. La transferencia del FONDO y designación de una nueva Sociedad Administradora
- i. La liquidación del FONDO, aprobación del procedimiento de liquidación, designación del liquidador, fijación de sus atribuciones y retribución, así como la aprobación del balance final y la propuesta de distribución del patrimonio, conforme al Título X del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN;

- j. 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 DE DURACIÓN del FONDO, de ser el caso.
- k. La fusión o escisión del FONDO.
- l. La recompra de CUOTAS del FONDO, que se hará efectiva en la fecha que establezca la ASAMBLEA GENERAL y al VALOR CUOTA que éstas tengan en dicha fecha. La recompra podrá efectuarse a prorrata entre todos los PARTÍCIPIES o bajo cualquier otra modalidad que sea aprobada por la ASAMBLEA GENERAL. La ASAMBLEA GENERAL podrá establecer las demás reglas aplicables a la recompra de las Cuotas. La recompra de CUOTAS dará lugar a la reducción automática del capital del FONDO.
- m. Otros acuerdos para los que las normas aplicables establezcan quórum calificado.

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; salvo los acuerdos establecidos en el numeral 2) precedente que requerirán del voto favorable de la mayoría absoluta de las CUOTAS suscritas.

Para la transferencia del FONDO y remoción de la SAFI por acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL, según se regula en el literal "v" del numeral "d" del Artículo 45 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, se requerirá quórum calificado y el voto afirmativo de PARTÍCIPIES que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de las CUOTAS suscritas si dicha remoción es por un motivo justificado y razonable. En caso la remoción carezca de dicho motivo, se requerirá el voto afirmativo de PARTÍCIPIES que representen al menos el noventa por ciento (90%) de las CUOTAS suscritas para la adopción del acuerdo de transferencia del FONDO y remoción de la SAFI.

En caso la SAFI sea removida sin causa justa, tendrá derecho al pago del cien por ciento (100%) de la RETRIBUCIÓN devengada hasta la fecha en que se haga efectiva la remoción, con respecto a las INVERSIONES realizadas de manera previa a la remoción. Adicionalmente, a modo de penalidad indemnizatoria, la SAFI continuará recibiendo el pago de la RETRIBUCIÓN durante los seis (6) meses posteriores a la fecha en que la remoción sea efectiva.

En caso la SAFI sea removida con causa justa, tendrá derecho al pago del cien por ciento (100%) de la RETRIBUCIÓN devengada hasta la fecha en que se haga efectiva la remoción, con respecto a las INVERSIONES realizadas de manera previa a la remoción; pero sin considerar los aportes vinculados a las INVERSIONES realizadas luego de la fecha en que se acuerde la remoción.

La SAFI convocará a una ASAMBLEA GENERAL, previa al INICIO DE ACTIVIDADES DEL FONDO, a fin de designar a los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA de acuerdo al procedimiento establecido en el Artículo 51 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, así como la periodicidad de sus sesiones, la misma que debe ser por lo menos una vez cada trimestre, según el artículo 95 del RFI.

La ASAMBLEA GENERAL podrá acordar, a sugerencia del COMITÉ DE VIGILANCIA, la realización de auditorías especiales, así como la remoción de los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES por causas debidamente justificadas, según el artículo 96 del RFI.

ARTICULO 48.- CONTENIDO DE LAS ACTAS

Las actas de las ASAMBLEAS GENERALES deberán contener al menos, lo siguiente:

- a) Lugar, fecha y hora en que se realizó;
- b) Nombre del que actúe como presidente y secretario;
- c) Número de votantes y CUOTAS que representan;
- d) Resultados de la votación y los acuerdos adoptados; y,
- e) Relación de observaciones o incidentes ocurridos.

Adicionalmente, deberá insertarse o adjuntarse la hoja de asistencia de los concurrentes a la ASAMBLEA GENERAL, así como señalar las fechas y los medios en que se enviaron las comunicaciones con el aviso de convocatoria a los PARTÍCIPES.

Las actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario, pudiendo firmar los demás PARTÍCIPES o representantes que así lo deseen.

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, en lo que resulte aplicable.

ARTICULO 49.- 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 este desempeñará dicha función la persona que designe la ASAMBLEA GENERAL en cada sesión.

ARTICULO 50.- DERECHO DE INFORMACIÓN DE LOS PARTÍCIPES

Desde el día 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.

CAPÍTULO II – COMITÉ DE VIGILANCIA**ARTICULO 51.- COMITÉ DE VIGILANCIA**

El COMITÉ DE VIGILANCIA está integrado por no menos de cuatro (4) ni más de seis (6) personas elegidas por periodos de dos (2) años y serán designados por la ASAMBLEA GENERAL.

Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA podrán ser personas naturales o jurídicas, y ser o no representantes de los PARTÍCIPES del FONDO. Cada miembro del COMITÉ

DE VIGILANCIA tendrá un alterno que lo sustituya en caso de vacancia o ausencia. Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA no percibirán honorarios como contraprestación por el ejercicio de su cargo.

El sistema para la elección de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA es el de voto acumulativo. Para tal efecto, cada CUOTA da derecho a tantos votos como miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA deban elegirse y cada votante puede acumular sus votos en favor de una persona o distribuirlos entre varias. Serán proclamados miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA quienes obtengan el mayor número de votos, siguiendo el orden de éstos.

En caso se designe a una persona jurídica como miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA, ésta deberá nombrar por lo menos a una persona natural para que lo represente en el ejercicio de todas sus funciones como miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA. Para estos efectos, la persona jurídica deberá remitir una comunicación a la SAFI, suscrita por su(s) representante(s) autorizado(s). Cualquier cambio de representante deberá cumplir con los requisitos antes señalados.

ARTICULO 52.- PRESIDENCIA

El COMITÉ DE VIGILANCIA tendrá un Presidente y un Vice-Presidente que serán elegidos por mayoría absoluta, de entre sus miembros en su primera sesión. Esta designación se mantendrá vigente durante el mismo plazo de vigencia del COMITÉ DE VIGILANCIA. Las Sesiones del COMITÉ DE VIGILANCIA serán presididas por su Presidente y en ausencia de éste por el Vice-Presidente. En caso de ausencia del Presidente y del Vice-Presidente, presidirá la sesión del COMITÉ DE VIGILANCIA el miembro de mayor edad.

El Presidente, Vice-Presidente o quien presida la sesión, deberá ceder el uso de la palabra a la SAFI cuando esta así lo solicite.

ARTICULO 53.- IMPEDIMENTOS PARA SER MIEMBRO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

No pueden ser miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA:

- a) Las personas comprendidas en los artículos 16 y 17 de la LEY;
- b) Los accionistas, directores, gerentes y trabajadores de la SAFI o de cualquier otra persona jurídica que forme parte del grupo económico al que pertenece la SAFI.
- c) Los parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y el cónyuge de las personas señaladas en el literal precedente;
- d) Las personas que hayan sido sancionadas conforme a lo dispuesto en el literal i) del artículo 343 de la LMV;
- e) Las personas que se encuentren comprendidas en el anexo C del RFI;
- f) Las personas que se encuentren comprendidas en los impedimentos previstos en la LGS para ejercer el cargo de director de sociedades anónimas.

Tratándose de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA que sean personas jurídicas, los impedimentos previstos en el presente Artículo 53 serán también de aplicación,

en lo que resulte aplicable, a las personas naturales que sean designadas como sus representantes.

ARTICULO 54.- REMOCIÓN Y VACANCIA

Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA pueden ser removidos en cualquier momento por la ASAMBLEA GENERAL.

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 53 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

En caso de vacancia de un número de miembros, incluyendo a los alternos, ya sea que impida o no al COMITÉ DE VIGILANCIA reunirse válidamente y tomar decisiones hasta el nombramiento de los nuevos miembros elegidos en reemplazo de aquéllos que vacaron en el cargo, 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.

Para tal efecto, los miembros restantes del COMITÉ DE VIGILANCIA procurarán que el o los nuevos miembros elegidos representen a aquel o aquellos PARTICIPES que eligieron a los miembros que hubieran vacado de su cargo.

ARTICULO 55.- FACULTADES

El COMITÉ DE VIGILANCIA tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Velar por que la SAFI cumpla, respecto del FONDO, con lo dispuesto en la LEY y en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN;
- b) Resolver sobre los conflictos de interés y demás asuntos que sean sometidos a su consideración conforme a lo previsto en los Artículos 68 y 69 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, entre otros;
- c) Contratar los servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones con cargo a los recursos del FONDO, siempre que medie autorización de la ASAMBLEA GENERAL.
- d) Acceder a la siguiente información de carácter trimestral:
 - (i) Evolución VALOR CUOTA; y
 - (ii) Estados financieros del FONDO y explicación de las principales cuentas del FONDO.
- e) Designar a la SOCIEDAD DE AUDITORÍA del FONDO;
- f) Convocar a ASAMBLEA GENERAL en los casos señalados en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN;
- g) Efectuar el monitoreo periódico respecto de la adherencia de la SAFI a la metodología de valorización aprobada,
- h) De considerarlo necesario podrá solicitar a la SAFI la contratación de los

- servicios de un auditor independiente de reconocido prestigio, a efectos de llevar a cabo una valorización parcial o total de la cartera de INVERSIONES, y verificar la idoneidad y diligencia en los procedimientos internos de la SAFI relacionados a la administración del FONDO,
- i) Revisar los gastos y comisiones de cargo del FONDO, que serán informados, por la SAFI al COMITÉ DE VIGILANCIA, con una frecuencia, cuando menos, trimestral.
 - j) Aprobar la contratación de Personas Relacionadas a la SAFI, para la prestación de servicios al FONDO que sea con cargo a recursos del FONDO, y
 - k) Resolver respecto de las situaciones en las que se configure un exceso sobre los límites de inversión establecidos en el Artículo 19 del REGLAMENTO DE PARTICIPACION, previa delegación de la ASAMBLEA GENERAL.
 - l) Aprobar las modificaciones al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, con sujeción al Artículo 87 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, previa delegación de la ASAMBLEA GENERAL.
 - m) Aprobar la recompra de CUOTAS del FONDO, previa delegación de la ASAMBLEA GENERAL

Otras atribuciones según las normas aplicables.

ARTICULO 56.- CONVOCATORIA

La convocatoria a sesión del COMITÉ DE VIGILANCIA será efectuada por el Presidente del Comité, por el Secretario o por la SAFI, mediante comunicación escrita o correo electrónico, ambos con acuse de recibo, con una anticipación no menor de cinco (5) días hábiles a la fecha señalada para la primera convocatoria y de tres (3) días hábiles tratándose de la segunda convocatoria. En la citación deberá expresarse claramente el lugar, día y hora y los asuntos a tratar en la reunión.

El COMITÉ DE VIGILANCIA se reunirá obligatoriamente por lo menos una (1) vez cada tres (3) 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 DE PARTICIPACIÓN.

ARTICULO 57.- 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.

ARTICULO 58.- SESIONES UNIVERSALES Y NO PRESENCIALES

Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 57 precedente, el COMITÉ DE VIGILANCIA se entiende convocado y válidamente constituido para tratar sobre cualquier asunto

de su competencia y tomar 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 tomados 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.

ARTICULO 59.- 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 (en estos últimos dos casos, siempre a través de la SAFI), acerca de aquellos asuntos que consideren necesarios para cumplir cabalmente con sus funciones.

Corresponde al COMITÉ DE VIGILANCIA preparar un informe anual sobre su gestión, debidamente refrendado por sus miembros, el mismo que debe ser presentado a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, tal como lo detalla el artículo 107 del RFI. La SAFI debe llevar un archivo de estos informes.

El informe del COMITÉ DE VIGILANCIA debe ser remitido a la SMV en la misma oportunidad de presentación de los estados financieros auditados anuales.

ARTICULO 60.- ACTAS

Las deliberaciones y acuerdos del COMITÉ DE VIGILANCIA, así como la información utilizada en sus sesiones, se consignarán en un Libro de Actas legalizado 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.

TÍTULO V – ADMINISTRACIÓN DEL FONDO

CAPÍTULO I – LA SAFI

ARTICULO 61.- LA SAFI

LA SAFI fue 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 Avenida Armendáriz 424, Piso 4, 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 sociedad administradora de fondos de inversión; y, por Resolución CONASEV N° 056–2002–EF/94.10, del 2 de septiembre del 2002 se autorizó su funcionamiento.

ARTICULO 62.- INFORMACIÓN SOBRE LA SAFI

62.1. Aspectos Generales

AC CAPITALES es una empresa subsidiaria de APOYO Consultoría S.A.C. ("APOYO Consultoría").

El principal accionista de AC Capitaless SAFI es APOYO Consultoría, con un porcentaje de 99.49% de las acciones representativas del capital social de AC Capitaless SAFI a la fecha de elaboración del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

A la fecha de elaboración del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, AC Capitaless SAFI administra los siguientes Fondos de Inversión:

- (i) el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, el cual fue constituido por oferta pública, tiene como objetivo invertir en bienes raíces y un patrimonio neto de US\$ 48 millones;
- (ii) el Fondo de Inversión en Infraestructura, Servicios Públicos y Recursos Naturales, el cual fue constituido por oferta privada, tiene como objetivo invertir en dichos sectores y un patrimonio neto de US\$ 47 millones; y
- (iii) el AC Capitaless Fondo Inmobiliario II, el cual fue constituido por oferta privada, tiene como objetivo invertir en bienes raíces y un patrimonio neto de aproximadamente US\$ 137 millones.

62.2 Comité de Asesoría de AC CAPITALES

En caso lo determine conveniente, AC CAPITALES podrá formar y mantener un comité de asesoría que le brinde asesoramiento estratégico respecto de las operaciones del FONDO (el "COMITÉ DE ASESORÍA"). Los miembros del COMITÉ DE ASESORÍA podrán asistir y participar con voz pero sin voto en las sesiones del COMITÉ DE INVERSIONES. Cualquier recomendación, opinión o consejo brindado por el COMITÉ DE ASESORÍA no será vinculante para AC CAPITALES.

Los miembros del COMITÉ DE ASESORÍA estarán sujetos al principio de reserva establecido en los artículos 3 y 4 del RFI, y deberán abstenerse participar en aquellas sesiones en las que tengan conflicto de interés.

AC CAPITALES podrá, a su sola discreción, designar, remover y reemplazar a los miembros del COMITÉ DE ASESORÍA.

La retribución de los miembros del COMITÉ DE ASESORÍA, si la hubiere, será asumida por AC CAPITALES.

ARTICULO 63.- INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA SAFI

Los estados financieros trimestrales sin auditar y los estados financieros anuales sin auditar y auditados, y la memoria anual de la SAFI y del FONDO que administra se encontrarán a disposición de los PARTÍCIPES en la SMV.

ARTICULO 64.- OBLIGACIONES DE LA SAFI

La SAFI tendrá a su cargo las labores de administración, gestión y ejecución de las actividades de INVERSIÓN del FONDO. La SAFI deberá ejecutar estas actividades de acuerdo a lineamientos, procedimientos internos y políticas de mejores prácticas, así como a sus políticas internas de gestión de fondos de inversión.

Dentro de sus funciones se incluyen:

- a) Elaborar e implementar el plan de cuentas aplicable al FONDO.
- b) Llevar, o contratar, según corresponda, la contabilidad del FONDO.
- c) Mantener en custodia el Libro de Actas del FONDO.
- d) Encargarse del cumplimiento de las obligaciones tributarias, laborales, legales y administrativas del FONDO.
- e) Subcontratar los servicios de apoyo contable, legal y de sistemas que pueda requerirse para la adecuada administración del FONDO.
- f) Enviar un reporte de información financiera (no auditada) a los PARTÍCIPES y a la SBS, en caso algún FONDO DE PENSIONES hubiera suscrito CUOTAS, en forma trimestral, vía carta o correo electrónico.
- g) Enviar el estado de inversiones del FONDO (detalle de las inversiones realizadas), con una periodicidad trimestral y acorde a lo señalado en el artículo 89 del RFI, a los PARTÍCIPES, y a la SBS, en caso algún FONDO DE PENSIONES hubiera suscrito CUOTAS, en forma trimestral, vía carta o correo electrónico.
- h) Gestionar la contratación de los asesores externos que pudiera requerir el FONDO.
- i) Encargar la valorización o valorizar, según corresponda, los activos y pasivos que conforman el FONDO, y establecer el valor de la CUOTA.
- j) Disponer la aplicación de las utilidades y, si fuera el caso, proponer a la ASAMBLEA GENERAL el aumento de CAPITAL COMPROMETIDO del FONDO por medio del incremento del número de CUOTAS o del valor nominal de las mismas.
- k) Cumplir con los requisitos de presentación de información previstos en las normas de la SBS que regulan la colocación por oferta pública (bajo el RÉGIMEN GENERAL) de CUOTAS de fondos de inversión en FONDOS DE PENSIONES, en caso un FONDO DE PENSIONES haya suscrito o adquirido CUOTAS del FONDO.
- l) Designar al CUSTODIO, conforme a las disposiciones del Artículo 20 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- m) Encargarse de la tesorería del FONDO, de acuerdo a las instrucciones de carácter general que dicte el COMITÉ DE INVERSIONES y a la Política de Inversiones.
- n) Respecto a las INVERSIONES del FONDO, en cumplimiento del proceso de inversión descrito en el ANEXO 6 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, la SAFI tendrá las funciones que se detallan a continuación:

-
- i. Búsqueda y evaluación de oportunidades de INVERSIÓN bajo el marco de la Política de Inversiones del FONDO.
 - ii. Ejecución o contratación de los procesos de diligencia debida, cuando correspondan.
 - iii. Negociación y cierre de las INVERSIONES INMOBILIARIAS autorizadas, de acuerdo con los términos aprobados por el COMITÉ DE INVERSIONES.
 - iv. 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 INMOBILIARIAS.
 - v. Coordinar y participar en la realización de las auditorías que pueda disponer la ASAMBLEA GENERAL respecto de las INVERSIONES.
 - vi. Búsqueda y evaluación de alternativas de venta de las INVERSIONES del Fondo.
 - vii. Negociación y cierre de las ventas de las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO autorizadas por el COMITÉ DE INVERSIONES, de acuerdo con los términos aprobados por el COMITÉ DE INVERSIONES.
 - viii. Establecer las pautas para el cuidado y conservación de las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO, a través de la contratación de seguros u otros.
 - ix. Tener en sus oficinas, a disposición de los inversionistas, la información relativa a las INVERSIONES realizadas a nombre del FONDO.
 - o) Incluir en el informe trimestral al COMITÉ DE VIGILANCIA, a manera de declaración jurada de la SAFI, el cumplimiento del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN en el período respectivo.
 - p) En caso algún PARTÍCIPE sea una persona supervisada por la SBS, remitir la información pertinente a dicha entidad, según lo exijan las normas aplicables.
 - q) Remitir a la SMV cualquier información que califique como "Hecho de Importancia", según lo regula el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, aprobado mediante la Resolución SMV N° 0005-2014, así como otras normas aplicables, así como la información detallada en el artículo 85 del RFI.
 - r) Poner en conocimiento del COMITÉ DE VIGILANCIA cualquier situación que pueda dar lugar a un conflicto de interés y seguir las recomendaciones efectuadas por dicho órgano sobre la prevención, manejo y revelación de tales conflictos.
 - s) Someter los estados financieros auditados anuales del FONDO para la aprobación de la ASAMBLEA.
 - t) Otras obligaciones que sean aplicables conforme a la regulación de los Inversionistas Institucionales.

ARTICULO 65.- CAMBIO DE PERSONAL CLAVE

Si por la renuncia, remoción, incapacidad o fallecimiento de una o más personas del PERSONAL CLAVE de la SAFI, dicha(s) persona(s) no puede(n) continuar ejerciendo sus labores para el FONDO, se procederá a nombrar a tantos funcionarios y/o ejecutivos como resulte necesario para igualar el número de tres (3) miembros, conforme al siguiente procedimiento:

- A. La SAFI dará aviso del retiro del funcionario y/o ejecutivo del PERSONAL CLAVE a los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA del FONDO dentro de diez (10) DÍAS contados desde la adopción de la decisión de alejamiento.
- B. La SAFI informará al COMITÉ DE VIGILANCIA del FONDO de la(s) persona(s) que ha(n) sido nombrada(s) en su reemplazo (el "PERSONAL CLAVE de reemplazo"), con una anticipación no menor a quince (15) días calendario desde la fecha en que se hará efectivo el reemplazo, acompañando para tal efecto los antecedentes del PERSONAL CLAVE de reemplazo los cuales deberán acreditar que dicho PERSONAL CLAVE de reemplazo cumple con el perfil establecido en el ANEXO 5 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN. Dicho reemplazo deberá hacerse efectivo dentro de noventa (90) días calendario contados desde la fecha en que se produjo el alejamiento del funcionario y/o ejecutivo del PERSONAL CLAVE. El PERSONAL CLAVE de reemplazo no podrá estar incurso en ninguna de las limitaciones ni restricciones señaladas para los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES o COMITÉ DE VIGILANCIA del FONDO en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

El PERIODO DE INVERSIONES podrá ser suspendido por el voto aprobatorio de la ASAMBLEA GENERAL que represente más del 66% de los PARTÍCIPES del FONDO en caso se verifique un "Evento de Personal Clave". Dicho evento se producirá cuando se verifiquen las siguientes circunstancias:

- i) A juicio del COMITÉ DE VIGILANCIA, el PERSONAL CLAVE de reemplazo no cumple con el perfil establecido en el ANEXO 5 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN;
- ii) No se ha producido el reemplazo del PERSONAL CLAVE dentro de los plazos señalados en el párrafo B anterior; y/o,
- iii) El PERSONAL CLAVE desciende a menos de tres (3) personas, una vez transcurrido el plazo mencionado en el literal ii) anterior.

Bajo ningún supuesto se suspenderán los CAPITAL CALLS que sean necesarios (i) para cubrir las INVERSIONES INMOBILIARIAS comprometidas con anterioridad al evento descrito en el presente párrafo; o, (ii) para cubrir los costos y gastos del FONDO.

La SAFI informará a la ASAMBLEA GENERAL y al COMITÉ DE VIGILANCIA en caso se genere un Evento de Personal Clave en los términos descritos en la presente Sección.

CAPÍTULO II – EL COMITÉ DE INVERSIONES**ARTICULO 66.- COMITÉ DE INVERSIONES****A. Composición del COMITÉ DE INVERSIONES**

El COMITÉ DE INVERSIONES del FONDO estará compuesto 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 y podrán ser removidos por la SAFI.

Los miembros iniciales del COMITÉ DE INVERSIONES, así como sus antecedentes profesionales relevantes y la indicación de si forman parte del COMITÉ DE INVERSIONES de otros fondos de inversión o fondos mutuos, se encuentran en el ANEXO 4 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

B. Actividades del COMITÉ DE INVERSIONES

El COMITÉ DE INVERSIONES tendrá a su cargo las siguientes actividades y responsabilidades:

- a) Analizar las oportunidades de INVERSIÓN que le sean presentadas por los funcionarios de la SAFI, de acuerdo con los lineamientos y la Política de Inversiones del FONDO;
- b) Aprobar las INVERSIONES INMOBILIARIAS y los términos en los que invertirá, coinvertirá y desinvertirá el FONDO, tomando en cuenta las recomendaciones presentadas por los funcionarios de la SAFI;
- c) Evaluar y efectuar seguimientos a las INVERSIONES INMOBILIARIAS que integran el FONDO, para lo cual deberá mantenerse informado sobre el desarrollo del portafolio de INVERSIONES del FONDO;
- d) Aprobar la estrategia de inversión y coinversión del FONDO; y
- e) Aprobar las modificaciones al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, con sujeción al Artículo 87 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

Las funciones del COMITÉ DE INVERSIONES son indelegables.

C. Impedimentos para ser miembro del COMITÉ DE INVERSIONES

No pueden ser miembros del COMITÉ DE INVERSIONES las personas comprendidas dentro de los supuestos establecidos en el Anexo C del RFI.

ARTICULO 67.- SESIONES DEL COMITÉ DE INVERSIONES

El COMITÉ DE INVERSIONES se reunirá de manera trimestral y cada vez que lo requieran las necesidades del FONDO, para evaluar nuevas INVERSIONES INMOBILIARIAS y revisar el avance de las existentes. Dichas sesiones podrán celebrarse de manera presencial o no presencial. La convocatoria será efectuada por la SAFI.

Las decisiones que aprueben inversiones y/o desinversiones del FONDO serán registradas en un libro de actas debidamente legalizado, que para tal efecto llevará la SAFI.

El quórum para las sesiones del COMITÉ DE INVERSIONES es 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. Las decisiones al interior del COMITÉ DE INVERSIONES se aprueban por mayoría simple de sus miembros.

CAPÍTULO III – RESTRICCIONES POR CONFLICTOS DE INTERÉS Y ACTIVIDADES ILÍCITAS

ARTICULO 68.- CONFLICTOS DE INTERÉS EN RELACIÓN A DETERMINADAS INVERSIONES

A. Conflictos de interés de algún miembro del COMITÉ DE INVERSIONES

En caso que en alguna potencial INVERSIÓN que sea materia de evaluación, negociación, o seguimiento de ejecución por parte de la SAFI, algún miembro del COMITÉ DE INVERSIONES tuviese un conflicto de interés respecto a dicha potencial INVERSIÓN, deberá (i) comunicar este hecho al COMITÉ DE VIGILANCIA del FONDO a efectos de que éste resuelva sobre el conflicto de interés y autorice al COMITÉ DE INVERSIONES a continuar evaluando la referida potencial INVERSIÓN; y (ii) abstenerse de participar en las deliberaciones y recomendaciones que considere y formule el COMITÉ DE INVERSIONES en relación a dicha potencial INVERSIÓN.

Para efectos de la determinación del eventual conflicto de interés en relación a alguna potencial INVERSIÓN INMOBILIARIA, se tendrá en consideración la realización de las siguientes actividades por parte de algún miembro del COMITÉ DE INVERSIONES:

- a) Representar los intereses de la INVERSIÓN INMOBILIARIA, sus propietarios o sus acreedores ante una posible transacción con el FONDO;
- b) Haber formulado una opinión previa respecto al valor de alguno de los proyectos de INVERSIONES INMOBILIARIAS que la SAFI procura evaluar;
- c) Evaluar la viabilidad económica y financiera de un determinado proyecto de INVERSIÓN INMOBILIARIA, incluyendo la representación y gestión del financiamiento; y,
- d) Ejecutar un mandato de venta o desinversión de alguna de las INVERSIONES INMOBILIARIAS.

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 comercialización, análisis del marco regulatorio aplicable, asistencia en la gestión de obtención de permisos o licencias administrativas, mercados, u otros de similar naturaleza genérica y no referida en forma específica con la condición financiera y/o estratégica de alguna INVERSIÓN INMOBILIARIA, 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 asesores externos de la SAFI

En la contratación de servicios de asesores externos relacionados a la evaluación, negociación, o seguimiento de ejecución de alguna INVERSIÓN, la SAFI velará porque estos no tengan conflictos de interés respecto de la INVERSIÓN objeto del servicio a prestar.

En caso que en alguna INVERSIÓN, algún asesor externo de la SAFI tuviese un conflicto de interés respecto a dicha INVERSIÓN, deberá comunicar por escrito este hecho a la SAFI, el cual, a su vez, 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 reúna(n) las calificaciones requeridas para una adecuada prestación de dicho servicio respecto de la INVERSIÓN sobre la cual se configura el conflicto de interés.

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 literal A. del presente Artículo.

C. Disposiciones complementarias

En el desarrollo de sus actividades, la SAFI procurará que sus accionistas, gerentes, directores, trabajadores, miembros del COMITÉ DE INVERSIONES, así como toda persona que preste servicios a la SAFI, den prioridad en todo momento a los intereses de los FONDOS y de sus PARTÍCIPES sobre sus propios intereses, de su personal, los de sus vinculados o terceros.

La SAFI deberá someter los conflictos de interés relacionados a los sujetos descritos en el párrafo precedente a consideración del COMITÉ DE VIGILANCIA, siempre que estén relacionados a una potencial INVERSIÓN por parte del FONDO. Las decisiones del COMITÉ DE VIGILANCIA serán de cumplimiento obligatorio para la SAFI.

ARTICULO 69.- CONFLICTOS DE INTERÉS DE AC CAPITALES Y APOYO CONSULTORIA S.A.C.

Los potenciales conflictos de interés de AC CAPITALES y APOYO CONSULTORÍA S.A.C. en relación a potenciales INVERSIONES del FONDO serán tratados conforme a las reglas y procedimientos que se señalan a continuación:

A. Conflictos de Interés relacionados a AC CAPITALES

En paralelo a su participación como asesor en la administración y gestión del FONDO, AC CAPITALES continuará administrando el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria (en adelante, "FIMI"), el cual tiene como objetivo la inversión en el sector inmobiliario. A la fecha, el FIMI se encuentra ejecutando las últimas desinversiones conducentes a la liquidación del FONDO. Asimismo, AC CAPITALES continuará administrando el AC CAPITALES FONDO INMOBILIARIO II (en adelante, "ACFI II"), el cual culminó su periodo de inversión en junio 2016. Luego de esta etapa, la administración y gestión de ambos FONDOS por parte de la SAFI se limitará a la administración, seguimiento y desinversión de los portafolios de inversiones, y a la inversión, por excepción, en: (i) las oportunidades de inversión que fueron presentadas ante su comité de inversiones para el cierre de su período de inversión;

y (ii) la puesta en valor en los activos y/o en ampliaciones de capital en las empresas de inversión donde tengan participación.

De este modo, AC CAPITALES acuerda que en cualquier momento antes de la expiración de la PERIODO DE INVERSIONES o hasta la fecha en que el FONDO haya comprometido hasta el setenta y cinco por ciento (75%) del CAPITAL COMPROMETIDO del FONDO (incluyendo los compromisos de inversión y de gastos futuros a dicha fecha), lo que ocurra primero, AC CAPITALES:

- (i) Revelará y dirigirá al FONDO cualquier oportunidad de INVERSION INMOBILIARIA, dentro del alcance de los objetivos de INVERSIÓN del FONDO; y,
- (ii) No operará directa o indirectamente, ni administrará ningún Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles – FIRBI.

Dichas restricciones no serán aplicable a:

- (i) la administración, por parte de AC CAPITALES, del FIMI y del ACFI II;
- (ii) la inversión en el sector inmobiliario del FIMI y el ACFI II en los proyectos que fueron presentados ante sus respectivos comités de inversiones para el cierre de sus períodos de inversión y/o en la puesta en valor en los activos de renta y/o en ampliaciones de capital en las empresas de inversión en las que dichos fondos tengan participación;
- (iii) la administración por parte de AC CapitaLES de vehículos de propósito especial para la inversión en proyectos donde el FONDO no pueda invertir (o no pueda invertir más) por que no están dentro de las inversiones elegibles para el FONDO o por superar el límite señalado en el literal a) del Artículo 19 o,
- (iv) la búsqueda de cualquier oportunidad de inversión en el sector inmobiliario, por parte de AC CAPITALES si el COMITÉ DE INVERSIONES determina que dichas oportunidades no serán buscadas por el FONDO y si dicha decisión es aprobada por el COMITÉ DE VIGILANCIA. El COMITÉ DE INVERSIONES se reunirá tan pronto sea posible con el fin de decidir sobre dicha oportunidad de inversión de AC CAPITALES.

La SAFI deberá someter a consideración del COMITÉ DE VIGILANCIA los conflictos de interés relacionados a cualquier posible transacción (compra, venta, arrendamiento o similar) sobre inversiones inmobiliarias a ser ejecutadas entre el FONDO y cualquiera de los fondos de inversión o vehículos de propósito específico que sean administrados por la SAFI. Las decisiones del COMITÉ DE VIGILANCIA serán de cumplimiento obligatorio para la SAFI.

Para estos efectos queda establecido que la decisión deberá ser tomada en un plazo no mayor a diez (10) DIAS desde el momento en que la SAFI realizó la solicitud de aprobación al COMITÉ DE VIGILANCIA.

Las restricciones establecidas en los párrafos precedentes no limitan la capacidad de las empresas de inversión en las que otros fondos de inversión administrados por la SAFI hayan invertido y que no sean controladas por dicho fondo de inversión, para buscar oportunidades de inversión en el sector inmobiliario. Queda expresamente establecido que si las referidas empresas de inversión buscan oportunidades de inversión en el sector inmobiliario, no se generará conflicto de interés alguno para AC CAPITALES.

B. Conflictos de Interés relacionados a 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 compra o venta de un activo inmobiliario, 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 INVERSIONES y al COMITÉ DE VIGILANCIA del rol de asesoría que le pudiera caber a APOYO Consultoría en dicha determinada potencial transacción, y solicitará la aprobación del COMITÉ DE VIGILANCIA para ejecutar dicha transacción, el cual deberá responder en un plazo máximo de diez (10) DIAS desde el momento en que se celebró la sesión en la cual la SAFI realizó la solicitud de aprobación. La SAFI tendrá la responsabilidad de establecer las políticas y procedimientos que garanticen a las partes involucradas el adecuado tratamiento de la información asociada a dicha transacción.

En cualquier caso, Apoyo Consultoría S.A.C. se asegurará en todo momento de que dichos servicios sean proporcionados únicamente mediante su grupo de servicios de asesoría financiera y de que dicho grupo permanezca separado y sea independiente de todo personal de AC Capitales SAFI.

Las restricciones señaladas en los párrafos precedentes no limitarán la capacidad de Apoyo Consultoría S.A.C. o AC CAPITALES para buscar oportunidades de inversión dentro de los objetivos de inversión de sus otros fondos de inversión, o para buscar oportunidades de INVERSIÓN y proyectos que no compitan con los objetivos de la Política de Inversiones del FONDO.

ARTICULO 70.- NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE ACTIVIDADES ILÍCITAS

70.1 LA SAFI se encuentra comprometida a realizar sus actividades bajo un alto estándar ético y profesional, cumpliendo de manera estricta con las normas en materia de prevención y/o lucha de delitos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo o Corrupción que resulten aplicables tanto en el país, como en el extranjero.

En tal sentido, LA SAFI constantemente viene perfeccionando y actualizando una serie de políticas internas que regirán el desarrollo de sus actividades, a efectos de prevenir y evitar su vinculación y la del FONDO con actividades ilícitas.

De manera previa a la realización de una INVERSIÓN o contratación con terceros, según corresponda, LA SAFI realizará un proceso de debida diligencia el cual podrá incluir la formulación de requerimientos de información, declaraciones juradas, documentación, así como consultas a bases de datos públicas, realización de procesos de revisión de antecedentes, a fin de identificar posibles riesgos de impacto reputacional en LA SAFI o EL FONDO o riesgos asociados a la comisión de actividades ilícitas por parte de la contraparte, sus accionistas de control, directores, gerentes y/o representantes.

Asimismo, como parte del proceso de debida diligencia se evaluará que la contraparte no se encuentre sancionada en las listas internacionales que contribuyen a la prevención del lavado de activos o financiamiento del terrorismo y en el listado internacional de inteligencia financiera denominado World Check (www.world-check.com).

70.2 Como parte de las políticas de prevención de actividades ilícitas adoptadas por EL FONDO, se establece que este no podrá contratar ni realizar INVERSIONES si se verifica alguno de los siguientes supuestos:

- i. Que la contraparte, sus accionistas de control, directores, principales gerentes, representantes legales y/o apoderados, hayan admitido o reconocido, o hayan sido condenados mediante sentencia firme que haya adquirido la calidad de cosa juzgada, en el Perú o en el extranjero, por la comisión de delitos contra la administración pública, lavado de activos, financiamiento del terrorismo, corrupción o delitos conexos bajo ley peruana, o delitos equivalentes si estos fueran cometidos en otros países; y/o,
- ii. La contraparte, sus accionistas de control, directores, principales gerentes, representantes legales y/o apoderados, se encuentren sancionados en las listas internacionales que contribuyen a la prevención de lavado de activos o financiamiento del terrorismo y en el listado internacional de inteligencia financiera denominado World Check (www.world-check.com).

70.3 Excepciones: no obstante lo señalado en el numeral 70.2:

- a) EL FONDO podrá realizar INVERSIONES relacionadas con la compra o adquisición de derechos sobre BIENES RAÍCES o podrá vincularse con terceros (mediante contratos de arrendamiento, contratación de servicios, asociaciones, entre otros) en los supuestos señalados en el numeral 70.2, cuando la INVERSION o vinculación referida se realice en estricto cumplimiento con las obligaciones y procedimientos establecidos en la Ley N° 30737, Ley que asegura el pago inmediato de la reparación civil a favor del Estado peruano en casos de corrupción y delitos conexos.
- b) Adicionalmente, EL FONDO podrá vincularse con terceros señalados en el numeral 70.2 (mediante contratos de arrendamiento, contratación de servicios, asociaciones, entre otros) cuando se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 1. A partir de la resolución que tenga la condición de cosa juzgada, no exista evidencia razonable de que la contraparte haya sido utilizada para realizar, favorecer o encubrir los actos descritos en el numeral 70.2 precedente
 2. Que se haya obtenido el compromiso de la empresa de dar estricto cumplimiento de la Ley N° 30737, Ley que asegura el pago inmediato de la reparación civil a favor del Estado peruano en casos de corrupción y delitos conexos, de ser el caso.

3. El accionista de control de la contraparte sujeta a la prohibición indicada en el numeral 70.2 precedente haya transferido sus acciones a un tercero no vinculado y a satisfacción de LA SAFI;
4. Que la empresa y los accionistas de control, tratándose estos últimos de personas jurídicas, hayan adoptado e implementado en su organización un modelo de prevención de los delitos mencionados en el párrafo precedente, a satisfacción de LA SAFI.

Para efectos de aplicación de este acápite 4., el modelo de prevención debe contar con los siguientes elementos mínimos:

- i. Un encargado de prevención, designado por el máximo órgano de administración;
 - ii. Identificación, evaluación y mitigación de riesgos para prevenir la comisión de los delitos previstos en el segundo párrafo de la presente cláusula;
 - iii. Implementación de procedimientos de denuncia;
 - iv. Difusión y capacitación periódica del sistema de prevención;
y
 - v. Evaluación y monitoreo continuo del sistema de prevención.
5. El(los) director(es) y/o gerente(s) y/o representante(s) de la contraparte sujeto(s) a la prohibición indicada en el párrafo 70.2, según corresponda:
 - i. haya(n) sido revocado(s) de su(s) cargo(s) y dicha revocación se acredite con la inscripción del acuerdo societario correspondiente en la partida registral de la empresa; o
 - ii. como parte de los acuerdos de inversión o contratación, se establezca el compromiso de revocar de sus cargos a dichos funcionarios y dicha revocación se inscriba en la correspondiente partida registral de la empresa en un plazo no mayor de treinta (30) días de firmado el contrato de inversión, arrendamiento o servicios, entre otros.

LA SAFI no será responsable por aquellas situaciones que no hubieran podido ser identificadas aun cuando se hubiera cumplido con lo establecido en la presente cláusula.

En caso que se haya ejecutado una determinada INVERSIÓN, en donde la vinculación se mantenga vigente, y que luego de realizada, se verifiquen los supuestos indicados en los párrafos anteriores, LA SAFI deberá convocar al COMITÉ DE INVERSIONES y someter a su consideración la necesidad de tomar una acción correctiva y la naturaleza de la misma, si la hubiera. La acción correctiva podrá incluir la liquidación de la inversión o la resolución del contrato que los vincule, entre otros, en un plazo no mayor de doce (12) meses contados a partir de la oportunidad en la que la condena adquiera la calidad de cosa juzgada. LA SAFI deberá informar al COMITÉ DE VIGILANCIA al respecto.

TÍTULO VI – RETRIBUCIONES Y GASTOS A CARGO DEL FONDO

ARTICULO 71.- RETRIBUCIONES Y GASTOS

Son de cargo del FONDO los siguientes conceptos:

- a) La RETRIBUCIÓN que percibe la SAFI por sus servicios, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 75 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN;
- b) Los gastos relacionados a las inversiones del FONDO señalados en el Artículo 72 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, y los gastos relacionados al FONDO señalados en el Artículo 73; y,
- c) Otros gastos extraordinarios, con la finalidad de salvaguardar los intereses del FONDO, previa aprobación del COMITÉ DE VIGILANCIA, en los términos regulados en el Artículo 74 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

La SAFI, para cada ejercicio, deberá realizar una estimación anual de los gastos a ser asumidos por el FONDO.

ARTICULO 72.- GASTOS RELACIONADOS A LAS INVERSIONES DEL FONDO

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) Honorarios profesionales, asesorías y consultorías que sean necesarias contratar para la evaluación, negociación y operación de las INVERSIONES del FONDO, incluyendo los impuestos que gravan tales servicios y que sean de cargo de quien encarga el servicio, los gastos de traslado y estadía de los profesionales que para tal efecto sean designados por la SAFI. Entre tales gastos se deben considerar los honorarios de asesoría legal, tributaria, contable, técnica, y en general, cualquier gasto vinculado a la realización de evaluaciones de INVERSIONES y debida diligencia.
- b) Tributos, comisiones y gastos originados por las operaciones inmobiliarias y/o la ejecución o enajenación de las INVERSIONES.
- c) Derechos, comisiones y gastos de corretaje y honorario de tasador que se originen por las INVERSIONES.
- d) Gastos Legales, notariales, registrales y todo impuesto, tasa, derecho o tributo de cualquier clase que afecte o grave las INVERSIONES del FONDO.
- e) Gastos de publicidad y propaganda, así como gastos de comercialización en los que se incurra en relación a las INVERSIONES del FONDO.
- f) Derechos de intermediación por la negociación, adquisición, enajenación o colocación de valores, relacionados a las OTRAS INVERSIONES, en mecanismos centralizados de negociación o fuera de ellos, así como los gastos de la Institución de Compensación y Liquidación de Valores sobre los valores en los que haya invertido el FONDO.
- g) Los gastos, intereses e impuestos derivados de créditos contratados por cuenta

del FONDO a efectos de financiar las INVERSIONES, de ser el caso.

- h) Gastos de Contabilidad y honorarios de SOCIEDADES DE AUDITORÍA relacionados a las INVERSIONES, siempre que no estén referidos a la contabilidad del FONDO.
- i) Seguros generales de las INVERSIONES y demás medidas de seguridad que deban adaptarse en conformidad con la LEY.
- j) Gastos por asesoría topográfica, de arquitectura, de ingeniería y de otros aspectos técnicos requeridos con motivo de evaluaciones para las INVERSIONES del FONDO.
- k) Gastos de mantenimiento y reparación de las INVERSIONES y sus correspondientes derechos municipales.
- l) Gastos incurridos para la construcción, remodelación y/o ampliación de las INVERSIONES y sus correspondientes derechos municipales, que no tengan la condición de inversiones de acuerdo a las normas contables aplicables al FONDO.
- m) Gastos de promoción y marketing vinculados a la difusión de campañas de pre venta, venta, o alquiler de unidades inmobiliarias que formen parte de un proyecto o inversión desarrollada por el FONDO.
- n) Gastos de asesoría legal, financiera (banca de inversión), contable, técnica asociados a la evaluación y ejecución de desinversiones.
- o) Gastos legales, notariales y registrales que pudieran corresponder al FONDO por la ejecución de desinversiones.

En general, los Gastos relacionados a las Inversiones del FONDO podrán incluir cualquier gasto que esté listado en el presente Artículo, incluso si su ejecución fue realizada previo al inicio de operaciones del FONDO. Los gastos comprendidos en este artículo no podrán exceder el dos por ciento (2.0%) anual del patrimonio neto del FONDO.

ARTICULO 73.- GASTOS RELACIONADOS AL FONDO

Sin perjuicio de la RETRIBUCIÓN que cobrará la SAFI, las cuales se detalla en el Artículo 75 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 y obligaciones del FONDO.
- d) Gastos directos externos correspondientes a la valorización de las INVERSIONES, en caso resulten aplicables.

- e) Gastos de clasificación de riesgo que sean obligatorios o que se 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 las INVERSIONES y/o las CUOTAS del FONDO, de ser el caso, incluidos los seguros de responsabilidad civil y las pólizas que cubren la responsabilidad del PERSONAL CLAVE, los directores y personal de la SAFI.
- g) Honorarios de terceros y demás gastos razonables originados por el COMITÉ DE VIGILANCIA para la ejecución de sus labores, no siendo aplicable bajo ningún supuesto, gastos por honorarios de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA.
- h) Gastos derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las ASAMBLEAS GENERALES.
- i) Gastos derivados por el pago de beneficios.
- j) Gastos de la Institución de Compensación y Liquidación de Valores sobre las CUOTAS y de ser el caso, obligaciones emitidas por el FONDO.
- k) Los gastos, intereses e impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del FONDO, diferentes a aquellos considerados en el literal g) del artículo anterior.
- l) Cualquier tributo creado o por crearse, que grave las operaciones o INVERSIONES del FONDO.
- m) Gastos relacionados con el registro y listado para negociación de las cuotas en mecanismos centralizados de negociación.

Los gastos comprendidos en este artículo no podrán exceder el uno por ciento (1.0%) anual del CAPITAL COMPROMETIDO del FONDO. Para efectos del cálculo de este límite, quedan excluidos los gastos no monetarios y costos no realizados que se registren en los estados financieros del FONDO. Cualquier exceso sobre este límite deberá ser aprobado por el COMITÉ DE VIGILANCIA. En todo momento, la SAFI deberá verificar que los costos y gastos a que alude el presente artículo sean razonables y correspondan a valores de mercado.

En general, los gastos relacionados al FONDO podrán incluir cualquier gasto que esté listado en el presente Artículo, incluso si su ejecución fue realizada de manera previa al inicio de operaciones del FONDO. La SAFI asumirá la responsabilidad de documentar la razonabilidad de tales gastos así como sus montos, y de sustentarlos ante el COMITÉ DE VIGILANCIA en caso este último así lo requiera.

ARTICULO 74.- GASTOS EXTRAORDINARIOS

Se considerarán gastos extraordinarios del FONDO todos aquellos que no resulten de las operaciones cotidianas del FONDO y que no correspondan a aquellos que dan cuenta los Artículos 71 incisos a) y b), 72 y 73 anteriores, y se consideren necesarios o apropiados para salvaguardar los intereses del FONDO.

Los gastos extraordinarios que excedan, de manera individual o acumulada, US\$

150,000.00 (Ciento cincuenta mil y 00/100 DÓLARES) anuales, serán aprobados o ratificados, según corresponda, por el COMITÉ DE VIGILANCIA, previa delegación de la ASAMBLEA GENERAL. En caso de ratificación de gastos, estos deberán haber sido aprobados previamente por el COMITÉ DE VIGILANCIA, previa delegación de la ASAMBLEA GENERAL.

TÍTULO VII – RETRIBUCIÓN DE LA SAFI

ARTICULO 75.- RETRIBUCIÓN DE LA SAFI

A partir del INICIO DE ACTIVIDADES del FONDO, la SAFI percibirá la siguiente RETRIBUCIÓN, la cual se pagará por trimestre anticipado. El cálculo de la RETRIBUCIÓN a pagar podrá ser distinta según las clases de CUOTAS y se realizará sobre la base del CAPITAL INVERTIDO, expresado en DÓLARES, según se indica a continuación:

CAPITAL INVERTIDO: Es el CAPITAL PAGADO por los inversionistas que no haya sido destinado a OTRAS INVERSIONES.

Para las CUOTAS CLASE "A" y CUOTAS CLASE "B" la RETRIBUCIÓN que la SAFI recibirá por la gestión del FONDO será equivalente a 1.25% anual calculado sobre el CAPITAL INVERTIDO que no haya sido objeto de desinversión y reembolso por parte del FONDO.

Cabe precisar que solo se considerará desinversión cuando efectivamente el FONDO haya desinvertido un activo.

No obstante lo anterior, el monto mínimo de la RETRIBUCIÓN de la SAFI será US\$ 300,000 (trescientos mil DÓLARES) por año, más el IGV. Este mínimo no será aplicable hasta que no se haya invertido todo el CAPITAL COMPROMETIDO.

A la RETRIBUCIÓN se le agregará el IGV correspondiente que es de cargo del FONDO.

TÍTULO VIII – RÉGIMEN TRIBUTARIO

ARTICULO 76.- RÉGIMEN TRIBUTARIO

Los PARTÍCIPES deben tener en consideración que las normas tributarias que afectan al FONDO o los PARTÍCIPES del FONDO son susceptibles de ser modificadas 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 en el FONDO.

Por lo tanto, los interesados en adquirir CUOTAS del FONDO tienen la responsabilidad de informarse con respecto al IR y otros impuestos relevantes a sus circunstancias específicas, con relación a la suscripción, tenencia o venta de CUOTAS del FONDO, o a la recepción de utilidades.

A. Impuesto a la Renta

1. Consideraciones generales aplicables a Fondos de Inversión

La legislación peruana en materia del IR no le ha concedido a los Fondos de Inversión la calidad de contribuyentes, siendo los sujetos del referido impuesto, por las rentas que se obtengan, los partícipes o inversionistas. Las rentas

generadas se gravarán a través de lo que se conoce como “transparencia fiscal”, la cual permite la imposición mediante la atribución de resultados por parte de la SAFI.

En efecto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 14-A de la LIR y a lo señalado por el inciso a) del artículo 5-A del Reglamento de la LIR, las utilidades, rentas o ganancias de capital generadas por las operaciones llevadas a cabo por los Fondos de Inversión empresariales o no, serán atribuidas a sus partícipes o inversionistas, otorgándosele a estos últimos la calidad de contribuyentes.

En concordancia con lo anterior, el artículo 29-A de la LIR dispone que las utilidades, rentas y ganancias de capital provenientes de Fondos de Inversión, se atribuirán a los respectivos contribuyentes del IR, luego de las deducciones admitidas para determinar las rentas netas de segunda y tercera categorías o de fuente extranjera¹.

Asimismo, se atribuirán las pérdidas netas de segunda y tercera categorías y/o de fuente extranjera, así como el IR abonado en el exterior por rentas de fuente extranjera.

De conformidad de lo establecido en el inciso j) del artículo 28 de la LIR, califican como renta de tercera categoría, aquellas generadas por los fondos de inversión empresarial cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa. Califican como fondo de inversión empresarial, de acuerdo con el artículo 14 A de la LIR, aquellos que realizan inversiones, parcial o totalmente, en negocios inmobiliarios o cualquier explotación económica que generen rentas de tercera categoría.

Tomando en cuenta que el FONDO tiene como objeto principal realizar INVERSIONES INMOBILIARIAS, el mismo califica como un Fondo de Inversión empresarial y, por tanto, las rentas que obtenga calificarán como de tercera categoría o empresariales.

Por otro lado, según lo indicado en el inciso e) del artículo 71 de LIR califican como agentes de retención del IR, las sociedades administradoras de fondo de inversión respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital que paguen o generen en favor de los poseedores de los valores emitidos a nombre de estos fondos.

Conforme a lo establecido en el inciso e) del numeral 1 del artículo 39-A del reglamento de la LIR, no procederá la retención del IR en el caso de las rentas que paguen a fondos de inversión.

Ahora bien, para efecto de la atribución, la SAFI deberá distinguir la naturaleza de los ingresos que componen la atribución, los cuales conservaran el carácter de gravado, inafecto o exonerado que corresponda de acuerdo con la LIR.

Tratándose de PARTÍCIPES domiciliados, y de conformidad con el numeral (ii) del inciso a) del artículo 29-A de la LIR la referida retención se realiza al cierre del ejercicio, aun cuando no exista distribución efectiva de la renta de los

¹ Las rentas de segunda categoría son rentas provenientes del capital obtenidas por personas naturales, mientras que las rentas de tercera categoría son rentas obtenidas por las actividades empresariales.

PARTÍCIPES, o cuando se produzca la redención o rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos por el FONDO, lo que ocurra primero.

En el supuesto de PARTÍCIPES no domiciliados en el país, la retención operará, cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos por el FONDO o, en general, cuando las rentas le sean pagadas o acreditadas.

De otro lado, con respecto al certificado de atribución y retención de rentas, la SAFI deberá emitir un certificado de atribución de las rentas brutas, rentas netas, pérdidas, la renta neta o pérdida neta de fuente extranjera y el IR abonado en el exterior por rentas de fuente extranjera, de ser aplicable.

Dicho certificado se entregará al PARTICIPE hasta el último día de vencimiento previsto en el calendario de vencimientos de las obligaciones tributarias mensuales correspondientes al periodo de febrero del siguiente ejercicio. El certificado de atribución también comprenderá a toda renta rescatada o redimida con anterioridad al cierre del ejercicio. En la misma fecha se entregará el certificado de retenciones en el que constaran todos los importes retenidos durante el ejercicio anterior. No obstante, ambos certificados podrán constar en un único documento.

2. Régimen especial aplicable a los Fondos de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles – FIRBI

Tomando en consideración que el FONDO cumpliría con todos los requisitos señalados en la cuarta disposición complementaria final del RFI, los PARTÍCIPES podrán gozar de los incentivos fiscales establecidos en el Decreto Legislativo N° 1188, que incluyen lo siguiente:

- Diferimiento de los efectos tributarios por aporte de inmuebles:

Los PARTÍCIPES que aporten bienes inmuebles al FONDO, a título de propiedad, considerarán que la enajenación producto de dichos aportes se realiza en la fecha en que:

- a) El FONDO transfiera en propiedad a un tercero o a un PARTICIPE, el bien inmueble a cualquier título; o,
- b) El PARTICIPE transfiera a cualquier título, cualquiera de los certificados de participación emitidos por el FONDO como consecuencia del aporte del inmueble.

- Tasa preferencial del IR para atribución de rentas por arrendamiento:

El Decreto Legislativo N° 1188 establece un tratamiento preferencial para las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión de bienes inmuebles (inversión principal del FONDO) generadas a través de FIRBIs y que sean atribuidas a personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales domiciliadas en el Perú, o a empresas unipersonales constituidas en el exterior.

En dicho caso, y siempre que se cumpla con ciertos requisitos, la tasa de retención de la atribución de las referidas rentas será de 5%.

3. Tratamiento tributario aplicable a las principales INVERSIONES del FONDO

Tomando en cuenta lo indicado en la sección 1., bajo la LIR, el FONDO califica como un Fondo de Inversión Empresarial y, por tanto, las rentas que obtenga calificarán como de tercera categoría. Sin perjuicio de ello, el FONDO califica como un FIRBI, conforme a lo señalado en el RFI, y, por lo tanto, sus PARTÍCIPES se encuentran sujetos a ciertas reglas especiales establecidas en el Decreto Legislativo N° 1188.

En ese contexto, el tratamiento tributario que les correspondería a los PARTÍCIPES es el que a continuación describimos:

- i. Aporte de inmuebles a título de propiedad al FONDO (FIRBI) realizados entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2019

Se considera que el referido inmueble se ha enajenado recién en la fecha que ocurra lo siguiente: (i) que el FIRBI transfiera en propiedad a un tercero o aun participe el bien inmueble a cualquier título; o, (ii) que el participe transfiera a cualquier título, los certificados de participación emitidos por el FIRBI como consecuencia del aporte del inmueble.

Es decir, se difiere el pago del IR por el aporte (transferencia) del inmueble.

- ii. Atribución de rentas provenientes del arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles
 - (i) Personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales domiciliadas en el país, así como empresas unipersonales constituidas en el exterior: se encontrarán sujetos a una tasa preferencial del IR de 5%, en la medida que cumplan determinadas condiciones vinculadas con porcentaje de participación, actividades tercerizadas, y vinculación.
 - (ii) Personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales domiciliadas en el país que no cumplan con las condiciones, y personas jurídicas domiciliadas: se encontrarán sujetos a una tasa del IR de 29.5%.
 - (iii) Empresas unipersonales constituidas en el exterior que no cumplan las condiciones, y otros sujetos no domiciliados: se encontrarán sujetos a una tasa del IR de 30%.

Tratándose de los PARTÍCIPES no domiciliados no procederá la deducción de gastos, de conformidad con lo establecido en el tercer párrafo del numeral 3) del inciso a) del artículo 18-A del Reglamento de la LIR; por tanto, el IR recae sobre renta bruta.

Es importante indicar que, en el supuesto que el PARTICIPE sea una entidad que se encuentre sujeta a algún régimen de inafectación o exoneración del IR (p.e. Fondo Privado de Pensiones), las rentas atribuidas no se encontrarán sujetas a dicho impuesto.

- iii. Enajenación de certificados de participación del FIRBI

De acuerdo con la Ley N° 30341, hasta el 31 de diciembre de 2019, están exoneradas del IR, las rentas provenientes de la enajenación de los certificados de participación en FIRBI, en la medida que la transferencia se

realice a través de un mecanismo centralizado de negociación y tenga presencia bursátil.

En el caso de no encontrarse dentro de la exoneración, las tasas del IR aplicables serán las siguientes:

- i) Para las personas naturales, sucesiones indivisas y/o sociedades conyugales que optaron por tributar como tal, y estén domiciliadas en el Perú: se encontrarán sujetos a una tasa del IR de 5% (tasa efectiva).
- ii) Para las personas jurídicas domiciliadas en el Perú: se encontrarán sujetos a una tasa del IR de 29.5%.
- iii) Para las personas naturales y sucesiones indivisas y personas jurídicas no domiciliadas en el país: se encontrarán sujetos a una tasa del IR de 5%, si los valores se encuentran inscritos en el Registro Público de Mercado de Valores y la enajenación se efectúa a través de un mecanismo centralizado de negociación; o, de no cumplir con esos requisitos, se encontrarán sujetos a una tasa del IR de 30%, y se requerirá de una certificación de capital invertido emitido por la Administración Tributaria – SUNAT.

B. Impuesto General a las Ventas

El artículo 9.1 de la LIGV dispone que califican como sujetos del impuesto, entre otros, los Fondos de Inversión que desarrollen actividad empresarial (como es el caso del FONDO) que: a) efectúen ventas en el país de bienes afectos, en cualquiera de las etapas del ciclo de producción y distribución; b) presten en el país servicios afectos; c) utilicen en el país servicios prestados por no domiciliados; d) ejecuten contratos de construcción afectos; e) efectúen la primera venta de bienes inmuebles como constructores de los mismos; f) importen bienes afectos. Por ello, los fondos de inversión califican como contribuyentes del IGV, en tanto realicen operaciones gravadas.

Como se indicó, entre las operaciones afectas al IGV se encuentra la prestación de servicios, la cual ha sido definida por el inciso c) del artículo 3 de la Ley de IGV e incluye el arrendamiento de bienes. En tal sentido, si el FONDO arrienda inmuebles, la retribución que cobre por dichos arrendamientos se encontrará gravada con IGV, cuya tasa actualmente es de 18%.

Por otro lado, en lo que respecta a la transferencia de bienes inmuebles, cabe señalar que de conformidad a lo dispuesto en el inciso d) del artículo 1 de la LIGV, la primera venta de inmuebles que realicen los constructores² de los mismos se encontrará gravada con el IGV.

Vale la pena advertir que la base imponible en el caso de venta de bienes inmuebles equivale al ingreso percibido con exclusión del correspondiente valor del terreno. En ese sentido, el Reglamento de la LIGV dispone que el valor del terreno representa el

² La LIGV define como constructor a cualquier persona que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles construidos totalmente por ella o que hayan sido construidos total o parcialmente por un tercero para ella.

Se presume la habitualidad cuando el enajenante realice la venta de por los menos, dos inmuebles dentro de un período de 12 meses, debiéndose aplicar a partir de la segunda transferencia del inmueble.

50% del valor total de la transferencia del inmueble. Sobre dicha base imponible se aplicará la tasa del 18% por concepto de IGV.

Consecuentemente, en la medida que nos encontremos en el supuesto descrito en los párrafos precedentes, la transferencia de inmuebles se encontraría afecta a IGV.

Finalmente, cabe señalar que el IGV pagado por adquisiciones destinadas a operaciones gravadas constituye crédito fiscal, mientras que el IGV pagado por adquisiciones no destinadas a operaciones gravadas no constituye crédito fiscal, sino costo o gasto para efectos del IR, en caso corresponda su deducción. Según lo establecido en el artículo 69 de la LIGV, el IGV no constituye gasto ni costo para efectos de la aplicación del IR, cuando se tenga derecho a aplicar como crédito fiscal.

C. Impuesto a las Transacciones Financieras

El capítulo III de la Ley N° 28194 crea el ITF, tributo de carácter temporal que grava con una alícuota de 0.005% las operaciones detalladas en el artículo 9 de dicha Ley, siendo la más genérica, la acreditación o débito en cualquier modalidad en cuentas abiertas en las empresas del sistema financiero. Asimismo, otras operaciones en las que intermedien empresas del sistema financiero y, de otro lado, los pagos que, sin utilizar dinero en efectivo o los denominados por dicha ley "Medios de Pago", excedan en un ejercicio gravable del 15% de las obligaciones de los contribuyentes generadores de rentas de tercera categoría, en cuyo caso se aplicará el doble de la alícuota del impuesto, sobre los montos cancelados que excedan el porcentaje antes indicado.

En este contexto, en el caso de las cuentas cuyos titulares son los PARTÍCIPIES, los depósitos del capital, la ganancia de capital y/o los rendimientos derivados de las CUOTAS estarán gravados con el ITF, siendo la entidad financiera en la que el partícipe tenga su cuenta, el encargado de retener, declarar y pagar al Fisco el ITF correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, entre las operaciones que se encuentran exoneradas del ITF conforme a la Ley antes indicada se encuentra la acreditación o débito en las cuentas que los Fondos Mutuos, Fondos de Inversión, entre otros, mantienen en empresas del Sistema Financiero exclusivamente para el movimiento de los fondos constituidos por oferta pública, patrimonios de propósito exclusivo que respalden la emisión de valores por oferta pública, y fondos constituidos por los aportes de los asociados de las empresas administradoras de fondos colectivos, respectivamente.

D. Impuesto de Alcabala

El Impuesto de Alcabala ("IA") grava con una tasa de 3% la transferencia en propiedad de bienes inmuebles en el país, siendo el contribuyente de dicho impuesto el adquirente del inmueble. No está afecto al IA, el tramo comprendido por las primeras 10 UIT³ del valor del inmueble.

La referida tasa de 3% es aplicada sobre el valor de venta o autovalúo, el que sea mayor, de los bienes transferidos.

Cabe indicar que, la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos no se encuentran afectas a este impuesto, salvo en la parte

³ La UIT para el ejercicio 2018 equivale a S/4,150.

correspondiente al valor del terreno.

Finalmente, entre los incentivos fiscales establecido por el Decreto Legislativo N° 1188, se encuentra, también, el diferimiento del pago del IA en caso de transferencia de inmuebles vía aporte.

En efecto, el referido Decreto Legislativo ha establecido que en el supuesto de transferencia de propiedad de bienes inmuebles efectuada como aportes al FONDO, la oportunidad del pago del IA se diferirá hasta el último día hábil del mes calendario siguiente a la fecha en que:

- a) El bien inmueble aportado sea transferido en propiedad, a título oneroso o gratuito, por el FONDO; o
- b) El PARTÍCIPE transfiera a título oneroso o gratuito, cualquiera de los certificados de participación emitidos por el FONDO como consecuencia del aporte del inmueble.

Cabe indicar que, dicho régimen especial solo será aplicable para los aportes realizados entre el 1 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2019.

No obstante lo señalado en párrafos precedentes, se recomienda que los PARTÍCIPE del FONDO consulten con su propio asesor tributario respecto de las consecuencias tributarias derivadas de su inversión en el mismo.

TÍTULO IX – AUDITORIA

ARTICULO 77.- AUDITORÍA

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

En principio, el FONDO no podrá ser auditado por más de dos (2) años consecutivos por la misma SOCIEDAD DE AUDITORÍA. En el caso que la SAFI considere conveniente continuar con la misma SOCIEDAD DE AUDITORÍA por más de dos años consecutivos, entonces podrá solicitar el permiso del COMITÉ DE VIGILANCIA, siempre que acuerde con dicha SOCIEDAD DE AUDITORÍA que se cambie al responsable de emitir opinión y a todos los miembros del equipo auditor.

La SOCIEDAD DE AUDITORÍA tendrá dentro de sus obligaciones todas las correspondientes a una labor normal de auditoría, así como también la revisión de la RETRIBUCIÓN, los gastos cargados al FONDO, y la evaluación y aplicación de la metodología de valor razonable utilizada, lo cual deberá formar parte de su informe anual. Al respecto de la metodología de valor razonable, el equipo de inversiones del FONDO se reunirá con la SOCIEDAD DE AUDITORÍA y le entregará todo lo relacionado al cálculo del valor razonable de las inversiones (archivos, hojas de trabajo y metodología de valorización), con el fin de que la SOCIEDAD DE AUDITORÍA pueda revisar la metodología empleada y los supuestos utilizados y emitir su conformidad con la metodología utilizada para estimar el valor razonable de las inversiones del FONDO, así como de su aplicación.

TÍTULO X – DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FONDO

ARTICULO 78.- CAUSALES DE LIQUIDACIÓN

El FONDO se liquida en los siguientes casos:

- a) Producido el supuesto del último párrafo del artículo 22 de la Ley y la SMV así lo determine;
- b) Vencido el PLAZO DE DURACIÓN del FONDO determinado en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN;
- c) Vencido el plazo para la designación de una nueva SAFI, sin que se haya producido tal designación, en los supuestos contemplados en el numeral "d" del Artículo 45 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN;
- d) Vencido el plazo para la designación del CUSTODIO por sustitución, sin que ningún otro CUSTODIO haya aceptado asumir la custodia del FONDO;
- e) Si vencido el PERIODO DE INVERSIÓN, la SAFI no ha realizado ninguna INVERSION;
- f) Por acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL, adoptado con el quórum y mayorías establecidas en el Artículo 47 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

La SAFI o el COMITÉ DE VIGILANCIA, según sea el caso, comunicarán a la SMV la causal de liquidación en que hubiere incurrido el FONDO, al día siguiente de producida la misma.

ARTICULO 79.- CONVOCATORIA Y ACUERDO DE LIQUIDACIÓN

De producirse una de las causales previstas en el artículo precedente, salvo que la liquidación se produzca por vencimiento del PLAZO DE DURACIÓN del FONDO, la SAFI o el COMITÉ DE VIGILANCIA, debe convocar a la ASAMBLEA GENERAL dentro de diez (10) DÍAS de producida la misma. La ASAMBLEA GENERAL deberá celebrarse en un plazo máximo de quince (15) 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 diez (10) DÍAS de presentada su solicitud convoque a la ASAMBLEA GENERAL si, a su juicio, existe alguna causal de liquidación del FONDO, o requerir a la SMV que efectúe tal convocatoria cuando la SAFI o el COMITÉ DE VIGILANCIA no lo hayan hecho.

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

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

ARTICULO 80.- 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, en lo que resulte aplicable, y el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

Durante el proceso de liquidación del FONDO no cesa la función de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA.

ARTICULO 81.- APROBACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN

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

ARTICULO 82.- MECANISMO DE REALIZACIÓN DE LOS BIENES AL VENCIMIENTO DEL PLAZO

En caso que la ASAMBLEA GENERAL no acuerde la prórroga del PLAZO DE DURACIÓN del FONDO según lo previsto en el Artículo 9 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, la SAFI convocará a una nueva ASAMBLEA GENERAL dentro de los sesenta (60) DÍAS siguientes a efectos de someter a su aprobación uno o más procedimientos para la disposición, o conservación, de ser el caso, de determinadas INVERSIONES.

No será de aplicación lo establecido en el párrafo anterior en caso que los contratos referidos a las INVERSIONES incluyan pactos para su disposición al vencimiento del respectivo contrato, tales como opciones de compra o venta o mecanismos similares.

ARTICULO 83.- RESPONSABILIDAD DE LA SAFI

Desde la designación de los liquidadores cesa la representación de la SAFI, mas no su responsabilidad derivada de la administración del FONDO durante el PLAZO DE DURACIÓN en los términos previstos en la cuarta disposición final del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, asumiendo los liquidadores las funciones que correspondan conforme al presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y a los acuerdos de ASAMBLEA GENERAL.

ARTICULO 84.- 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 presente 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 debe publicar por una sola vez en un diario de circulación nacional.

La aplicación de los pagos deberá respetar lo contemplado en el Artículo 28 de este REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y la RETRIBUCIÓN, así como cualquier retribución o gasto a cargo del FONDO.

Efectuado el pago a los PARTÍCIPES, ya sea directamente o mediante consignación judicial, los liquidadores deberán remitir a la SMV el informe de liquidación, señalando la forma de distribución del patrimonio neto 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 neto se realizó conforme al plan de liquidación aprobado por la ASAMBLEA GENERAL.

ARTICULO 85.- REDENCIÓN DE CUOTAS CON ACTIVOS DEL FONDO

El liquidador podrá ofrecer a los PARTÍCIPES –salvo a los PARTÍCIPES que fueran FONDOS DE PENSIONES–, si las características de las INVERSIONES lo permiten y antes de proceder a la venta de dichas INVERSIONES, la opción de recibir tales INVERSIONES 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 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.

Queda claramente establecido que cualquier pago o beneficio deberá respetar lo contemplado en el Artículo 28 de este REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y la RETRIBUCIÓN, así como cualquier retribución o gasto a cargo del FONDO. De este modo, las distribuciones que se hagan a los PARTÍCIPES del FONDO que fueran Fondos de Pensiones, conforme a lo señalado en el presente artículo, deberán ser hechas siempre en dinero en efectivo.

ARTICULO 86.- DERECHO DE LOS PARTÍCIPES

Durante el proceso de liquidación, los PARTÍCIPES 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 PARTÍCIPES que se consideren afectados por las acciones de los liquidadores podrán hacer valer su derecho de acuerdo a lo señalado en el Artículo 90 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

TÍTULO XI – MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 87.- MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN

El REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN podrá ser modificado. Salvo por las modificaciones señaladas en el Anexo I del RFI y las que se indican en el párrafo siguiente, las modificaciones deberán ser aprobadas por ASAMBLEA GENERAL. Para dicha aprobación, la ASAMBLEA GENERAL deberá contar con Quórum Calificado, según se define en el Artículo 47, y mayoría calificada de dos tercios de las cuotas suscritas, salvo cuando la modificación haya sido propuesta por la SAFI en cuyo caso se requerirá Quórum Calificado y mayoría absoluta de las cuotas representadas en dicha ASAMBLEA GENERAL.

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 cuenten con la respectiva delegación dada por la ASAMBLEA GENERAL para dichos efectos, conforme a lo establecido en el literal a) del Artículo 45 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Artículo, en caso se produzca una modificación, derogación o reemplazo en las normas que resulten aplicables al FONDO, la SAFI podrá modificar el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN para ajustarlo a dicho cambio normativo, sin necesidad de convocar a la ASAMBLEA GENERAL ni contar con su aprobación. En dicho supuesto, se generará el derecho de separación en la medida en que la norma modificatoria lo establezca para el RÉGIMEN GENERAL.

Las modificaciones al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN que originen derecho de separación de acuerdo al Artículo 73 del RFI, estarán sujetas a evaluación previa por parte de la Intendencia General de Supervisión de Entidades o el órgano que haga sus veces. La SAFI presentará a la SMV la siguiente documentación:

- a) Cuadro comparativo que detalle las modificaciones y el texto vigente
- b) Reglamento de Participación que incluya las modificaciones propuestas
- c) Declaración de haber cumplido con el procedimiento establecido por el Artículo 74 del RFI
- d) Copia del acta de la ASAMBLEA GENERAL donde conste la aprobación de las modificaciones.

Las modificaciones al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN que no generen derecho de separación se inscribirán automáticamente en el REGISTRO con la presentación de los documentos señalados en el Artículo 45 del RFI y una copia del acta de la ASAMBLEA GENERAL en la que conste la aprobación de las modificaciones. En caso de delegación de facultades, se presentará la copia del acta del COMITÉ DE VIGILANCIA o COMITÉ DE INVERSIONES adjuntando el respectivo acuerdo de delegación.

Finalmente, las modificaciones al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN señaladas en el Anexo I del RFI se inscribirán automáticamente en el REGISTRO con la presentación de los documentos señalados en el Artículo 45 del RFI.

ARTICULO 88.- COMUNICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES A LOS PARTÍCIPES

La SAFI deberá remitir a los PARTÍCIPES el nuevo texto del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, dentro de los quince (15) DÍAS siguientes de que éste entre en vigencia.

TÍTULO XII – SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y ARBITRAJE

ARTICULO 89.- 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 la actividad de la SAFI y la actividad de los

Fondos de Inversión colocados por oferta pública (RÉGIMEN GENERAL); (iii) la interpretación y/o ejecución del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; y, (iv) el desarrollo de las actividades de inversión; serán resueltas por el Directorio de la SAFI, mediante resolución debidamente sustentada, dentro de un plazo de treinta (30) DÍAS de recibida la consulta o reclamo respectivo.

De ser el caso, el PARTÍCIPE que no se encuentre de acuerdo con la resolución emitida por el Directorio de la SAFI podrá optar por someter la controversia al proceso arbitral a que hace referencia el artículo siguiente.

ARTICULO 90.- ARBITRAJE

Cualquier controversia que pudiera suscitarse entre la SAFI y los PARTÍCIPEs o entre los mismos PARTÍCIPEs, por causa de la celebración, interpretación o ejecución del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, procurará ser resuelta por las partes de buena fe mediante trato directo. Para estos efectos, los PARTÍCIPEs podrán ser considerados de manera individual o como una única parte, a elección de cada PARTÍCIPE, sin que sea necesaria la decisión de la ASAMBLEA GENERAL.

De no llegar las Partes en disputa a un acuerdo en el plazo de quince (15) 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 tres (3) miembros en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.
- 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") y al Decreto Legislativo No. 1071.
- 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 diez (10) 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 diez (10) 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) del 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 reconvención. Si la parte que plantea tal reconvención no paga tales honorarios, el proceso arbitral continuará su trámite como si dicha reconvención nunca hubiera sido presentada.

Queda establecido que, si la parte que plantea la reconvención 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 sesenta (60) 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 sesenta (60) 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). Esta carta fianza será otorgada antes de interponer cualquiera de estos recursos y permanecerá en vigencia por un mínimo de seis (6) 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 favorable. 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 XIII – DERECHO DE SEPARACIÓN

ARTICULO 91.- 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 modificaciones en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, en: (i) aspectos referidos a la política de inversiones; (ii) el incremento de los gastos a ser asumidos por el FONDO establecidos en el Artículo 73; (iii) el aumento en el límite de endeudamiento del FONDO establecido en el Artículo 22; , (iv) la ampliación en el plazo de duración del FONDO (luego de vencido el plazo de vigencia inicial del FONDO, conforme se establece en el Artículo 9 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; (v) exclusión del Registro; y/o (vi) fusión, escisión o transferencia del FONDO; y/o
- 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 PERSONAS RELACIONADA A LA SAFI; salvo por las inversiones detalladas en el Anexo 8.

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.

ARTICULO 92.- 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 eventos que dan origen al derecho de separación, la SAFI deberá notificar a los PARTÍCIPEs 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, así como el detalle de los acuerdos que originaron el derecho de separación y el mecanismo mediante el cual el PARTÍCIPE puede ejercer tal derecho;
- 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; y
- 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. Dicho número o porcentaje máximo de CUOTAS será propuesto por la SAFI ante la ASAMBLEA GENERAL para su aprobación.

ARTICULO 93.- VALOR DE REDENCION Y PAGO POR EL EJERCICIO DEL DERECHO DE SEPARACIÓN

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 debe remitir al Registro la información financiera

del FONDO que corresponda a dicho valor dentro de los 10 DÍAS siguientes.

El pago de la redención de CUOTAS por ejercicio del derecho de separación se efectuará dentro de los nueve (9) meses posteriores a la aprobación por parte de la ASAMBLEA GENERAL de los acuerdos a que se refiere el Artículo 91 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

ARTICULO 94.- LÍMITES A LA PARTICIPACIÓN

Conforme al artículo 50 de la RFI, el límite máximo de CUOTAS por PARTÍCIPE podrá ser de hasta cincuenta por ciento (50%).

En la misma línea, y en cumplimiento al artículo 28 de la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, ninguna persona natural o jurídica podrá ser partícipe, directa o indirectamente, de más de un tercio del patrimonio neto del FONDO, salvo que se trate de fundadores y de inversionistas institucionales, según lo establecido en la LMV.

DISPOSICIONES FINALES**PRIMERA DISPOSICIÓN FINAL: APLICACIÓN SUPLETORIA DE NORMAS**

Son de aplicación supletoria al presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN:

- a) La Ley;
- b) La LMV;
- c) La LGS;
- 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 SBS.

SEGUNDA DISPOSICIÓN FINAL: COSTOS Y GASTOS DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO

Los costos y gastos de constitución del FONDO serán cubiertos con cargo al CAPITAL PAGADO, siempre y cuando no excedan de US\$ 300,000.00 (Trescientos mil y 00/100 DÓLARES). Cualquier exceso sobre el límite descrito en el párrafo que antecede, deberá ser asumido por la SAFI, o deducido de la comisión de administración que éste percibe, e informado al COMITÉ DE VIGILANCIA.

Debe entenderse por costos y gastos de constitución y preoperativos del FONDO todos aquellos imputables a tal gestión, comprendiendo dentro de ellos la estructuración del FONDO, la elaboración, aprobación y registro del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, el registro y colocación de CUOTAS, la asesoría legal y contable externa asociada a este proceso, tasas y gastos en los que se hubiera incurrido ante CAVALI ICLV, SBS o cualquier otra entidad a la cual le hubiera correspondido intervenir en este proceso, publicidad asociada al lanzamiento del FONDO, y en general cualquier otra actividad que por su naturaleza sea directa y razonablemente imputable a la gestión de constitución y lanzamiento del FONDO, siempre que dicho costo o gasto no sea imputable directamente al FONDO o haya sido asumido por éste con cargo a su patrimonio.

Todos los costos y gastos de la constitución del FONDO deberán estar debidamente sustentados en comprobantes de pago, informes, cuadros, y/o cualquier otro medio que demuestre el gasto o costo incurrido.

No están comprendidos en este concepto los costos y gastos asociados a la evaluación, negociación y realización de las INVERSIONES del FONDO.

TERCERA DISPOSICIÓN FINAL: CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE LA SBS

En adición a los requisitos y límites señalados en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, en caso algún PARTICIPE sea un FONDO DE PENSIONES, la SAFI y el FONDO deberán cumplir con los compromisos de información, requisitos de inversión y demás disposiciones de la normativa establecida por la SBS que sea aplicable a las inversiones de los FONDOS DE PENSIONES en cuotas de fondos de inversión emitidas bajo la modalidad de oferta pública (RÉGIMEN GENERAL).

CUARTA DISPOSICIÓN FINAL: RESPONSABILIDAD DE LA SAFI

LA SAFI está obligada a resarcir y a indemnizar a los PARTÍCIPES del FONDO, sus directores, gerentes, funcionarios, trabajadores y cualquier otra persona que les presten servicios, por los daños y perjuicios que causaren a los PARTÍCIPES, siempre que mediante resolución firme e inapelable del tribunal arbitral a que alude el Artículo 90 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, se determine que dichos daños y perjuicios han sido causados por dolo o culpa inexcusable, (i) en el cumplimiento de sus obligaciones, (ii) la realización de actos que expresamente estén prohibidos o, (iii) la comisión de alguna infracción a la normativa vigente.

La SAFI será responsable frente a los PARTÍCIPES por los daños y perjuicios causados al FONDO por la SAFI, sus dependientes o personas que le presten servicios, como consecuencia de la ejecución de INVERSIONES que han sido rechazadas por el COMITÉ DE VIGILANCIA, según corresponda, en los casos en que resulten de aplicación las disposiciones previstas en los artículos 68, 69 y/o 70 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

Conforme a lo establecido en el artículo 17 de la LEY, la SAFI está obligado a indemnizar al FONDO por los daños y perjuicios causados a éste por la SAFI, sus dependientes o personas que le presten servicios, como consecuencia de la ejecución u omisión, según corresponda, de las prohibiciones contenidas en los artículos 16 y 17 de la LEY y en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

Se deja expresa constancia que la SAFI no tendrá responsabilidad alguna frente al FONDO o los PARTÍCIPES que se derive del último párrafo del artículo 17 de la LEY, como consecuencia de la participación en las gerencias de la SAFI y/o en el COMITÉ DE INVERSIONES del FONDO: (i) del PERSONAL CLAVE; (ii) de los miembros del comité de inversiones de fondos de inversión administrados por AC CAPITALES; y, (iii) gerentes y representantes de AC CAPITALES.

Los PARTÍCIPES renuncian desde ya a interponer cualquier demanda o acción a nivel administrativo, judicial, arbitral o de cualquier otra clase, contra la SAFI y/o las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI como consecuencia de las acciones descritas en los numerales (i), (ii) y (iii) del párrafo inmediato precedente y aceptan íntegramente el mecanismo de solución de conflictos de interés descritos en los Artículos 68 y 69 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, así como las decisiones adoptadas por el COMITÉ DE VIGILANCIA en su calidad de representantes designados por los PARTÍCIPES para velar por los intereses del FONDO.

A tal efecto, los PARTÍCIPES dejan expresa constancia de haber sido plenamente informados con anterioridad a la suscripción de las CUOTAS de (i) los principales términos para la administración del FONDO por parte de la SAFI; (ii) la identificación del PERSONAL CLAVE como se evidencia en el ANEXO 5 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; (iii) la conformación del COMITÉ DE INVERSIONES del FONDO, como se evidencia en el ANEXO 4 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; y, (iv) el tratamiento de los potenciales conflictos de interés que pueden surgir en la operación del FONDO a nivel de los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES y AC CAPITALES, como se evidencia en los Artículos 68, 69 y 70 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

QUINTA DISPOSICIÓN FINAL: DEBER DE INDEMNIZACIÓN

El FONDO y los PARTÍCIPES no tendrán la obligación de indemnizar y mantener libre de todo daño y responsabilidad a la SAFI y a sus empleados, administradores, ejecutivos, accionistas, directores, asesores, afiliadas o representantes, al PERSONAL CLAVE de la SAFI, a los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES (únicamente en cuanto a las acciones u omisiones de los mismos en su calidad de SAFI y/o miembros

del COMITÉ DE INVERSIONES, según corresponda) (en adelante, las "Personas Cubiertas"), así como a los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, por cualquier pérdida, daño, costo, gasto o responsabilidad (incluyendo los costos y honorarios legales) incurridos por cualesquiera de ellos con ocasión de una demanda, investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación, cualquiera que sea su naturaleza, que tengan relación con sus actuaciones u omisiones en relación con el FONDO o con las INVERSIONES (en adelante, las "Pérdidas"), siempre que la sentencia que decida la respectiva demanda, investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación (en adelante, la "Sentencia") declare, de manera definitiva, que: (i) las Personas Cubiertas, no actuaron de buena fe o de una manera que razonablemente puede ser apreciada como beneficiosa a los intereses del Fondo y que adicionalmente (x) violaron materialmente los términos y condiciones del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; o, (y) actuaron con dolo, culpa inexcusable o fraude en la administración del FONDO; o (z) violaron sus deberes fiduciarios de diligencia y lealtad para con el FONDO y los PARTÍCIPES; o, (ii) los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, actuaron con dolo, culpa inexcusable o fraude en el desarrollo de sus funciones.

En tal sentido, se deja expresa constancia que en aquel evento en que la referida Sentencia no declare, de manera definitiva, que las acciones de las Personas Cubiertas y del COMITÉ DE VIGILANCIA configuran los supuestos descritos en los numerales (i) y (ii) del párrafo precedente, respectivamente, el FONDO, con el íntegro de su patrimonio, estará obligado a indemnizar y mantener libre de todo daño y responsabilidad a las Personas Cubiertas y a los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA por cualquier Pérdida.

La obligación de indemnización a cargo de los PARTÍCIPES prevista en esta sección estará limitada al monto total del compromiso de capital asumido por cada PARTÍCIPE mediante la suscripción de las CUOTAS que se encuentre pendiente de pago. La obligación de indemnización prevista en esta sección estará vigente desde la fecha de INICIO DE ACTIVIDADES del FONDO y hasta por dos (2) años después de la liquidación y disolución del FONDO.

Sin perjuicio de cualquier controversia que pueda existir entre el FONDO, los PARTÍCIPES y cualquiera de las partes a ser indemnizadas conforme a lo establecido en esta sección, el FONDO y los PARTÍCIPES se obligan a reembolsar trimestralmente a la SAFI, a las Personas Cubiertas y a los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, las Pérdidas (específicamente costos, gastos y honorarios de asesoría legal) en las que vayan incurriendo. Los reembolsos en todo caso no podrán exceder la suma de US\$500,000.00 (Quinientos mil y 00/100 DÓLARES) por año. Cualquier costo o gasto que exceda esta suma para ser reembolsable deberá ser previamente autorizado por el COMITÉ DE VIGILANCIA del FONDO. La SAFI deberá presentar al COMITÉ DE VIGILANCIA el detalle de costos, gastos y honorarios de asesoría legal debidamente sustentado.

SEXTA DISPOSICIÓN FINAL:

CONVERSIÓN DE MONEDA

En caso que, por alguna orden judicial o administrativa, sea necesario convertir de manera obligatoria alguna suma de DÓLARES a SOLES, las partes acuerdan que el tipo de cambio utilizado para dicha conversión obligatoria será el promedio ponderado de tipo de cambio "compra" que haya publicado la SBS el día anterior a la vigencia del mandato de conversión.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA: PRIMER COMITÉ DE INVERSIONES

Los suscriptores iniciales de las CUOTAS dejan constancia que la suscripción de las mismas implica de manera expresa su aceptación a que alguno o todos los miembros del primer COMITÉ DE INVERSIONES, cuya lista se consigna en el Anexo 4 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, puedan prestar servicios a la SAFI o a empresas que califiquen como PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI, obligándose a ratificar lo señalado en la presente Primera Disposición Transitoria en la primera ASAMBLEA GENERAL que convoque la SAFI.

SEGUNDA DISPOSICIÓN TRANSITORIA: LISTA DE INVERSIONES

Los suscriptores de las CUOTAS dejan constancia que la suscripción de las mismas implica de manera expresa su aceptación a la posibilidad de que el FONDO ejecute las INVERSIONES INMOBILIARIAS señaladas en el Anexo 8 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, las cuales pertenecen a empresas que califican como PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI, o, a otros fondos de inversión administrados por la SAFI, en los términos allí señalados.

ANEXOS

ANEXO 1: VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES

El presente ANEXO establece los criterios y procedimientos 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.

El presente ANEXO podrá ser modificado por la SAFI, siempre que cuente con la aprobación previa del COMITÉ DE INVERSIONES de acuerdo a lo establecido en el artículo 87 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

2. Metodologías de Valorización

Para la valorización de las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO la SAFI podrá usar alguno de los siguientes métodos de valorización según el tipo de INVERSIÓN:

- 1.1 Las INVERSIONES INMOBILIARIAS en proyectos que se encuentren generando rentas serán valorizadas a través de la metodología de flujos descontados realizado por la SAFI. Para ello se proyectarán los flujos de ingresos (considerando las tarifas pactadas en los contratos de arrendamiento y las tarifas de mercados para los períodos posteriores a dichos contratos) y los egresos relacionados a la INVERSIÓN INMOBILIARIA. Asimismo, se tomará la información del mercado para determinar la tasa de descuento más apropiada para cada INVERSIÓN INMOBILIARIA.
- 1.2 Las INVERSIONES INMOBILIARIAS que, durante un determinado periodo, no se encuentran generando rentas, serán valorizadas a través de una tasación comercial efectuada por una ENTIDAD TASADORA o al COSTO si se encuentra dentro del primer año de haber sido adquirido.

3. Frecuencia de Valorización

La actualización del valor de las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO mencionadas en el numeral 1.1 precedente se realizará con una periodicidad trimestral. Ella podrá ser ajustada a periodos menores, para una o más INVERSIONES INMOBILIARIAS, si la SAFI lo considera conveniente.

Asimismo, las tasaciones de las INVERSIONES INMOBILIARIAS mencionadas en el numeral 1.2 precedente se deberán realizar al 31 de diciembre de cada año. Adicionalmente, la SAFI podrá efectuar una valorización adicional cuando lo considere conveniente.

4. Consideraciones complementarias

A continuación, se enumeran las siguientes consideraciones complementarias para efectos de la determinación del VALOR RAZONABLE de las INVERSIONES INMOBILIARIAS:

- (a) Fuentes de Información: la SAFI tomará en cuenta tanto fuentes de información pública que puedan ser verificadas, como aquellas que resulten del propio conocimiento de la SAFI, y puedan ser utilizadas en el análisis de determinación de VALOR RAZONABLE.

- (b) Periodos de actualización de las fuentes de información: en el caso de fuentes de información pública, se actualizarán como mínimo con periodicidad anual, salvo en aquellos casos que se disponga de una periodicidad menor de actualización de la fuente. Para efectos de realizar una determinada valorización, se utilizará la información más actualizada disponible según la fuente que se utilice.
- (c) Criterios de selección de la fuente: la SAFI será responsable de utilizar aquellas fuentes de información pública que resulten idóneas, oportunas y confiables para la determinación de análisis de valorización bajo las metodologías que resulten aplicables. En el caso de fuentes de información privada, la SAFI tendrá acceso a la información, experiencia y el conocimiento de AC Capitales SAFI.
- (d) Responsabilidad de las partes en el proceso de valorización: la SAFI mantiene la responsabilidad de determinar el VALOR RAZONABLE de las INVERSIONES INMOBILIARIAS. Las facultades del COMITÉ DE VIGILANCIA en relación a la valorización de INVERSIONES están señaladas en el Artículo 55 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

5. Otras Inversiones

En el caso específico de las OTRAS INVERSIONES, éstas se registrarán y valorizarán al menos con una periodicidad trimestral de acuerdo a lo que corresponda según los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PGCAs), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En ese sentido, de tratarse de depósitos a plazo o instrumentos de renta fija se valorizarán a valor devengado, y de tratarse de cuotas de participación en un fondo mutuo, será el valor cuota informado por el gestor de dicho fondo mutuo.

5. Disposiciones complementarias

En todo aquello que no estuviera expresamente establecido en el presente ANEXO, serán de aplicación las disposiciones referidas a valorización de las INVERSIONES, tales como la LEY y el RFI, sus normas modificatorias, ampliatorias y/o sustitutorias. Asimismo, serán de aplicación supletoria a lo establecido en el presente ANEXO los principios y criterios descritos en el *International Valuation Standards* (IVS) elaborado por el International Valuation Standards Council (IVSC) o en el *Private Equity Valuation Guidelines* elaborado por el *Private Equity Industry Guidelines Group* (PEIGG).

Supletoriamente, y en lo que resulte aplicable, deberán observarse los criterios establecidos por los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PGCAs), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Sin perjuicio de todo lo anterior, en caso entre los PARTÍCIPES se encontraran Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (AFP), la metodología establecida en el presente ANEXO deberá considerar también todas las disposiciones contenidas en el Título VI del Compendio de Normas de Superintendencia Reglamentarias del Sistema Privado de Administración de FONDOS DE PENSIONES, así como sus normas modificatorias, ampliatorias y/o sustitutorias.

ANEXO 2: MECANISMO DE COLOCACIÓN PRIMARIA DE LAS CUOTAS DEL FONDO

A. Tipo de oferta

La oferta pública de las CUOTAS, bajo el RÉGIMEN GENERAL, se rige por el procedimiento que se describe en el presente ANEXO, y tendrá las siguientes características;

- i) El monto máximo de colocación de CUOTAS será de US\$ 50'000,00.00 (cincuenta millones y 00/100 DÓLARES).
- ii) El precio de suscripción por CUOTA será de US\$ 1.00 (un y 00/100 DÓLARES).

Las demás características de la colocación, incluyendo entre otros el periodo de colocación, la fecha máxima para la asignación y adjudicación de CUOTAS y el criterio según el cual se realizará la misma, serán comunicadas por la SAFI mediante la comunicación a que se hace referencia en el literal D.

La SAFI se reserva el derecho de suspender o dejar sin efecto, en cualquier momento y sin necesidad de expresar causa alguna, la colocación de las CUOTAS del FONDO.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el literal F de la presente sección, la SAFI deja expresa constancia que el número de CUOTAS consignadas en la ORDEN DE COMPRA podría diferir del número de CUOTAS ADJUDICADAS a cada PARTICIPE.

B. Inversionistas

La oferta de CUOTAS estará dirigida al público en general, lo cual podrá incluir a potenciales inversionistas que califiquen como "INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES" o como "OTROS INVERSIONISTAS". Sin perjuicio de ello, la SAFI podrá dirigir la oferta a un segmento determinado de potenciales inversionistas.

C. Plazo

El periodo durante el cual se llevará a cabo la colocación primaria mediante oferta pública bajo RÉGIMEN GENERAL (la "Oferta") será oportunamente comunicado a los potenciales inversionistas, con una anticipación no menor a dos (2) DÍAS a su fecha de inicio.

D. Comunicaciones y notificaciones

La SAFI cursará comunicaciones mediante fax, carta, correo electrónico o cualquier otro medio que deje constancia de su recepción, dirigidas exclusivamente a los potenciales inversionistas a los cuales se encuentre dirigida la Oferta, en las cuales se deberá informar los términos y condiciones del procedimiento de colocación, aporte y suscripción de las CUOTAS.

El REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN estará disponible para su evaluación en la oficina principal de la SAFI, y serán entregados a todos los inversionistas a los que vaya dirigida la Oferta que así lo soliciten.

Asimismo, podrán utilizarse medios de difusión comunes a este tipo de transacciones como presentaciones, prospectos informativos, resúmenes ejecutivos, entre otros. Los resúmenes ejecutivos constituyen una síntesis de la información presentada en

el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, debiendo los inversionistas remitirse a este documento para tomar cualquier decisión de inversión.

E. Recepción y confirmación de las ÓRDENES DE COMPRA

Los inversionistas podrán comunicar a la SAFI su deseo de adquirir CUOTAS del FONDO (la "ORDEN DE COMPRA") vía fax, correo electrónico o en forma original durante el periodo de recepción de ÓRDENES DE COMPRA (el "Periodo de Recepción de Órdenes de Compra"), cuya fecha de inicio y término será establecida por la SAFI e informada mediante la comunicación a que se hace referencia en el literal D.

El formato de las ÓRDENES DE COMPRA podrá ser distribuido vía fax o correo electrónico y además estará disponible para los inversionistas en las oficinas de la SAFI.

La SAFI recibirá las ÓRDENES DE COMPRA hasta las 12:00 horas del último DÍA del Periodo de Recepción de Órdenes de Compra.

La ORDEN DE COMPRA no podrá superar el máximo de participaciones establecido por los límites de inversión establecidos por las normas de la SBS para los FONDOS DE PENSIONES. En caso alguna ORDEN DE COMPRA supere dicho límite, se entenderá reducida al máximo autorizado.

A través de la ORDEN DE COMPRA, el inversionista manifiesta su voluntad irrevocable de adquirir las CUOTAS. El envío de una ORDEN DE COMPRA por parte de un inversionista implica la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

Las ÓRDENES DE COMPRA deberán estar correctamente llenadas y firmadas por el inversionista, no permitiéndose borrones ni enmendaduras. Asimismo, deberán consignar claramente el nombre del inversionista y el número de CUOTAS solicitado. El número máximo de ÓRDENES DE COMPRA por inversionista será cinco (5), considerándose como válidas las cinco (5) primeras que presente.

No es necesaria una confirmación de la recepción de la ORDEN DE COMPRA. No obstante ello, los inversionistas interesados en confirmar la recepción de sus ÓRDENES DE COMPRA podrán hacerlo llamando al teléfono que indique la SAFI en la comunicación referida en el literal D o mediante el sellado del cargo correspondiente en caso que la orden haya sido entregada en original.

F. Mecanismo de asignación y adjudicación

Concluido el Periodo de Recepción de Órdenes de Compra, la SAFI establecerá el número de CUOTAS a emitir según el monto demandado así como el número de CUOTAS a asignar a cada inversionista según el importe solicitado. Sin perjuicio de lo anterior, la SAFI podrá asignar CUOTAS a lo largo del Período de Recepción de Órdenes de Compra.

En caso que la SAFI reciba ÓRDENES DE COMPRA por un monto total que supere monto máximo de la colocación, se efectuará un prorrateo proporcional entre todos los adjudicatarios, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Monto a adjudicar} = \frac{\text{Monto Máximo a emitir}}{\text{Monto total demandado}} \times \text{Monto solicitado por inversionista}$$

En caso la demanda sea inferior al CAPITAL COMPROMETIDO mínimo descrito en el último párrafo del literal B del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, la SAFI procederá a dejar sin efecto la Oferta.

G. Comunicación de los resultados de la Oferta

El monto de CUOTAS a emitir y el importe adjudicado a cada inversionista serán comunicados a los inversionistas vía fax, carta, correo electrónico o cualquier otro medio que deje constancia de su recepción, a través de las Cartas de Adjudicación que se incluyen como apéndices al presente mecanismo. Esto se realizará entre las 15:00 y las 17:00 horas del último DÍA del Periodo de Recepción de órdenes de Compra.

La Carta de Adjudicación que curse la SAFI a cada inversionista indicará el importe que le corresponde pagar como pago inicial para efectos del INICIO DE ACTIVIDADES (según este término se define en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN).

H. Declaración jurada del inversionista

La SAFI, previa a la suscripción de CUOTAS por parte del inversionista (potencial PARTICIPE), debe obtener de éste una declaración jurada en la que indique expresamente que tiene conocimiento de las características y regulación aplicable a los fondos inscritos en el RÉGIMEN GENERAL, así como de las condiciones para la transferencia de CUOTAS a que se refiere el Artículo 35 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y el artículo 125 del RFI.

I. Pago por suscripción de cuotas

El pago por la suscripción de las CUOTAS se realizará de la siguiente manera, dependiendo de la calificación del potencial inversionista:

a) Pago de CUOTAS CLASE "A":

Dentro de los cinco (5) DAS siguientes del envío de la Carta de Adjudicación, los PARTICIPES que adquieran CUOTAS CLASE "A" deberán: (i) suscribir los CONTRATOS DE INVERSIÓN de las CUOTAS, de acuerdo al modelo que forma parte del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN en calidad de ANEXO 3; y, (ii) realizar el pago inicial de las CUOTAS en la forma señalada en la comunicación cursada por la SAFI descrita en el literal D y por el importe que sea comunicado de acuerdo al literal G.

b) Pago de CUOTAS CLASE "B":

Dentro de los cinco (5) DAS siguientes del envío de la Carta de Adjudicación, los PARTICIPES que adquieran CUOTAS CLASE "B" deberán: (i) suscribir los CONTRATOS DE INVERSIÓN de las CUOTAS, de acuerdo al modelo que forma parte del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN en calidad de ANEXO 3; y, (ii) realizar el pago por el 5% de las CUOTAS ADJUDICADAS y el 95% restante a los 30 días calendario del envío de dicha carta en la forma señalada en la comunicación cursada por la SAFI descrita en el literal D y por el importe que sea comunicado de acuerdo al literal G.

En ambos supuestos, en caso que el potencial inversionista incumpla el pago, se revocará la adjudicación de su Orden de Compra. El incumplimiento de pago determina que dicho inversionista no podrá participar en las siguientes colocaciones de CUOTAS.

J. Modo y plazo para la entrega de los valores a los inversionistas adjudicados

Conforme a lo previsto en el último párrafo del literal "C" del artículo 4 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, la SAFI indicará en la Carta de Adjudicación la fecha de emisión de las CUOTAS y, de ser el caso, requerirá el pago parcial o íntegro de las mismas a los PARTÍCIPES.

K. Información complementaria

Con la finalidad de permitir una mayor participación de PARTÍCIPES en la colocación de las CUOTAS, la SAFI podrá efectuar modificaciones en el presente Mecanismo de Colocación. Estas modificaciones deberán ser comunicadas por escrito a los destinatarios de la oferta pública con una anticipación no menor a dos (2) DÍAS a la fecha de asignación y adjudicación de las CUOTAS.

L. Mecanismo para la devolución de aportes en caso de una colocación fallida

En caso se produzca alguno de los supuestos contemplados en el artículo 66 del RFI, el pago de los aportes será restituido a través de los mismos medios de pago en que fueron recibidos y dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que fue declarada fallida la colocación.

En caso no se alcance colocar las cuotas de participación a por lo menos diez (10) inversionistas que no sean vinculados entre sí, según lo dispuesto por el inciso d), de la Cuarta Disposición Complementaria Final del RFI, el pago de los aportes será restituido a través de los mismos medios de pago en que fueron recibidos y dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que fue declarada fallida la colocación.

APÉNDICE 1: MECANISMO DE COLOCACIÓN PRIMARIA DE CUOTAS CLASE "A"

MODELO DE CARTA DE ADJUDICACIÓN⁴

Lima, [•] de [•] de [•]

Señores
[•]
Presente.-

Estimados señores,

Por medio de la presente, les informamos que el día de hoy, [•] de [•] de [•], luego de concluido el periodo de recepción de Órdenes de Compra, se llevó a cabo la asignación y adjudicación de las cuotas del Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) – AC Capitales Renta (el "FONDO").

Como resultado de dicho proceso, y considerando el capital autorizado del FONDO, se ha procedido a asignar en el presente cierre un total de [•] cuotas (las "CUOTAS").

A continuación, se detalla la información relevante como resultado de la culminación de este cierre:

Por el FONDO:

Número total de cuotas a emitir	:	[•]
Precio de suscripción de cada cuota	:	[•]
Capital Comprometido en este Cierre	:	[•]
Número de cuotas a emitir con el Primer <i>Capital Call</i>	:	[•]
Importe total a ser pagado en el Primer <i>Capital Call</i>	:	[•]

Por [•]:

Número de CUOTAS adjudicadas	:	[•]
Capital Comprometido	:	[•]
Número de cuotas a suscribir con el Primer <i>Capital Call</i>	:	[•]
Importe total a ser pagado en el Primer <i>Capital Call</i>	:	[•]

La fecha máxima de pago del Primer *Capital Call* será el [•] de [•] de [•], día en el cual se emitirán las respectivas CUOTAS. Asimismo, les informamos que el día [•] de [•] de [•], les estaremos haciendo llegar tres (3) versiones del Contrato de Inversión para la firma por parte de sus representantes legales. A efectos de proceder a la emisión de las CUOTAS, mucho les agradeceremos devolvernos dos (2) ejemplares de los referidos Contrato de Inversión debidamente firmados por sus representantes legales, previo a la fecha de pago del Primer *Capital Call* señalada anteriormente.

Finalmente, cumplimos con señalar que la emisión de CUOTAS adjudicadas pendientes de suscripción y pago se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN del FONDO.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

⁴ Modelo sujeto a variación y/o ajustes, a criterio de la SAFI.

Atentamente,

AC Captales Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

APÉNDICE 2: MECANISMO DE COLOCACIÓN PRIMARIA DE CUOTAS CLASE "B"

MODELO DE CARTA DE ADJUDICACIÓN⁵

Lima, [•] de [•] de [•]

Señores
[•]
Presente.-

Estimados señores,

Por medio de la presente, les informamos que el día de hoy, [•] de [•] de [•], luego de concluido el periodo de recepción de Órdenes de Compra, se llevó a cabo la asignación y adjudicación de las cuotas del Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) – AC Capitales Renta (el "FONDO").

Como resultado de dicho proceso, y considerando el capital autorizado del FONDO, se ha procedido a asignar en el presente cierre un total de [•] cuotas (las "CUOTAS").

A continuación, se detalla la información relevante como resultado de la culminación de este cierre:

Por el FONDO:

Número total de cuotas a emitir	:	[•]
Precio de suscripción de cada cuota	:	[•]

Por [•]:

Número de CUOTAS adjudicadas	:	[•]
------------------------------	---	-----

La fecha máxima de pago del 5% de las CUOTAS será el [•] de [•] de [•], y el 95% restante será el el [•] de [•] de [•], día en el cual se emitirán las respectivas CUOTAS.

Finalmente, cumplimos con señalar que la emisión de CUOTAS adjudicadas pendientes de suscripción y pago se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN del FONDO.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,
AC Capitales Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

⁵ Modelo sujeto a variación y/o ajustes, a criterio de la SAFI.

ANEXO 3: MODELO DE CONTRATO DE INVERSIÓN⁶

Conste por el presente documento, el **Contrato de inversión de Participación** (el "Contrato"), que suscriben, de una parte **AC CAPITALES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.** con Registro Único de Contribuyente (RUC) N° [•], con domicilio legal en Avenida Armendáriz 424, Piso 4, Miraflores, Lima, debidamente representada por el señor Lizardo Miranda Alzamora, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09335799, con poder inscrito en la partida electrónica N° [•] del Registro de Personas Jurídicas de Lima (la "**SAFI**"); y de la otra, [INDICAR NOMBRE] con Registro Único de Contribuyente (RUC) N° [•], con domicilio en [•],[•], Lima, debidamente representada por el señor [•], identificado con Documento Nacional de Identidad N° [•], con poder inscrito en la partida electrónica N° [•] del Registro de Personas Jurídicas de Lima (el "**CLIENTE**"), en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.-**ANTECEDENTES**

- 1.1. La SAFI es una persona jurídica constituida bajo la forma de Sociedad Anónima e inscrita en la Partida Electrónica N° 11414636 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Asimismo, la SAFI se encuentra sujeto a la supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), encontrándose asimismo facultado para administrar fondos de inversión cuyas cuotas sean colocadas mediante oferta pública o privada.
- 1.2. La SAFI se encuentra a cargo de la administración del Fondo de Inversión constituido mediante oferta pública (Régimen General) denominado "Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) – AC Capitales Renta" (el "FONDO"), el mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores, y está regulado o supervisado por la SMV.
- 1.3. El CAPITAL AUTORIZADO del FONDO (según este término es definido en el literal "A" del Artículo 4 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN), asciende a US\$ 50'000,000.00 (cincuenta millones y 00/100 DÓLARES), y se encuentra dividido en 50,000,000 (cincuenta millones) de CUOTAS de un valor inicial de US\$ 1 (un y 00/100 DÓLARES) cada una, que se representan en CUOTAS de participación.
- 1.4. Mediante la suscripción de este CONTRATO el CLIENTE asume el compromiso de suscribir y pagar íntegramente las CUOTAS del FONDO a requerimiento de la SAFI, y de conformidad con lo dispuesto en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, asumiendo la calidad de PARTÍCIPE del FONDO.

Para efectos del presente Contrato, todo término en mayúsculas que no sea definido en el presente documento tendrá el significado que a dicho término le sea atribuido en el Reglamento de Participación del FONDO (el "REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN").

SEGUNDA.-**DECLARACIONES**

El CLIENTE declara de forma expresa que conoce los términos y condiciones del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, incluyendo los objetivos, políticas, plan de inversiones, operatividad y manejo administrativo del FONDO, y declara su plena

⁶ Modelo sujeto a variación y/o ajustes, a criterio de la SAFI.

aceptación a cada uno de los términos y condiciones establecidos en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, así como a las demás disposiciones que regulan su funcionamiento. Declara asimismo conocer y comprender los riesgos a que se encuentran sujetas las INVERSIONES.

La SAFI declara que junto a la suscripción del presente Contrato, hace entrega al CLIENTE de la última versión actualizada y vigente del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, el cual contiene razonablemente los riesgos de la estructura y de las INVERSIONES a ser realizadas por el FONDO.

TERCERA.- OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente Contrato, el CLIENTE asume el compromiso de suscribir y pagar las CUOTAS del FONDO a requerimiento de la SAFI, y de conformidad con lo dispuesto en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, dejando expresa constancia de su decisión de convertirse en PARTICIPE del FONDO y de suscribir íntegramente las CUOTAS a que alude la cláusula cuarta de este Contrato. El presente Contrato regula los derechos y obligaciones a los que estarán sujetas las partes como consecuencia de dicha suscripción.

CUARTA.- TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS

Las partes acuerdan que el CLIENTE suscribirá [•] CUOTAS CLASE [•] del FONDO a un valor nominal de US\$ 1.00 (un y 00/100 DÓLARES) cada una, por un valor total de [•], a requerimiento de la SAFI. EL CLIENTE, en virtud del presente Contrato se obliga a pagar el precio de adquisición de dichas CUOTAS de la manera prevista en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN del FONDO.

QUINTA: MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN Y DISPOSICIONES SOBRE PARTÍCIPE MOROSOS

Mediante la suscripción de este Contrato, el CLIENTE declara tener pleno conocimiento y aceptar expresa e irrevocablemente que: (i) el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN puede ser modificado de conformidad con lo previsto en el Artículo 87 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; (ii) para el caso del CLIENTE que suscriba CUOTAS CLASE "A", de no cumplir con pagar los CAPITAL CALLS conforme a lo requerido por la SAFI, le serán de aplicación los términos y condiciones previstos en el Artículo 37 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN para PARTÍCIPE morosos.

SEXTA.- INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LAS CUOTAS Y CONSECUENCIAS

Conforme a lo dispuesto por el Artículo 37 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, el CLIENTE incurrirá en mora sin necesidad de intimación alguna en caso que no cumpla con pagar las CUOTAS conforme a lo previsto en la cláusula cuarta del presente Contrato, resultando de aplicación al CLIENTE las consecuencias previstas para el PARTÍCIPE moroso en el Artículo 37 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

SÉTIMA.- RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

Sin perjuicio de lo expuesto en la cláusula precedente, el incumplimiento por parte del CLIENTE de las obligaciones descritas en la cláusula cuarta precedente faculta a la SAFI a resolver el presente Contrato de pleno derecho conforme a lo dispuesto por el artículo 1430° del Código Civil.

Sin perjuicio de la resolución automática del Contrato por parte de la SAFI, éste podrá ejecutar cualquiera de las facultades señaladas en el Artículo 37 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN a que aluden las cláusulas quinta y sexta precedentes.

OCTAVA.- REGULACIÓN APLICABLE

Las actividades del FONDO se rigen por el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, el presente Contrato y, en lo que resulte aplicable, la Ley de Fondos de Inversión D.L. 862 (la "LEY"), documentos que el CLIENTE declara conocer y aceptar.

NOVENA.- VIGENCIA DEL CONTRATO

El presente Contrato entrará en vigencia al momento de su suscripción y se encontrará vigente mientras el CLIENTE mantenga la calidad de PARTÍCIPE del FONDO, salvo que la SAFI decida resolver el mismo de manera unilateral, en virtud de lo dispuesto en la cláusula séptima anterior.

DÉCIMA.- RÉGIMEN APLICABLE

Las partes reconocen y dejan expresa constancia que, para un cabal conocimiento de las características del FONDO, su operatividad, el régimen de INVERSIONES y sus riesgos, así como de las responsabilidades y derechos aplicables al PARTÍCIPE y a la SAFI, deberán remitirse a los términos y condiciones establecidos en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

DÉCIMO PRIMERA.- OFERTA PÚBLICA

El CLIENTE reconoce que el FONDO se constituye mediante oferta pública de sus CUOTAS, bajo el Régimen General. En tal sentido el FONDO está inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores, y se encuentra regulado y supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).

DÉCIMO SEGUNDA.- VALIDEZ CONTRACTUAL

Cualquier disposición, estipulación o acuerdo de este Contrato que sea o pudiera convertirse en prohibida, inválida, ineficaz o inejecutable en cualquier jurisdicción, carecerá de validez para la referida jurisdicción sólo en lo que se refiere a tal disposición, estipulación o acuerdo, sin que ello signifique la invalidez de las disposiciones restantes del presente Contrato, o afectar la validez, eficacia o ejecutabilidad de dicha disposición, estipulación o acuerdo en cualquier otra jurisdicción.

DÉCIMO TERCERA.- DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES

Para efecto de notificaciones, las Partes señalan como sus domicilios los detallados en la introducción de este Contrato. Cualquier modificación debe ser comunicada a la otra Parte por cualquier medio escrito con cargo de recepción, con una anticipación no menor de cinco (5) días hábiles.

DÉCIMO CUARTA.- LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Este Contrato se sujeta a las normas aplicables de la República del Perú.

Cualquier discrepancia de interpretación o ejecución se someterá al procedimiento de arbitraje establecido en el artículo 90 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN. Para todos los efectos del presente Contrato, las partes señalan como sus domicilios los establecidos en el presente documento.

En fe del contenido, se celebra y suscribe el presente Contrato, en tres (3) ejemplares de igual tenor y valor, en Lima, a los [•] días de [•] de 201[•].

AC CAPITALES
**SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE
FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

[EL CLIENTE]

CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DEL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN

Mediante el presente documento, el CLIENTE declara de forma expresa (i) haber recibido y revisado el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN del FONDO, (ii) estar conforme con todos sus términos y condiciones, (iii) quedar sometido a las reglas contenidas en el mismo, y (iv) haber tomado conocimiento de los riesgos desarrollados en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, los mismos que declara conocer y aceptar.

Lima, _____ de _____ de _____.

**Firma del Titular o
Representante Autorizado**

ANEXO 4: INFORMACIÓN SOBRE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES

Los miembros iniciales del COMITÉ DE INVERSIONES y sus respectivas biografías se presentan 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. Se desempeñó como director del BCR, fue miembro del Comité de Clasificación de Riesgos de Apoyo y Asoc. Int., coordinador y analista de Perú Económico, entre otros cargos. Ha sido miembro de los Comités de Inversiones de los fondos inmobiliarios, del fondo de infraestructura y de AC CAPITALES desde sus inicios

2. Sr. Lizardo Miranda

Bachiller en Economía de Wharton School of Business. MBA de la Escuela Adolfo Ibáñez. Gerente General de AC CAPITALES desde sus inicios en el 2002. Ha ejecutado transacciones por un valor de US\$ 500 MM. Anteriormente, trabajó como director de proyectos del área de Finanzas Corporativas de APOYO Consultoría y dirigió varios proyectos de banca de inversión en los procesos de privatización y concesiones.

3. Sra. Jenny Esaine

Bachiller en Economía de la Universidad del Pacífico. MBA de la Escuela Adolfo Ibáñez. Es Directora de Inversiones de AC CAPITALES. Desde el 2008, es responsable del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria (FIMI). Lideró la estructuración y colocación del AC Capitales Fondo Inmobiliario II y la primera operación de endeudamiento de un fondo de inversión en el Perú (Diciembre 2010). Ha sido miembro de directorios y miembro titular de los comités ejecutivos de las inversiones del portafolio. Entre el 2003 y 2007 fue gerente comercial de la empresa de distribución de gas natural de Lima (Cálidda) entre el 2003 y el 2007. Previamente, trabajó como consultora de APOYO Consultoría entre 1996 y el 2003.

Los actuales miembros del COMITÉ DE INVERSIONES son:

1. Sr. Gianfranco Castagnola Zúñiga

2. Sr. Lizardo Miranda

3. Sra. Jenny Esaine

4. Sra. María Fe Trelles

Bachiller en Economía de la Universidad del Pacífico. MBA de INSEAD. Es Vicepresidenta Senior de AC CAPITALES. Desde el 2009, miembro del equipo senior para los fondos inmobiliarios en AC CAPITALES. Participó en la estructuración del AC Capitales Fondo Inmobiliario II y co-lideró la estructuración y colocación del FIRBI-AC Capitales Renta. Previamente trabajó en el MINCETUR en negociaciones para los TLCs con diferentes países y en consultoría.

5. Sr. Franco Giuffra Monteverde

Bachiller en Filosofía por la Universidad Católica del Perú y Maestría en Public Policy por la Universidad de Chicago. Ha laborado en el Instituto Libertad y Democracia como coordinador de investigaciones, en Apoyo Consultoría como director de proyectos y en Indecopi como presidente de la Comisión de Defensa del Consumidor. Durante 15 años trabajó en el BCP como gerente de Servicios para Empresas, gerente de Recursos Humanos y gerente de Marketing. Desde el 2012 se desempeña como empresario independiente y en la actualidad gestiona su propia empresa, Redif SAC.

ANEXO 5: PERSONAL CLAVE

1. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAL CLAVE

- Lizardo Miranda Alzamora.
- Jenny Esaine Quijandría
- María Fe Trelles Castro Mendívil

2. PERFIL DEL PERSONAL CLAVE

Para ser elegible como PERSONAL CLAVE en eventual sustitución de alguna de las personas señaladas en el punto 1 anterior, se deberá cumplir con las siguientes calificaciones:

- i. Que el candidato acredite una experiencia profesional no menor a cinco (5) años en la gestión de fondos de capital privado, y/o en la gestión de inversiones inmobiliarias, y/o en la gestión de operaciones de fusiones y adquisiciones.
- ii. Que el candidato no haya sido sancionado, dentro de los cinco (5) años inmediatamente anteriores a la elección o durante el ejercicio de su cargo por infracciones administrativas relacionadas con los bienes de terceros y que nunca haya sido sancionado penalmente.

ANEXO 6: PROCESO DE INVERSIÓN

El proceso de inversión de los recursos del FONDO incluirá las siguientes actividades, las cuales estarán a cargo de la SAFI:

Originación de Oportunidades de Inversión

La SAFI se enfocará en oportunidades de inversión para el FONDO donde pueda hacer uso de su conocimiento en el sector inmobiliario, de sus relaciones locales e internacionales, y de sus fortalezas financieras y estratégicas.

La SAFI buscará hacer uso de sus contactos y experiencia en el sector inmobiliario para generar oportunidades de inversión, y procurará lograr ventajas competitivas en el acceso y adquisición de inversiones que provengan de procesos convencionales.

Generación de Transacciones

La SAFI analizará las oportunidades identificadas, evaluando su perfil de riesgo y potencial retorno. Las oportunidades que sean seleccionadas como de gran interés para el FONDO, serán presentadas a los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES, quienes las discutirán activamente, permitiendo responder rápidamente a oportunidades, asignando efectivamente los recursos necesarios.

Debida Diligencia y Aprobación de Transacciones

Una vez se haya identificado una transacción, la SAFI procederá a realizar un proceso de debida diligencia, analizando la inversión correspondiente. Concretamente, se analizarán las variables críticas del negocio, identificando tanto las oportunidades generadoras de valor del mismo, así como las amenazas y los riesgos del mismo, con el fin de elaborar una tesis de inversión que la SAFI presentará al COMITÉ DE INVERSIONES. La oportunidad de inversión será analizada y presentada al COMITÉ DE INVERSIONES desde dos perspectivas: por un lado, se presentará un informe que analice los aspectos generadores de valor y rentabilidad de la inversión; por otro lado, se presentará un informe que analice los riesgos asociados al negocio. En segunda instancia, se desarrollará un proceso de debida diligencia confirmatorio, con el alcance que determine la SAFI de acuerdo con las circunstancias particulares. Con base en los resultados obtenidos se formularán planes de financiamiento y/o de negocio, además de la valoración y tesis de inversión, que en conjunto serán presentadas formalmente al COMITÉ DE INVERSIONES, previo a realizar una oferta vinculante, o entrar a algún acuerdo definitivo. Al COMITÉ DE INVERSIONES se le presentará la oportunidad de inversión, conjuntamente con su informe de riesgos, el que evaluará los escenarios ante supuestos adversos.

Enajenación o Disposición de Activos

La SAFI evaluará periódicamente las condiciones de mercado con el fin de evaluar y establecer el momento y las opciones apropiadas para la desinversión o enajenación de activos individuales, o conjuntos de estos activos, con el fin de maximizar los retornos para los Inversionistas.

En caso se tome una decisión de desinversión, el objetivo principal consiste en maximizar el valor para el FONDO con lo cual todas las alternativas de venta total o parcial en mercados públicos y/o privados son analizadas y presentadas al COMITÉ DE INVERSIONES.

Las oportunidades de desinversión que sean seleccionadas por la SAFI como de gran interés para el FONDO serán presentadas a los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES, quienes las discutirán activamente, permitiendo responder rápidamente a oportunidades, asignando efectivamente los recursos necesarios. Si el COMITÉ DE INVERSIONES está de acuerdo en seguir explorando la oportunidad de desinversión, la SAFI liderará el proceso de estructuración y negociación, trabajando en conjunto con los asesores y consultores que a su juicio sean necesarios. Los resultados del proceso serán presentados formalmente al COMITÉ DE INVERSIONES, antes de realizar o aceptar una oferta vinculante, o suscribir cualquier acuerdo vinculante.

ANEXO 7: PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE REMODELACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN

El proceso de selección se llevará a cabo bajo alguno de los siguientes supuestos:

1. La INVERSIÓN INMOBILIARIA haya sido presentada por una contraparte, la cual requiere como prerrequisito para el cierre de la inversión su participación para las actividades de remodelación y/o construcción.
 - a) La INVERSIÓN INMOBILIARIA será evaluada por el COMITÉ DE INVERSIONES tomando en consideración la inversión que deberá realizar con dicha contraparte para las actividades de remodelación y/o construcción.
 - b) Como parte de la evaluación de la INVERSIÓN INMOBILIARIA, el COMITÉ DE INVERSIONES evaluará, como mínimo, los siguientes aspectos:
 - Que cada una de las actividades y comisiones o *fee's* solicitados por la contraparte se encuentran dentro del rango de precios de mercado.
 - Que la contraparte cuenta con la experiencia y recursos necesarios para llevar a cabo dicha labor.
 - Que la contraparte cumple a satisfacción con los principios de ética, valores de trabajo, prestigio y buena reputación, los cuales serán establecidos por la SAFI y/o el COMITÉ DE INVERSIONES.
2. La INVERSIÓN INMOBILIARIA no haya sido presentada por una contraparte que requiera como prerrequisito para ejecutar dicha inversión su participación para las actividades de remodelación y/o construcción.
 - a) La SAFI realizará un proceso para seleccionar a la o las contrapartes para la remodelación y/o construcción de alguna de las INVERSIONES INMOBILIARIAS.
 - b) A dicho proceso se invitará por lo menos a 2 postores y se elegirá al que se considere más adecuado para ejecutar dicha tarea, esto considerará no solo los aspectos económicos si no también la experiencia y seriedad de dicha contraparte.
 - c) La SAFI informará al COMITÉ DE INVERSIONES los resultados de dichos procesos, así como los aspectos evaluados para llegar a dicho resultado.

En cualquiera de los supuestos antes señalados luego de culminado el proceso de selección, la SAFI procederá a la suscripción de los contratos respectivos.

ANEXO 8: LISTA DE INVERSIONES

Las potenciales inversiones del FONDO que se encuentran relacionadas a la SAFI se detallan a continuación:

Edificio de oficinas ubicado en la Av. Reducto No. 1363-1371, Miraflores. El edificio de 7 pisos, cuenta con 2,791 m2 de oficinas, 91.54m2 de depósitos y 55 estacionamientos.

ANEXO 9: MODELO DE CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN Y/O CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL⁷

Conste por el presente documento el **Contrato de Transferencia de Cuotas de Participación y/o Cesión de Posición Contractual** (el "**Contrato**"), que celebran y suscriben, de una parte [•] con RUC No. [•], con domicilio en [•], debidamente representada por [•], identificado con DNI No. [•], según poderes inscritos en la Partida N° [•] del Registro de Personas Jurídicas de Lima, ("**EL TRANSFERENTE**"); y de la otra parte, [•], con RUC No. [•], con domicilio en [•], debidamente representada por [•], identificado con DNI No. [•], según poderes inscritos en la Partida N° [•] del Registro de Personas Jurídicas de Lima ("**EL ADQUIRENTE**"); con la intervención de **AC CAPITALES SAFI**, con Registro Único de Contribuyente No. [•], con domicilio legal en [•] Lima, representada por su Gerente General, señor [•], identificado con DNI No. [•], según poderes inscritos en la Partida Registral No. [•] del Registro de Personas Jurídicas de Lima ("**EL GESTOR**"); en los términos y condiciones que constan en las cláusulas siguientes:

PRIMERA.- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante Contrato de inversión de fecha [•], EL TRANSFERENTE asumió el compromiso de suscribir [•] CUOTAS CLASE [•] del Fondo de Inversión constituido mediante oferta pública denominado "Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) – AC Capitaless Renta" (el "FONDO") a un valor nominal de US\$ 1.00 (un y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada una, por un valor total de [•], a requerimiento del GESTOR y de conformidad con lo dispuesto en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- 1.2 Que en atención al referido compromiso, EL TRANSFERENTE ha suscrito a la fecha [•] CUOTAS CLASE [•] de participación del FONDO, a un valor nominal de US\$ [•] ([•] y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada una. Al respecto, es de indicar que el FONDO está inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores, y está regulado y supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).

Para efectos del presente Contrato, todo término en mayúsculas que no sea definido en el presente documento tendrá el significado que a dicho término le sea atribuido en el Reglamento de Participación del FONDO (el "REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN").

SEGUNDA.- OBJETO

Por el presente Contrato, EL TRANSFERENTE (transfiere / cede) a LA ADQUIRENTE la (titularidad de las [•] CUOTAS CLASE [•] de las que es titular / los derechos y obligaciones que le corresponde en virtud del Contrato de inversión de fecha [•]), al precio especificado en la cláusula tercera de este Contrato.

TERCERA.- PRECIO DE VENTA

⁷ Modelo sujeto a variación y/o ajustes, a criterio del GESTOR.

El precio total de (venta / cesión), fijado de común acuerdo entre las partes, asciende a la suma de US\$ [•] ([•] y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), monto que deberá ser cancelado a la firma del presente documento, constituyendo éste suficiente prueba de la existencia de dicho pago, el mismo que EL TRANSFERENTE declara haber recibido a su entera satisfacción.

CUARTA.- CALIDAD DE PARTÍCIPE

El ADQUIRENTE declara de forma expresa que conoce los términos y condiciones del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, incluyendo los objetivos, políticas, plan de inversiones, operatividad y manejo administrativo del FONDO, y declara su plena aceptación a cada uno de los términos y condiciones establecidos en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, así como a las demás disposiciones que regulan su funcionamiento. Declara asimismo conocer y comprender los riesgos a que se encuentran sujetas las INVERSIONES.

Asimismo, el ADQUIRENTE declara que los fondos que serán utilizados para el pago del PRECIO DE VENTA establecido en la Cláusula Tercera del presente Contrato, tienen origen lícito y no provienen de actividades relacionadas a la comisión de delitos contra la administración pública, lavado de activos, financiamiento del terrorismo, corrupción o delitos conexos bajo la ley peruana, o delitos equivalentes si estos fueron cometidos en otros países; y ni EL ADQUIRENTE, ni sus accionistas de control, directores, principales gerentes, administradores, ni sus representantes legales y/o apoderados hayan sido condenados mediante sentencia firme por la comisión de cualquiera de los delitos señalados.

En caso se advierta que la declaración antes anotada es falsa o inexacta, o durante la vigencia del Contrato EL ADQUIRENTE, sus accionistas de control, directores, principales gerentes, administradores, o sus representantes legales y/o apoderados cometan un delito contra la administración pública, lavado de activos, financiamiento del terrorismo, corrupción o delitos conexos bajo la ley peruana, o delitos equivalentes si estos fueron cometidos en otros países, o se tengan indicios razonables al respecto, LA SAFI podrá rehusarse a intervenir en el presente Contrato o proceder a la resolución del mismo.

Adicionalmente, el ADQUIRENTE declara tener pleno conocimiento de que el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN puede ser modificado de conformidad con lo previsto en el artículo 87 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y acepta lo previsto en dicho documento, conforme sea modificado en el tiempo.

QUINTA.- NO EXISTENCIA DE GRAVÁMENES

EL TRANSFERENTE declara de manera expresa y garantiza que (el / los) bienes objeto de (transferencia / cesión) se encuentra(n) libre(s) de cualesquiera gravamen(es), garantía(s) mobiliaria(s), embargo(s), medida(s) judicial(es) o extrajudicial(es), que pudiera(n) afectar o menoscabar los derechos que se derivan del mismo.

SEXTA.- INTERVENCIÓN DEL GESTOR

EL GESTOR, en su calidad de sociedad administradora del FONDO, interviene en el presente Contrato a efectos de:

- 6.1 Tomar conocimiento de la (transferencia / cesión) acordada en la cláusula segunda.

- 6.2 Obligarse a registrar la (transferencia / cesión) materia del presente Contrato, en el Registro de Partícipes que está obligada a llevar y mantener, según lo dispuesto por el artículo 7 de la LEY, cuando así corresponda. El registro respectivo se efectuará en un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato.
- 6.3 Declarar que el TRANSFERENTE ha cumplido con el procedimiento descrito en el artículo 36° del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, referente al derecho de adquisición preferente de los PARTÍCIPES del FONDO; por lo que se encuentra legitimado a transferir y/o ceder a favor del ADQUIRENTE las CUOTAS antes mencionadas y/o los derechos y obligaciones que le corresponden de acuerdo al Contrato de inversión de fecha [•].

SÉTIMA.- EQUIVALENCIA

Las partes declaran que entre el precio pactado y el valor del o los bienes objeto de (transferencia / cesión) existe justa equivalencia y que de existir cualquier eventual diferencia de valor que no advierten, se hacen recíproca donación de la misma, renunciando irrevocablemente al ejercicio de cualquier acción o excepción encaminada a invalidar la presente (transferencia / cesión) o hacerla más onerosa para cualquiera de las partes, así como a los plazos para interponerlas.

OCTAVA.- RÉGIMEN APLICABLE

Las partes reconocen y dejan expresa constancia que para un cabal conocimiento de las características del FONDO, su operatividad, el régimen de INVERSIONES y sus riesgos, así como de las responsabilidades y derechos aplicables al PARTÍCIPE y al GESTOR, deberán remitirse a los términos y condiciones establecidos en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

NOVENA.- OFERTA PÚBLICA

EL ADQUIRENTE reconoce que el FONDO se constituye mediante oferta pública de sus CUOTAS. En tal sentido el FONDO está inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores, y está regulado y supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).

DECIMA.- VALIDEZ CONTRACTUAL

Cualquier disposición, estipulación o acuerdo de este Contrato que sea o pudiera convertirse en prohibida, inválida, ineficaz o inejecutable en cualquier jurisdicción, carecerá de validez para la referida jurisdicción sólo en lo que se refiere a tal disposición, estipulación o acuerdo, sin que ello signifique la invalidez de las disposiciones restantes del presente Contrato, o afectar la validez, eficacia o ejecutabilidad de dicha disposición, estipulación o acuerdo en cualquier otra jurisdicción.

DECIMO PRIMERA.- ACUERDOS VIGENTES

El presente Contrato contiene todos los acuerdos y estipulaciones a los que han arribado las partes y reemplaza y prevalece sobre cualquier negociación u oferta que las partes hayan sostenido o cursado con anterioridad a la fecha de celebración del presente Contrato.

DÉCIMO SEGUNDA.- DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES

Para efectos de las notificaciones, las Partes señalan como sus domicilios los detallados en la introducción de este Contrato. Cualquier modificación debe ser comunicada a la otra Parte por cualquier medio escrito con cargo de recepción, con una anticipación no menor de cinco (5) días hábiles.

DÉCIMO TERCERA.- LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Este Contrato se sujeta a las normas aplicables de la República del Perú.

Cualquier discrepancia de interpretación o ejecución se someterá al procedimiento de arbitraje establecido en el artículo 90° del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN. Para todos los efectos del presente Contrato, las partes señalan como sus domicilios los establecidos en el presente documento.

En fe del contenido, se celebra y suscribe el presente Contrato, en tres (3) ejemplares de igual tenor y valor, en Lima, a los [•] días de [•] de 20[••].

EL TRANSFERENTE

EL ADQUIRENTE

EL GESTOR

CLÁUSULA ADICIONAL:

EL ADQUIRENTE DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE HABER RECIBIDO, DE MANERA PREVIA A LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, EL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO, EL MISMO QUE DECLARA CONOCER Y ACEPTAR.

Lima, [•] de [•] del 20[••].

EL ADQUIRENTE