



Exhibit R-295

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria
Prospectus for Bond Issuance,
November 24, 1999

 FORMULARIO	SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (Texto Único Ordenado de la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, aprobado por Decreto Supremo N° 043-2003-PCM)	N° DE REGISTRO
		 EXPEDIENTE 2012029605 SACIN REY DE CASTRO YAMIL ALFREDO FECHA 24-08-2012 9:43 CP - 0000 CI* 773311 FOLIOS 1

I. FUNCIONARIO RESPONSABLE DE ENTREGAR LA INFORMACIÓN:

II. DATOS DEL SOLICITANTE:

APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL Sacin Rey de Castro, Yamil Alfredo		DOCUMENTO DE IDENTIDAD D.N.I./L.M.C.E./OTRO 10841689	
DOMICILIO			
AVICALLE/URPSJ. El Parque	N°/DPTO./INT. 195	DISTRITO San Isidro	URBANIZACIÓN Corpac
PROVINCIA Lima	DEPARTAMENTO Lima	CORREO ELECTRÓNICO ysacinrde@infplavos.com.pe	TELÉFONO 4408330

III. INFORMACIÓN SOLICITADA:

Solicitamos el Prospección Informativa de el expediente 99/00340 de Nuevo Mundo Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

IV. DEPENDENCIA DE LA CUAL SE REQUIERE LA INFORMACIÓN:

V. FORMA DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN (marcar con una "X")

COPIA SIMPLE	DISQUETE	CD	CORREO ELECTRÓNICO	OTRO
--------------	----------	----	--------------------	------

APELLIDOS Y NOMBRES Sacin Rey de Castro, Yamil	FECHA Y HORA DE RECEPCIÓN
FIRMA	

OBSERVACIONES:

NOTA: PRESENTAR SOLICITUD CON CLARIDAD Y PRECISIÓN

Av. Santa Cruz 315 Miraflores
 Central : 610-6300
 www.smv.gob.pe



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

SMV

Superintendencia del Mercado
de Valores


DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ - AÑO DE LA INTEGRACION NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD

Referencia: Expediente N° 2012029605

CARGO DE ATENCIÓN PERSONAL

Conste por el presente documento, la conformidad en la atención al expediente de la referencia, mediante la entrega de copia simple del Prospecto Informativo del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria administrado por Nuevo Mundo SAFI S.A.

Miraflores, 03 de setiembre de 2012



Yamil Alfredo Sacín Rey de Castro
D.L. 10811689

Av. Santa Cruz 315 Miraflores
Central : 610-6300
www.smv.gob.pe

RESOLUCION GERENCIA GENERAL

N° 129-99-EF/94.11

Lima, 24 de noviembre de 1999

VISTOS:

El expediente N° 99/00340 de Nuevo Mundo Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y el Memorandum Ejecutivo N° 024-99-EF/94.50 de fecha 19 de noviembre de 1999 de la Gerencia de Emisores y Empresas.

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, Decreto Legislativo N° 862, la Sociedad Administradora de un Fondo de Inversión puede emitir obligaciones con cargo a los recursos del Fondo que administra;

Que, mediante Asambleas Generales de Partícipes del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, celebradas con fechas 27 de abril, 22 de junio y 28 de septiembre de 1999, se aprobó las condiciones de la emisión de bonos hasta por Siete Millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 7 000 000,00), delegando al Comité de Vigilancia la facultad de realizar las modificaciones necesarias a las condiciones del endeudamiento;

Que, Nuevo Mundo Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. a nombre del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria ha solicitado la inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores de los bonos denominados "Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria - Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios", así como el registro del prospecto informativo correspondiente;

Que, en el presente caso se ha cumplido con presentar la información requerida por el Reglamento de Oferta Pública Primaria y de Venta de Valores Mobiliarios, aprobado por Resolución CONASEV N° 141-98-EF/94.10, así como las disposiciones aprobadas mediante Resolución Gerencia General N° 211-98-EF/94.11; y,

Estando a lo dispuesto por los artículos 53° y siguientes de la Ley del Mercado de Valores, Decreto Legislativo N° 861, así como lo establecido en sesión del Directorio de CONASEV de fecha 06 de abril de 1999, de acuerdo al cual el Gerente General de CONASEV se encuentra facultado para disponer la inscripción de valores y registro del prospecto informativo a través de trámite general en caso de una oferta pública primaria de valores mobiliarios.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Disponer la inscripción de los bonos denominados "Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria - Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios" hasta por Siete Millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 7 000 000,00) en el Registro Público del Mercado de Valores, que efectúa Nuevo Mundo Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. a nombre del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, así como el registro del correspondiente prospecto informativo.

Artículo 2°.- La oferta pública deberá efectuarse con sujeción a lo dispuesto en el artículo 25° y, de ser el caso, en el artículo 29° del Reglamento de Oferta Pública Primaria y de Venta de Valores Mobiliarios, aprobado por Resolución CONASEV N° 141-98-EF/94.10.

La colocación de los bonos a que se refiere el artículo 1° de la presente Resolución deberá efectuarse en un plazo que no excederá de nueve (9) meses contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores, prorrogables hasta por un período igual a petición de parte.

Asimismo, se deberá cumplir con presentar a CONASEV la documentación e información a que se refieren los artículos 23° y 24° del Reglamento de Oferta Pública Primaria y de Venta de Valores Mobiliarios, aprobado por Resolución CONASEV N° 141-98-EF/94.10.

Artículo 3°.- La inscripción y el registro a que se refiere el artículo 1° de la presente Resolución no implican

que CONASEV recomiende la inversión en los valores u opine favorablemente sobre las perspectivas del negocio. Los documentos e información para una evaluación complementaria están a disposición de los interesados en el Registro Público del Mercado de Valores.

Artículo 4º.- Transcribir la presente Resolución a Nuevo Mundo Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.; a Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A., en su calidad de representante de los obligacionistas; a Seminario y Cía. Sociedad Agente de Bolsa S.A., en su calidad de agente colocador; a CAVALI ICLV S.A. y a la Bolsa de Valores de Lima.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

GUSTAVO BERAMENDI GALDÓS

GERENTE GENERAL

COMISIÓN NACIONAL SUPERVISORA DE EMPRESA Y VALORES

FOLIO N°
506

FONDO DE INVERSIÓN MULTIRENTA INMOBILIARIA

Fondo de Inversión Mixto Especializado

Administrado por



**“Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria -
Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios”**

Emisión por US\$7'000,000.00

Los Bonos serán nominativos, indivisibles, de una única clase y colocados en tres series con los mismos derechos y prerrogativas, libremente negociables en rueda de bolsa de la Bolsa de Valores de Lima; estarán representados por anotaciones en cuenta en Cavali ICLV S.A.; tendrán un valor nominal de US\$1,000.00 (Un Mil y 00/100 Dólares americanos) cada uno, devengarán una tasa de interés fija pagadera trimestralmente, de acuerdo a lo indicado en el cuerpo del presente Prospecto Informativo; serán emitidos a un plazo de cinco años, y su amortización se realizará al final de dicho periodo. La fecha de Emisión de los Bonos será definida por el Emisor y el Agente Colocador y será puesta en conocimiento del público mediante un Aviso que contendrá las condiciones complementarias para realizar la colocación.

Véase la Sección II Factores de Riesgo en la Página No. 10 del presente Prospecto Informativo, la cual contiene una discusión de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de los valores ofrecidos.

ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS Y EL TEXTO DE ESTE PROSPECTO HA SIDO REGISTRADO EN EL REGISTRO PÚBLICO DEL MERCADO DE VALORES DE LA COMISIÓN NACIONAL SUPERVISORA DE EMPRESAS Y VALORES, LO QUE NO IMPLICA QUE ELLA RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO, CERTIFIQUE LA VERACIDAD O SUFICIENCIA DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

Agente Estructurador
NUEVO MUNDO SAFI S.A.

Agente Colocador
SEMINARIO y Cía.
Sociedad Agente de Bolsa S.A.

Lima, Noviembre de 1999

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

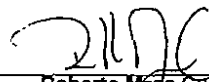
CONASEV	FOLIO Nº
	505

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los Firmantes declaran haber realizado una investigación, dentro del ámbito de su competencia y en el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, que los lleva a considerar la información proporcionada por el emisor, o en su caso incorporada por referencia, cumple de manera razonable con lo exigido por las normas vigentes, es decir, que es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara; y, con respecto a las ocasiones en que dicha información es objeto de pronunciamiento, que carecen de motivos para considerar que el referido pronunciamiento contraviene las exigencias mencionadas anteriormente, o que dicha información se encuentra en discordancia con lo aquí expresado.

Quien desee adquirir los Bonos "Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios" que se ofrecen deberá basarse en su propia evaluación de la información presentada en el presente documento respecto al valor y a la transacción propuesta. La adquisición de los valores presupone la aceptación por el suscriptor o comprador de todos los términos y condiciones de la Oferta Pública tal como aparecen en el presente Prospecto Informativo.

Cabe indicar que Nuevo Mundo SAFI S.A. en su calidad de Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, esta sujeta a las obligaciones de Informar prescritas en la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras y en su respectivo Reglamento, y a su vez, en la Ley del Mercado de Valores. Dicha Información se encuentra a disposición del público en el Registro Público del Mercado de Valores, en el Local principal de la Comisión Nacional Supervisora de Empresas (en adelante CONASEV), Av. Santa Cruz 315, Miraflores, Lima, lugar en el que podrá ser revisada y reproducida. De otro lado, dicha información también podrá ser obtenida en el local de la Bolsa de Valores de Lima, Pasaje Acuña 106, Cercado de Lima, que es el mecanismo centralizado de negociación en el que se encuentran inscritos los "Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios". Asimismo, los firmantes declaran haber cumplido con todas aquellas normas legales aplicables para la validez y oponibilidad de los derechos que confieren los Valores emitidos.



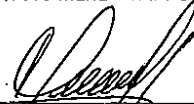
Roberto Meza Cuenca
Director Gerente General
Nuevo Mundo SAFI S.A.



Enrique Osorio Miyasato
Funcionario de Finanzas
Nuevo Mundo SAFI S.A.



Carlos Medina Rivera
Funcionario Contable
Nuevo Mundo SAFI S.A.



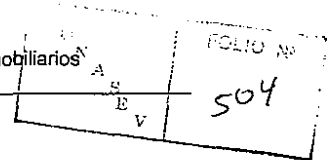
Jorge Miranda Benavides
Asesor Legal
Departamento de Estructuraciones
Nuevo Mundo SAFI S.A.



Jaime Loret de Mola de Laval
Asesor Legal Externo
Berninzon & Loret de Mola, Abogados

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios



Indice de Contenido

	Página No.
Declaración de Responsabilidad	2
Indice de Contenido	3
I. <u>Resumen Ejecutivo Financiero</u>	6
1. Resumen de los Términos y Condiciones de la Oferta Pública de la Primera Emisión de los Bonos Inmobiliarios:	6
2. Resumen de Información Adicional	7
3. Resumen de la Información Financiera	8
II. <u>Factores de Riesgo</u>	10
1. Factores que pueden afectar la rentabilidad real del valor a emitir	10
1.1 Entorno Económico	10
1.2 Producto Bruto Interno	11
1.3 Inflación	11
1.4 Fluctuaciones del tipo de cambio, convertibilidad de la moneda y riesgo de cambio	12
1.5 Tasas de interés	12
2. Referente al Mercado Secundario	12
3. Riesgos del negocio inmobiliario	13
3.1 Riesgos generales	13
3.2 Ilquidez del mercado	13
3.3 Gastos operativos	13
3.4 Competencia y sobre oferta en el Mercado Inmobiliario	13
3.5 Probabilidad de procesos Judiciales, Administrativos o contingencias de carácter legal	13
3.6 Cambios en las leyes y tributos	14
3.7 Riesgos de actividades de desarrollo y construcción	14

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

C S A E V	FOLIO N° 503
-----------------------	-----------------

4.	Consideraciones relacionadas al Perú	14
-	Factores económicos y políticos	14
III.	<u>Aplicación de los Recursos Captados</u>	15
1.	Principales usos de los recursos captados	15
2.	Importes que serán destinados a los principales usos	15
3.	Orden de prioridad para la aplicación de los Fondos a los principales usos	15
IV	<u>Descripción de la Oferta</u>	16
1.	Procedimiento de Colocación de los Valores	16
1.1	Inversionistas a los que se dirige la Oferta	16
1.2	Medios de Difusión Masiva por los cuales se dará a conocer las principales Condiciones de la Oferta.	16
1.3.	Tipo de Oferta	16
1.4	Condiciones por las que la Oferta quedaría sin efecto o sufriría modificaciones	16
1.5	Recepción de Propuestas y mecanismo de Asignación	16
1.6	Costos de Colocación	18
2.	Agente Colocador	18
V	<u>Descripción de los Valores Ofrecidos</u>	19
1.	Características de la Emisión	19
2.	Categorías de Clasificación de Riesgo	21
3.	Representante de Obligacionistas	22
4.	Procedimiento en caso de Liquidación del Fondo Multirenta Inmobiliaria	22
5.	Disposiciones Legales que Amparan la Presente Emisión	22
6.	Modo en que se representará la titularidad de los Valores	22
7.	Forma en que se efectuará la transferencia de los Valores	22

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

CON A S E V	FOLIO N° 562
-------------------------	---------------------

8. Mecanismo Centralizado de Negociación en el que estarán inscritos los Valores	23
9. Beneficios Tributarios	23
VI <u>Negocio</u>	24
1. Datos generales acerca del Emisor y del Fondo Multirenta Inmobiliaria	24
2. Descripción de Operaciones	25
3. Procesos Judiciales	30
4. Administración	30
VII <u>Información Financiera</u>	33
VIII <u>Anexos</u>	40

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

C
A
S
E
V

FOLIO Nº

501

FONDO DE INVERSIÓN MULTIRENTA INMOBILIARIA

PROSPECTO INFORMATIVO DE COLOCACIÓN PARA LA PRIMERA EMISIÓN DE BONOS INMOBILIARIOS POR OFERTA PÚBLICA

I. Resumen Ejecutivo Financiero

1. Resumen de los Términos y Condiciones de la Oferta Pública de la Primera Emisión de los Bonos Inmobiliarios:

Denominación: "Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios" a los que se denominará simplemente "Bonos Inmobiliarios".

Monto de la Emisión: US\$ 7'000,000.00 (Siete millones y 00/100 dólares americanos).

Valor Nominal y Series: Los Bonos Inmobiliarios tendrán un valor nominal de US\$ 1,000.00 (Mil y 00/100 dólares americanos). El monto total de la emisión será representado por 7,000 (Siete mil) bonos emitidos en tres Series, de acuerdo al siguiente detalle:

- Primera Serie: Por la suma de US\$ 3'000,000.00 (Tres millones y 00/100 dólares americanos) representados por 3,000 (Tres mil) Bonos.
- Segunda Serie: Por la suma de US\$ 2'000,000.00 (Dos millones y 00/100 dólares americanos) representados por 2,000 (Dos mil) Bonos.
- Tercera Serie: Por la suma de US\$ 2'000,000.00 (Dos millones y 00/100 dólares americanos) representados por 2,000 (Dos mil) Bonos.

De acuerdo con los límites de endeudamiento del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, el monto que se obtenga de la colocación de la Primera Serie de los Bonos Inmobiliarios, será destinado a cancelar el Crédito Puesto que fuera otorgado por una Institución Financiera nacional para solventar los gastos iniciales de los proyectos en cartera del Fondo. Asimismo, Nuevo Mundo SAFI S.A. no podrá solicitar la colocación de las dos series siguientes al Agente Colocador, mientras que no haya remitido a CONASEV una comunicación en calidad de Hecho de Importancia, en la que indique la cancelación del Crédito Puesto referido.

Clase: Los Bonos Inmobiliarios serán nominativos, indivisibles y estarán representados por anotaciones en cuenta e inscritos en CAVALI ICLV S.A. con domicilio en Pasaje Acuña 191, Lima.

Precio de Colocación: Podrá ser a la par, sobre o bajo la par, de acuerdo a las condiciones del mercado en el momento de la Colocación de cada serie.

Plazo de Redención: 5 años calendario a partir de la fecha de Emisión. El pago del Principal se realizará en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica en las oficinas del Emisor.

Tasa de Interés: Los Bonos Inmobiliarios devengaran una Tasa de Interés Efectiva Anual fija que será determinada en el Aviso de Subasta para la Colocación de los Bonos Inmobiliarios, por la Gerencia General del Emisor de acuerdo a las facultades delegadas por la Asamblea de Participes del Fondo de Inversión. La tasa de interés será anual capitalizable diariamente, en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Los intereses generados serán pagados el día del vencimiento del periodo respectivo, en caso de ser día no laborable el pago se realizará el primer día útil siguiente, sin que se generen intereses adicionales. Se utilizará como base un año de 360 días.

Destino de los Recursos: Los recursos captados serán destinados a financiar los proyectos indicados en la Sección III del presente Prospecto Informativo.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

500

Garantías: Las Tres Series en circulación no tienen garantías específicas, empero estarán respaldadas con garantía genérica de las inversiones en activos Inmobiliarios de Propiedad del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

Fecha de Emisión: De acuerdo a las facultades delegadas, la Gerencia General de Nuevo Mundo SAFI S.A. Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria conjuntamente con el Agente Colocador, decidirán la fecha de emisión de cada Serie, a partir de las cuales se computará el plazo de vigencia y de amortización de los Bonos Inmobiliarios, todo ello dentro del plazo fijado por la Ley para la colocación de la Oferta Pública, dichas fechas serán comunicadas en los avisos para la Oferta Pública.

Opción de Rescate: Los Bonos Inmobiliarios podrán ser rescatados total o parcialmente por Nuevo Mundo SAFI S.A. con recursos del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, a partir del tercer aniversario de la emisión, posibilidad que en caso de ser aplicable, será indicada en el aviso de la oferta pública de emisión de cada Serie, en el cual se estipulará, las características del proceso y el momento a partir del cual los Bonos Inmobiliarios podrán ser rescatados; de acuerdo con lo previsto en el artículo 330 de la Ley General de Sociedades y siempre que se cumpla con lo prescrito en el artículo 89 de la Ley del Mercado de Valores.

2. Resumen de Información Adicional

Emisor Agente Estructurador: Nuevo Mundo SAFI S.A. en su calidad de Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria. Tanto la Sociedad Administradora como el Fondo de Inversión tienen como domicilio para estos efectos la Oficina 903 del Edificio Banco del Nuevo Mundo, ubicado en Av. República de Panamá No. 3030, siendo sus teléfonos el 222-4798 y el 222-5582.

Representante de los Obligacionistas: Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A., con domicilio en Calle Arias Aragüez 133, Miraflores. Teléfono 444-0014.

Agente Colocador: Seminario y Cía. Sociedad Agente de Bolsa S.A., con domicilio en Jirón Miro Quesada No. 247, Oficina 403, Lima. Teléfono 428-9014.

Factores de Riesgo: El análisis de los Factores de Riesgo se ha desarrollado ampliamente en la Sección II del presente Prospecto Informativo, es de suma importancia que los mismos sean revisados por los posibles inversionistas al momento de efectuar su propio análisis.

Descripción del Negocio del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria: De acuerdo con el Artículo 24 del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria su principal objetivo es invertir sus recursos en bienes inmuebles ubicados en el territorio del Perú, sea mediante la construcción para venta y/o arrendamiento de bienes inmuebles destinados a proyectos de Oficina, Centros Comerciales, viviendas, Infraestructura Turística, Infraestructura Industrial/Comercial, así como en el negocio de prestación de servicios de alojamiento en las modalidades de hotel, apart-hotel y/o similares.

Las inversiones en bienes inmuebles generan rentas que provienen de su explotación como negocio inmobiliario a través de la compraventa; arrendamiento de oficinas; renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes inmuebles. En los casos de compraventa, las inversiones están dirigidas a obtener la plusvalía consecuencia de las oportunidades del mercado. Las inversiones para renta se orientan hacia aquellos inmuebles que proyecten plusvalía.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

U.C.A.	FOLIO N°
S ₂	499
V	

Las inversiones en el desarrollo de proyectos inmobiliarios se enfocan a obtener renta de alquileres más plusvalía, y también en la edificación de inmuebles para su explotación.

En la actualidad el Fondo de Inversión Multirenta inmobiliaria ha invertido sus recursos principalmente en la adquisición de unidades inmobiliarias en dos centros empresariales ubicados en los distritos de San Isidro y Miraflores, en un local comercial dedicado a la venta de comida rápida y en la adquisición de un centro de Depósitos y Almacenamiento ubicado en el distrito de Surquillo.

3. Resumen de la Información Financiera

Para Mayor información respecto a la situación financiera del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria se deberá revisar la **Sección VII** del presente Prospecto Informativo, la cual es de suma importancia para una adecuada decisión de inversión. El resumen de la Información Financiera que se presenta se circunscribe a los siguientes Estados Financieros y a los ratios detallados a continuación:

- Balance General y Estado de Ganancias y Pérdidas Auditado por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 1997.
- Balance General y Estado de Ganancias y Pérdidas Auditado por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 1998
- Balance General no Auditado al 30 de Septiembre de 1998 y 1999.
- Estado de Ganancias y Pérdidas no Auditado al 30 de Septiembre de 1998 y de 1999.

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria

Estado de Situación Patrimonial

(Expresado en nuevos soles)

	30 de Septiembre No Auditados		31 de Diciembre Auditados	
	1999	1998	1998	1997
	S/.	S/.	S/.	S/.
Activo	120.970.527	85.018.924	95.864.544	5.609.889
Caja y bancos	19.918	—	—	—
Cuentas por cobrar	914.049	1.073.748	266.428	10.530
Inversiones mobiliarias	10.897.555	40.148.292	18.013.314	153.359
Inversiones inmovilizadas	109.126.469	43.796.883	77.581.581	5.446.000
Otros activos	12.535	—	3.221	—
Pasivo	12.877.382	169.814	4.081.415	4.813
Sobregiros y Prestamos	10.026.361	—	—	—
Tributos a pagar	905.613	542.516	1.874.455	—
Otras cuentas por pagar	1.618.406	1.492.624	2.206.960	4.813
Patrimonio	108.093.145	82.983.783	91.783.129	5.605.076
Capital	66.392.888	66.392.888	66.392.888	5.582.116
Capital Adicional	4.580.638	4.582.143	4.580.638	20.975
Reservas	471.375	—	—	—
Resultados acumulados	5.806.860	4.315.853	4.715.734	1.985
Resultados no realizados	30.841.384	7.692.899	16.093.869	—
Total Pasivo y Patrimonio	120.970.527	85.018.924	95.864.544	5.609.889

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

**Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria****Estado de Resultados**

(Expresado en nuevos soles)

	30 de Septiembre No Auditados		31 de Diciembre Auditados	
	1999	1998	1998	1997
	S/.	S/.	S/.	S/.
Ingresos Operacionales	11.374.372	7.956.757	12.735.106	12.772
Intereses y rendimientos	70.449	30.936	118.110	3.378
Ganancia por diferencia de cambio	4.928.661	4.930.533	7.951.979	9.394
Ingresos por alquileres	6.341.373	2.995.142	4.665.017	-----
Otros Ingresos	33.889	144	-----	-----
Gastos Operacionales	6.212.341	3.279.420	6.046.652	10.787
Remuneración de la Administradora	1.029.229	382.499	815.214	-----
Pérdida por diferencia de cambio	3.884.850	2.381.642	4.099.443	5.992
Honorarios profesionales	253.676	174.975	268.764	4.795
Otros gastos operativos	1.044.585	340.303	863.231	-----
Res. Antes de Impuestos	5.162.031	4.677.336	6.688.454	1.985
Impuesto a la renta	1.351.388	363.468	1.974.705	-----
Res. Antes de Partidas Extraordinarias	3.810.643	4.313.868	4.713.749	1.985
Ingresos Extraordinarios	1.967	-----	-----	-----
Gastos Extraordinarios	7.495	-----	-----	-----
Resultado del Ejercicio	3.805.116	4.313.868	4.713.749	1.985

RATIOS SELECCIONADOS

Liquidez (1)	9,39	500,65	23,49	1165,57
Gestión (2)	0,05	0,035	0,05	-----
Solvencia (3)	0,11	0,002	0,04	-----
Deuda / Patrimonio (4)	0,12	0,002	0,04	0,00
Rentabilidad sobre Ingresos (5)	60,00%	144,5%	101,04	-----
Rentabilidad sobre Patrimonio (6)	3,65%	5,34%	5,41%	0,04%

OTROS INDICADORES

	US\$	US\$	US\$	US\$
Valor nominal de cada Cuota de Participación	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Valor de la Cuota de Participación	1.336,46	1.164,27	1.247,45	1.003,49
Número de Cuotas de Participación	23.369	23.369	23.369	2.051

(1) Es Activo Corriente entre Pasivo Corriente

(2) Es Ingresos por Alquileres entre Activo Total

(3) Es Pasivo Total entre Activo Total

(4) Es Pasivo Total entre Patrimonio

(5) Es Utilidad Neta entre Ingresos Por Alquiler

(6) Es Utilidad Neta entre la diferencia del Patrimonio menos Resultados Acumulados

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

U P A O V	FOLIO N° 497
-----------------------	-----------------

II. Factores de Riesgo

La discusión de los principales Factores de Riesgo que puedan afectar el nivel de Riesgo asociado a la Inversión, se ha realizado sobre la base del análisis de los siguientes escenarios como posibles ambientes que aumentan los riesgos de la Emisión:

(i) Factores que pueden afectar la rentabilidad real del valor a emitir:

- Entorno Económico.
- Producto Bruto Interno.
- Inflación.
- Fluctuaciones del tipo de cambio, convertibilidad de la moneda y riesgo de cambio.
- Tasas de Interés.

(ii) Referente al Mercado Secundario.

(iii) Riesgos del negocio inmobiliario:

- Riesgos Generales
- Ilquidez del Mercado
- Gastos Operativos
- Competencia directa y sobre oferta en el Mercado
- Probabilidad de procesos Judiciales, Administrativos o contingencias e carácter legal
- Cambios en las Leyes y Tributos
- Riesgos de actividades de desarrollo y construcción

(iv) Consideraciones relacionadas al Perú

- Factores económicos y políticos

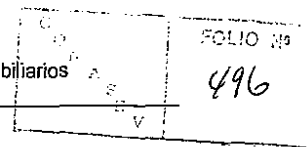
1. Factores que pueden afectar la rentabilidad real del valor a emitir

1.1 Entorno Económico

La economía peruana se encuentra en un proceso de recuperación y crecimiento sostenido con un escenario de estabilidad a largo plazo propicio para el desarrollo del mercado para instrumentos financieros de renta fija, especialmente para la negociación de bonos de tipo corporativo e instrumentos representativos de deuda similares. En 1998, a pesar de la negativa incidencia de fenómenos externos, se ha mantenido un aceptable desempeño de la economía del país, gracias a la sólida posición de nuestras Reservas y al mantenimiento de un rígido control del gasto fiscal que ha posibilitado seguir controlando los niveles de inflación. En el sector externo existe preocupación por el déficit en cuenta corriente ya que el nivel estimado de US\$ 4 000 millones, podría deteriorarse si la actividad pesquera no se recupera y si los precios de cotización internacional de nuestras exportaciones no mejoran. Por otro lado, destaca el nivel alcanzado por las reservas internacionales netas (RIN), que estarían llegando a una cifra equivalente al 85 % de toda la liquidez bancaria, habiéndose informado que existe un compromiso de inversión por privatizaciones de US \$ 13,000 millones, básicamente en el sector minero, tal como lo demuestra el anuncio de la ejecución de la inversión en el megaproyecto de Antamina. Sin embargo, nada asegura que la situación económica descrita continúe a futuro.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multitrenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios



1.2 Producto Bruto Interno

La economía del Perú ha tenido una notable recuperación en el período 1993-1995 con una tasa de crecimiento promedio del PBI de 8.5% anual. En 1996 hubo una caída de la tasa de crecimiento, como consecuencia de medidas de ajuste, pero se en 1997 la economía peruana creció 7.2%. Por otro lado, en 1998 hubo un crecimiento reducido de 0.4%, esperándose que para 1999 el crecimiento sea del orden del 2%. Por la forma como se viene controlando la inflación y el crecimiento de la inversión extranjera en el Perú, se espera que la economía en los próximos años experimente un crecimiento sostenido. Además, aproximándose la etapa electoral es probable que se incremente la inversión pública, lo que influye en el PBI. Sin embargo nada asegura que la situación descrita continúe a futuro.

Entre los sectores en los que se espera un crecimiento importante está el de construcción, en el que se incluyen obras de infraestructura vial, energía, servicios públicos, así como vivienda y edificaciones para oficinas, comercio e industria.

Tasa de crecimiento del Producto Bruto Interno 1990-1999

Años	%
1990	-3.8
1991	2.9
1992	1.8
1993	6.4
1994	13.1
1995	7.3
1996	2.6
1997	7.2
1998	0.7
1999	4.5 / 5.5 (*)

(*) Estimado anual BCR - INEI
FUENTE: Banco Central de Reserva.

1.3. Inflación

El Perú ha experimentado altas tasas de inflación hasta 1990, cuando el Gobierno efectuó un severo ajuste económico que redujo drásticamente la inflación de 7,650% anual a 56.6%. El proceso de reformas económicas ha dado como resultado una progresiva reducción de la inflación a niveles casi estables de 6% en 1998. Se estima que la inflación para 1999 sea de 6% anual. Sin embargo, nada asegura que la situación descrita continúe a futuro.

Inflación 1987-1999

Años	%	Años	%
1987	114.5	1993	39.5
1988	1722.3	1994	15.4
1989	1722.3	1995	10.2
1990	2775.3	1996	11.8
1991	139.2	1997	6.5
1992	56.7	1998	6.0
		1999*	6.5

*Estimado.
FUENTE: Banco Central de Reserva.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

CON A S E V	FOLIO Nº 495
-------------------------	-----------------

1.4. Fluctuaciones del tipo de cambio, convertibilidad de la moneda y riesgo de cambio

La economía peruana mantiene desde 1990 un esquema de cambio libre establecido por las leyes de la oferta y la demanda de dólares americanos, con eventuales intervenciones del Banco Central para moderar las fluctuaciones temporales.

Por lo tanto no hay restricciones en el régimen de tenencia de moneda extranjera en el país para personas naturales y jurídicas, la cual fluye a través del Sistema Bancario e informal. No hay restricciones para la remisión de utilidades al exterior.

Debido a que la economía peruana está muy "dolarizada", con un 65% de los depósitos en el sistema financiero en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, y la inflación controlada, se ha dado el fenómeno de que el tipo de cambio real ha reflejado un proceso de sobrevaluación de la moneda peruana frente al dólar americano. Esto ha constituido un problema para el sector exportador.

Por las condiciones de la economía peruana, de ser una economía abierta, y por el nivel de reservas internacionales el riesgo de cambio está controlado, no esperándose variaciones sustanciales del mismo, sin embargo nada asegura que la situación descrita continúe a futuro. Los contratos de alquiler de los proyectos del Fondo están expresados en dólares americanos, por lo que la libre disponibilidad de la moneda extranjera no debe afectar las estimaciones financieras de cada proyecto.

1.5. Tasas de interés

La política del Gobierno a través del control de la inflación, el cambio libre, y la inversión extranjera en los distintos sectores económicos ha contribuido a una gradual reducción de las tasas de interés tanto en moneda nacional como extranjera, y con una reducción del spread de las entidades del sistema financiero por las condiciones competitivas del mercado. Se espera que en el mediano plazo, las tasas puedan mantener una tendencia decreciente para tratar de acercarse a las tasas de interés internacionales. Sin embargo, nada asegura que la situación descrita continúe a futuro.

2. Referente al Mercado Secundario

El mercado de Renta Fija en nuestro país ha experimentado un acelerado crecimiento, a pesar de la contracción observada en 1998 en que se negociaron US\$ 3,666 millones frente a los cerca de US\$ 8,000 millones negociados en 1997. Existe un importante mercado potencial si se tiene en cuenta que estamos muy por debajo de los estándares internacionales, y su desarrollo se verá reforzado por el dinamismo del mercado con el ingreso de nuevos emisores y la tendencia de demanda de títulos por inversionistas institucionales y privados. En el período 1991-1997 la emisión primaria de oferta pública de Bonos creció desde US \$ 105 a US\$ 800 millones, cifra última que representó el 78.0% del total de oferta pública de acciones, bonos e instrumentos de corto plazo. De acuerdo con la Nota Semanal del BCR al 19 de Marzo de 1999⁽¹⁾, el saldo de las emisiones de Bonos del sector privado en 1998 alcanzó la cifra de US \$ 1 789 millones, representando un crecimiento respecto al año 1997 del 25.0%. La tasa de crecimiento anual observada para estos saldos desde 1996 asciende al 30%.

⁽¹⁾ Ver Cuadro 42 de la Pag. 42 BONOS (BAF, Subordinados y Corporativos de Entidades Financieras y no Financieras).

Sin embargo, cabe destacar que el mercado secundario de instrumentos de renta fija aun presenta un cuadro de cierta iliquidez para los inversionistas.

3. Riesgos del Negocio Inmobiliario

3.1 Riesgos Generales

Los riesgos en las inversiones en bienes inmuebles tienen varios elementos a ser considerados. El rendimiento de la inversión depende de dos componentes: la renta generada por los activos y la revaluación de dichos bienes. Los ingresos que generan las propiedades como renta están sujetos a las condiciones económicas locales de las áreas en las que éstos se encuentren ubicadas, de la disponibilidad de espacio de oficinas y tiendas, la habilidad de la Administradora de proveer un adecuado mantenimiento de las propiedades y el costo operativo de las mismas.

3.2 Iliquidez del Mercado

El mercado de inversión de capital en activos inmobiliarios es relativamente illquido, por lo que no hay un mercado secundario fuerte. Esto va aparejado por las limitaciones de crédito a largo plazo que facilite un mercado de compraventa de activos inmobiliarios, y el desarrollo de proyectos inmobiliarios para renta.

3.3 Gastos operativos

Las propiedades del Fondo estarán sujetas a los riesgos operativos de todo negocio inmobiliario sea de oficinas, locales comerciales o propiedades residenciales, como son los niveles de ocupación, los incrementos de costos de operación debidos a la inflación o a otros factores que no puedan ser trasladados a los inquilinos. En el caso del Fondo, los edificios de oficinas estarán ubicadas en zonas de primera categoría lo que permite disminuir el riesgo. Además, por el tipo de inquilinos de los segmentos a los que se orientará el Fondo, que por su nivel de actividad económica son menos vulnerables a los altibajos de la economía. Un factor de costo operativo es el de seguridad, el cual por el mayor grado de pacificación que se va logrando en el país, permite esperar que no se convierta en un factor gravitante de costo.

3.4. Competencia directa y sobre oferta en el Mercado

En la actualidad existe otro Fondo de Inversión Inmobiliaria (Credifondo - GME) el mismo que a la fecha realiza actividades en el mismo rubro de adquisición, alquiler y venta de inmuebles como es el caso del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria. Por lo que la competencia directa en el rubro de actividades del Fondo de Inversión se encuentra actualmente limitada. Asimismo, cabe destacar que si bien el sector construcción no ha crecido en el último semestre, el mercado de alquileres se encuentra en expansión, ante la demanda de empresas de tipo "A" que optan por arrendar oficinas en lugar de adquirir dichos inmuebles.

3.5. Procesos Judiciales, Administrativos o contingencias de carácter legal

En la actualidad el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria no mantiene proceso judicial y/o administrativo alguno en su contra, como tampoco ha iniciado proceso alguno contra terceros por obligaciones pendientes de pago o afectaciones de derechos patrimoniales.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

C O N S U E T O	FOLIO Nº 493
--------------------------------------	-----------------

3.6 Cambios en las leyes y tributos

Este es un factor exógeno que puede afectar el negocio inmobiliario, en la medida que se incrementen los impuestos a la propiedad y a la renta, o disposiciones de carácter municipal que afecten la actual zonificación de las áreas en las que se encuentren las propiedades del Fondo.

3.7 Riesgos de actividades de desarrollo y construcción

Los riesgos asociados con esta actividad son los incrementos de costos en la ejecución de proyectos debido a mayores costos que los estimados o demoras en actividades constructivas, demoras en conseguir los permisos de zonificación y licencias necesarios, disponibilidad del financiamiento en los momentos requeridos, los ratios y ritmo de ocupación de las áreas en alquiler de proyectos recién terminados, así como los niveles de alquiler que se logre en los proyectos.

Frente a estos riesgos, la Sociedad Administradora cuenta con el soporte de la experiencia de sus accionistas y del personal técnico propio, que permitirá enfrentar estos riesgos con mayor grado de control, para asegurar una exitosa implementación de los proyectos que conforman el Fondo.

4. Consideraciones relacionadas al Perú

- Factores económicos y políticos

Los proyectos del Fondo se encuentran localizados en territorio del Perú. La demanda por espacios de alquiler y de servicios hoteleros refleja las condiciones prevalecientes en la economía del país. La economía peruana ha experimentado en el pasado una severa crisis económica, situación que se ha cambiado gradualmente desde 1990 sobre la base de las reformas estructurales y un programa económico que ha introducido elementos de estabilidad económica, logrando un crecimiento positivo del país reflejado en los indicadores de evolución del producto bruto interno, inflación, tasas de interés y reservas internacionales. Los actos de gobierno, en el campo económico y político, han ejercido históricamente una influencia muy significativa sobre la evolución económica del país; en consecuencia, sobre las condiciones de mercado, precios, liquidez, y retorno de la inversión extranjera en activos y valores del país.

Desde Julio de 1990 el Gobierno ha implementado una serie de medidas de estabilización con el objetivo de fomentar la inversión privada y el desarrollo de una economía de mercado. Las condiciones de estabilidad de la economía y el proceso de privatización ha estimulado un flujo importante de inversión extranjera en diversos sectores de la economía, contribuyendo a su dinamismo y modernización.

El período presidencial actual, del señor Presidente Alberto Fujimori Fujimori, se inició en Julio de 1995 y termina en Julio del 2000. No hay certeza de que quien ejerza el cargo presidencial en el siguiente período no efectúe variaciones sustanciales en la línea económica del país, por el grado de reformas estructurales ya introducidas en la economía.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

C O N A S E V	FOLIO N° 492
---------------------------------	---------------------

III. Aplicación de los Recursos Captados**1. Principales usos de los recursos captados**

El destino de los recursos captados vía la colocación de los Bonos Inmobiliarios, será aplicado para la implementación de los siguientes proyectos:

Proyecto	Inversión Total en US\$
Desarrollo del Centro de Entretenimiento Lima Center	10'000,000.00
Adquisición de Inmueble – Multimercado Minka	3'000,000.00

Los Montos indicados son referenciales

Estos y otros proyectos en cartera serán totalmente financiados con los recursos que se capten a través de la colocación de nuevas cuotas de participación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y de los Bonos Inmobiliarios.

2. Importes que serán destinados a los principales usos

Proyecto	Inversión en US\$
Centro de Entretenimiento ubicado en la esquina de la Avenida Tacna y Jirón Moquegua	4'900,000.00
Proyecto Minka, ubicado en la cuadra 32 de la Av. Argentina	2'000,000.00
Total	6'900,000.00

Los Montos indicados son referenciales

3. Orden de prioridad para la aplicación de los Fondos a los principales usos

De acuerdo con los límites de endeudamiento del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, el monto que se obtenga de la colocación de la Primera Serie de los Bonos Inmobiliarios, será destinado a cancelar el Crédito Puente que fuera otorgado por una Institución Financiera nacional para solventar los gastos iniciales de los proyectos en cartera del Fondo. Asimismo, Nuevo Mundo SAFI S.A. no podrá solicitar la colocación de las dos series siguientes al Agente Colocador, mientras que no haya remitido a CONASEV una comunicación en calidad de Hecho de Importancia, en la que indique la cancelación del Crédito Puente referido.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, en primer término los recursos captados por la emisión serán destinados al Proyecto Minka, por generar renta por arrendamiento desde el primer mes, seguidamente el saldo remanente será destinado al Proyecto del Centro de Entretenimiento de la Avenida Tacna con el Jirón Moquegua en el Centro de Lima.

Asimismo, en caso de no poderse concretar uno de los proyectos de inversión indicados, Nuevo Mundo SAFI S.A. podrá destinar los fondos que se obtengan de la emisión de los Bonos Inmobiliarios, a otros proyectos de inversión similares que hayan sido previamente aprobados por el Comité de Inversiones o al otro proyecto indicado en esta sección.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

C	FOLIO N°
A	491
S	
E	
V	

IV. Descripción de la Oferta

1. Procedimiento de Colocación de los Valores

1.1 Inversionistas a los que se dirige la Oferta

La Oferta Pública esta dirigida al Público en General y principalmente a Inversionistas Institucionales, por tanto, cualquier tercero que tenga interés en adquirir los valores podrá participar del proceso de Colocación de los mismos de acuerdo a las especificaciones que se realicen a través de los Avisos que serán publicados en diarios locales, de acuerdo a lo indicado en el numeral siguiente.

1.2 Medios de Difusión Masiva por los cuales se dará a conocer las principales Condiciones de la Oferta.

Las condiciones de la Oferta serán publicadas en un diario de mayor circulación de Lima, con un mínimo de 5 (cinco) días útiles de anticipación a la colocación de cada Serie de los Bonos Inmobiliarios, de acuerdo a lo indicado en el numeral 1.5 siguiente.

1.3. Tipo de Oferta

La presente Oferta de Bonos Inmobiliarios tiene carácter de Pública, y no considera montos mínimos de colocación para dichos valores.

1.4 Condiciones por las que la Oferta quedaría sin efecto o sufriría modificaciones

Salvo caso fortuito o fuerza mayor que impida realizar el proceso de colocación, la oferta de los Bonos Inmobiliarios no será suspendida o sufrirá modificaciones a los términos expresados en el presente Prospecto Informativo y en el Contrato de Emisión.

Si en algún momento posterior a la primera colocación de parte de la emisión, fuera necesario modificar los términos y condiciones de la Oferta, el Representante de los Obligacionistas convocará a la Asamblea de Obligacionistas para la respectiva aprobación, de conformidad con lo prescrito por el Artículo 94 de la Ley del Mercado de Valores.

1.5 Recepción de Propuestas y mecanismo de Asignación

Seminario & Cía. Sociedad Agente de Bolsa SA en su calidad de Agente Colocador de la Primera Emisión de los Bonos Inmobiliarios, colocará los mismos en tres series de acuerdo a las condiciones expresadas en el presente Prospecto Informativo y en el Contrato de Emisión.

El procedimiento de colocación de los valores será mediante subasta simple y precio discriminatorio, sobre la base de un precio, representado como un porcentaje del valor nominal de cada uno de los Bonos Inmobiliarios.

La información referente al precio base y a las demás condiciones de la colocación, se difundirá cuando menos 5 (cinco) días hábiles antes a la fecha de la subasta, la información se podrá publicar en un diario de mayor circulación y podrá ser enviada a los principales inversionistas Institucionales vía fax.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

C.C.	FOLIO Nº
S.	490
V.	

(i) Recepción de las propuestas

- Las propuestas de compra se recibirán vía fax (número de Nuevo Mundo SAFI S.A. que aparece en el presente Prospecto Informativo) y se aceptarán el día de la subasta durante las horas que serán debidamente difundidas según lo estipulado en el numeral 1.2 precedente.
- Al enviar las propuestas de compra, éstas se entenderán como una propuesta irrevocable en los términos indicados en las mismas.
- Las propuestas deberán indicar el precio que en términos porcentuales se desee pagar sobre el valor nominal (con cuatro decimales), y el monto a adquirir, expresado en valor nominal.
- Cada inversionista podrá presentar más de una propuesta las cuales no serán excluyentes entre sí, es decir tendrán carácter de acumulativas.
- Las propuestas se registrarán en un documento a cargo de Nuevo Mundo SAFI S.A., el mismo que será custodiado por el Seminario & Cía. Sociedad Agente de Bolsa SA mientras dure el proceso de colocación.

(ii) Procedimiento de Adjudicación

- Las propuestas se ordenarán por precios en orden decreciente siempre y cuando se encuentren dentro de las horas de la subasta.
- Al precio más alto se le asignará todo el monto de su propuesta, al segundo más alto se le adjudica el monto de su propuesta, y así sucesivamente hasta alcanzar el monto total ofertado.
- En el caso de haber mas de una propuesta con el mismo precio, y la suma de ellas sea menor o igual al monto disponible, se asignará el total de dichas propuestas; y si la suma de ellas es mayor al monto disponible, se procederá al prorrateo en forma proporcional al monto de cada una de las propuestas ofrecidas y hasta cubrir el monto disponible.
- Todos los inversionistas recibirán el mismo día de realizada la subasta, una comunicación vía fax indicando el monto asignado y su respectivo precio.
- Los inversionistas a los que no se les haya adjudicado monto alguno, recibirán también una comunicación vía fax indicando el motivo.

(iii) Fecha y Forma de Pago

Las propuestas aceptadas deben ser canceladas al día siguiente de la Subasta de acuerdo al monto asignado de acuerdo a cada propuesta. Los pagos serán realizados en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica mediante transferencia vía BCR a la cuenta corriente en ME que el Fondo de Inversión mantiene en el Banco Nuevo Mundo o mediante cheque de gerencia a nombre de Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria. También se podrá cancelar la propuesta en nuevos soles al tipo de cambio venta fijado por el Banco Nuevo Mundo del día del pago, y transfiriendo los fondos vía BCR a la cuenta corriente en ME que el Fondo mantiene en el Banco Nuevo Mundo.

El Prospecto Informativo estará a disposición de los inversionistas en la sede del Agente Colocador y de Nuevo Mundo SAFI S.A. sito en Av. República de Panamá 3030 Of. 903 San Isidro, a partir de la inscripción de los valores en el Registro Público del Mercado de Valores.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

C O N A S E V	FOLIO N° 489
---------------------------------	-----------------

(iv) Entrega de los Bonos Inmobiliarios a los Inversionistas a los que se les ha adjudicado dichos valores en subasta

La entrega de los valores se efectuará mediante anotación en cuenta de los mismos en Cavali ICLV S.A. Siendo de cargo del Emisor la confirmación de dichas anotaciones.

1.6 Costos de Colocación

Los costos de la colocación de los valores serán íntegramente asumidos por el Emisor con cargo a los recursos del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria. Principalmente dichos costos son los siguientes:

- (i) Comisión de Estructuración: 0.75% del monto de la emisión por única vez.
- (ii) Comisión del Representante de los Obligacionistas: Anualmente US\$2,000.00 (Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos).
- (iii) Comisión del Agente Colocador: 0.35% del valor nominal de los Bonos Inmobiliarios colocados.

2. Agente Colocador

Seminario y Cía. Sociedad Agente de Bolsa S.A., es el único Agente Colocador de la presente Emisión. La colocación de acuerdo al Contrato debidamente suscrito, solo implica el mejor esfuerzo del Agente Colocador.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

FOLIO 19

488

V. Descripción de los Valores Ofrecidos

1. Características de la Emisión

Acuerdo de Emisión: La emisión fue aprobada por acuerdo de las Asambleas Generales de Partícipes de fechas 27 de abril, 22 de junio y 28 de septiembre de 1999, según consta en el Libro de Actas correspondiente. En dichas Asambleas, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 30 de la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras y el artículo 34 del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, se aprueban las Condiciones Específicas de la Emisión y se faculta a la Sociedad Administradora a suscribir todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios y se delega en el Comité de Vigilancia la facultad de realizar las Modificaciones necesarias a las condiciones de endeudamiento.

Contrato de Emisión: El Contrato de Emisión ha sido suscrito por el Representante de los Obligacionistas de acuerdo a las normas legales vigentes, el mismo ha sido elevado a Escritura Pública e inscrito en la Partida Registral de Nuevo Mundo SAFI S.A. en su calidad de Emisor, en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao.

Denominación: "Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios".

Régimen de Transferencia de los Valores: De acuerdo al artículo 3 de la Ley del Mercado de Valores, los Bonos Inmobiliarios serán nominativos representados por anotaciones en cuenta en Cavali ICLV S.A., con domicilio en Pasaje Acuña 191, Cercado de Lima, y libremente negociados en Rueda de Bolsa de la Bolsa de Valores de Lima, con domicilio en Pasaje Acuña 106, Cercado de Lima, una vez cumplido el trámite de inscripción correspondiente ante dicha institución por el Emisor, inmediatamente después de ser inscritos los Bonos Inmobiliarios en el registro Público del Mercado de Valores. De acuerdo con la Ley del Mercado de Valores y los reglamentos aplicables sobre presentación de información periódica y obligaciones de informar emitidos por CONASEV, la Sociedad Administradora en representación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria esta obligado a suministrar información a CONASEV y al Mecanismo Centralizado de Negociación en el que tenga inscritos valores para su negociación secundaria.

Monto total de la Emisión: El monto total de la emisión será de US\$7'000,000.00 (Siete millones y 00/100 dólares americanos).

Valor Nominal y Series: Los Bonos Inmobiliarios tendrán un valor nominal de US\$ 1,000.00 (Mil y 00/100 dólares americanos). El monto total de la emisión será emitido en Tres Series de acuerdo al detalle siguiente:

- **Primera Serie:** Por la suma de US\$ 3'000,000.00 (Tres millones y 00/100 dólares americanos) representados por 3,000 (Tres mil) Bonos.
- **Segunda Serie:** Por la suma de US\$ 2'000,000.00 (Dos millones y 00/100 dólares americanos) representados por 2,000 (Dos mil) Bonos.
- **Tercera Serie:** Por la suma de US\$ 2'000,000.00 (Dos millones y 00/100 dólares americanos) representados por 2,000 (Dos mil) Bonos.

(**) De acuerdo con los límites de endeudamiento del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, el monto que se obtenga de la colocación de la primera serie de los Bonos Inmobiliarios, será destinado a cancelar el Crédito Puente que fuera otorgado por una Institución Financiera nacional para solventar los gastos iniciales de los proyectos en cartera del Fondo. Asimismo, Nuevo Mundo SAFI S.A. no podrá solicitar la colocación de las dos series siguientes al Agente Colocador, mientras que no haya remitido a CONASEV una comunicación en la que indique la cancelación del Crédito Puente antes referido.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

FOLIO N°

487

Clase: Los Bonos Inmobiliarios serán nominativos, indivisibles y estarán representados por anotaciones en cuenta e inscritos en CAVALI ICLV S.A. con domicilio en Pasaje Acuña 191, Cercado de Lima.

Plazo de Redención: Cinco años calendario a partir de la fecha de emisión. Se realizará en Dólares de los Estados Unidos de América. La redención se pagará al segundo día hábil siguiente a la fecha del vencimiento del principal en las Oficinas del Emisor(*). Los recursos para el pago del principal de los Bonos Inmobiliarios serán provenientes del Patrimonio del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y no de la Sociedad Administradora.

(*) Por dichos días no se generarán intereses a favor de los Obligacionistas.

Tasa de Interés Anual: Los Bonos Inmobiliarios devengarán una Tasa de Interés Efectiva Anual fija que será determinada en el Aviso de Subasta para la Colocación de los Bonos Inmobiliarios, por la Gerencia General del Emisor de acuerdo a las facultades delegadas por la Asamblea de Participes del Fondo de Inversión. La metodología de cálculo de los intereses será la siguiente:

$$C = VN * [(1+i)^{(n/360)} - 1]$$

Donde:

C : Cupón del Bono
VN : Valor Nominal del Bono
i : Interés efectivo anual que paga el Bono
n : número de días del período.

Nota: Para el pago del primer cupón, se debe considerar en "n" los días desde la emisión del Bono hasta la fecha del primer trimestre.
La tasa de interés será anual capitalizable diariamente, en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Los intereses generados serán pagados el día del vencimiento del período respectivo, en caso de ser día no laborable el pago se realizará el primer día útil siguiente. Se utilizará como base un año de 360 días.

Pago de los Intereses: Los intereses se pagarán en dólares estadounidenses por períodos trimestrales calendarios vencidos y correrán a partir del día de emisión de cada serie, estos serán pagados el día del vencimiento del período respectivo, en caso de ser día no laborable el pago se realizará el primer día útil siguiente, sin que se generen Intereses adicionales.

El pago de los intereses se efectuará en las oficinas de Nuevo Mundo SAFI S.A. sito en Av. República de Panamá 3030, of. 903, San Isidro. Para proceder al pago de intereses se tomarán en cuenta a los Obligacionistas registrados en CAVALI ICLV S.A., al término del tercer día útil anterior al vencimiento del período trimestral correspondiente. Se seguirá igual procedimiento para el principal y será oportunamente comunicada al Representante de las Obligacionistas.

En el caso de mora por parte del Emisor se aplicará la tasa de interés legal vigente a la fecha de la ocurrencia que fija el Banco Central de Reserva del Perú y que es publicada diariamente por la Superintendencia de Banca y Seguros en el diario Oficial El Peruano. Los recursos para el pago de los Intereses de los Bonos Inmobiliarios serán provenientes del Patrimonio del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y no de la Sociedad Administradora.

Garantías: Las Tres Series en circulación no tienen garantías específicas, empero estarán respaldadas con garantía genérica de las inversiones en activos Inmobiliarios de Propiedad del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

CO RA A S E V	FOLIO N° 486
------------------------------	-----------------

Orden de Prelación en caso de Liquidación del Fondo: En el caso de liquidación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria antes del plazo que estipula su Reglamento Interno, los Bonos Inmobiliarios serían honrados inmediatamente después de haberse pagado las acreencias debidamente garantizadas con activos individualizados, según la antigüedad de estos respecto a las deudas del mismo rango.

Fecha de Emisión: De acuerdo a las facultades delegadas, la Gerencia General de Nuevo Mundo SAFI S.A. Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y el Agente Colocador decidirán la fecha de emisión de cada Serie, a partir de la cual se computará el plazo de vigencia y de amortización de los Bonos Inmobiliarios, dicha fecha será puesta en conocimiento del público en el aviso de comunicación de la Subasta para la Colocación, todo ello dentro del plazo fijado por la Ley para la colocación de la Oferta Pública.

Procedimiento para La Colocación: Los inversionistas interesados en adquirir los Bonos Inmobiliarios podrán recabar el Prospecto Informativo gratuitamente en las oficinas del Emisor, del Agente Colocador y del Representante de los Obligacionistas. El procedimiento de colocación se detalla en el numeral 1 la Sección IV del Prospecto Informativo.

Opción de Rescate: Los Bonos Inmobiliarios podrán ser rescatados total o parcialmente por Nuevo Mundo SAFI S.A. con recursos del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, a partir del tercer aniversario de la emisión, posibilidad que en caso de ser aplicable, será indicada en el aviso de la oferta pública de emisión de cada Serie, en el cual se estipulará, las características del proceso y el momento a partir del cual los Bonos Inmobiliarios podrán ser rescatados; de acuerdo con lo previsto en el artículo 330 de la Ley General de Sociedades y siempre que se cumpla con lo prescrito en el artículo 89 de la Ley del Mercado de Valores.

2. Categorías de Clasificación de Riesgo

Los Bonos Inmobiliarios han sido objeto de clasificación de riesgo. Las siguientes clasificaciones han sido asignadas:

Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A.

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios.

Categoría: AA-

Fecha de Calificación: 12 de octubre de 1999

(Para mayor información ver copia simple de los Fundamentos de la Clasificación en el Anexo al presente Prospecto Informativo)

Significado de la categoría de clasificación: Refleja muy alta capacidad de pagar el capital y los intereses en los términos y condiciones pactados. Las diferencias entre esta clasificación y la inmediata superior son mínimas.

Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios.

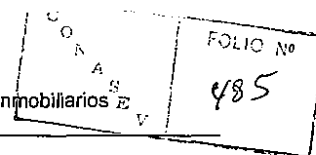
Categoría: A-

Fecha de Calificación: 3 de Noviembre de 1999

(Para mayor información ver copia simple de los Fundamentos de la Clasificación en el Anexo al presente Prospecto Informativo)

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios



Significado de la categoría de clasificación: Refleja alta capacidad de pagar el capital y los intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es mas susceptible a posibles cambios en las condiciones económicas que en las categorías superiores.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO OTORGADAS NO CONSTITUYEN UNA RECOMENDACIÓN DE COMPRA, RETENCIÓN O VENTA DE LOS VALORES MENCIONADOS ANTERIORMENTE.

3. Representante de Obligacionistas.

Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A., constituido por escritura pública de fecha 22 de Diciembre de 1972, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos, e inscrita en el Asiento 1, de la ficha 3043 del Registro Mercantil de Lima. Su domicilio legal se encuentra en Calle Arias Aragües No. 133, Miraflores, siendo su objeto principal la realización de actividades de Intermediación en el Mercado de Valores. Su capital social es de S/. 3'789,740.00, íntegramente suscrito y pagado. El representante de Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A. en sus funciones como Represente de los Obligacionistas, es la Señora Mónica de Ycaza Clerc, identificada con L.E. 09343469, quien ejerce el cargo de Gerente de Operaciones.

"El Emisor declara bajo juramento que entre Nuevo Mundo SAFI S.A. Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, como entidad emisora de los Bonos Inmobiliarios y Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A. no existe vinculación según los términos establecidos en el Reglamento de vinculación, propiedad indirecta y grupo económico aprobado por Resolución CONASEV No. 722-97-EF/94.10".

4. Procedimiento en caso de Liquidación del Fondo Multirenta Inmobiliaria

En caso de Disolución y Liquidación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria se deberá seguir el procedimiento prescrito por la Ley de Fondos de Inversión y su Reglamento, y por el Reglamento Interno del Fondo mismo.

5. Disposiciones Legales que Amparan la Presente Emisión:

- Decreto Legislativo 861, Ley del Mercado de Valores.
- Decreto Legislativo 862, Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras.
- Ley General de Sociedades (Ley 26887) y sus modificatorias.
- Resolución CONASEV N° 141-98-EF/94.10 que aprueba el Reglamento de Oferta Pública Primaria y Venta de Valores Mobiliarios.
- Decreto Supremo No. 054-99-EF, Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 774, "Ley del Impuesto a la Renta"

6. Modo en que se representará la Titularidad de los Valores

Los Bonos Inmobiliarios serán nominativos representados por anotaciones en cuenta en Cavali ICLV S.A., con domicilio en Pasaje Acuña 191, Cercado de Lima.

7. Forma en que se efectuará la Transferencia de los Valores

Los Bonos Inmobiliarios podrán ser libremente negociados en Rueda de Bolsa de la Bolsa de Valores de Lima, con domicilio en Pasaje Acuña 106, Cercado de Lima.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

C O N S E V	FOLIO Nº 484
----------------------------	-----------------

8. Mecanismo Centralizado de Negociación en el que estarán inscritos los Valores

Los Bonos Inmobiliarios serán inscritos por el Emisor en la Bolsa de la Bolsa de Valores de Lima, con domicilio en Pasaje Acuña 106, Cercado de Lima, inmediatamente después de ser inscritos los Bonos Inmobiliarios en el Registro Público del Mercado de Valores.

9. Beneficios Tributarios.

Los adquirentes de los Bonos Inmobiliarios a emitir gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta por el reajuste de capital, y por los intereses que devenguen hasta el 31 de diciembre del año 2002, se gozará de la exoneración prevista en los incisos i) y l) del artículo 19 del Decreto Supremo No. 054-99-EF, Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 774, Ley de Impuesto a la Renta, en la medida que éstas sean inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores y se negocien en Rueda de Bolsa de la Bolsa de Valores de Lima o mediante otro mecanismo centralizado de negociación.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

C A	FOLIO No
S E V	483

VI. Negocio

1. Datos Generales acerca del Emisor y del Fondo Multirenta Inmobiliaria.

Denominación del Emisor: Nuevo Mundo SAFI S.A. en representación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, en su calidad de Sociedad Administradora. Tanto la Sociedad Administradora como el Fondo de Inversión tienen como domicilio para estos efectos la Oficina 903 del Edificio Banco del Nuevo Mundo, ubicado en Av. República de Panamá No. 3030, siendo sus números telefónicos el 222-4798, 221-4114 y el 222-5582, el número de fax es el 222-4796.

Datos relativos a la Constitución del Emisor: Nuevo Mundo SAFI S.A. fue constituida por Escritura Pública de fecha 22 de Agosto de 1997 por ante Notario Dr. Javier Aspauza Gamarra, quedando inscrita en la ficha No. 143635 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao. Asimismo, mediante Resolución CONASEV No. 622-97-EF/94.10 ha sido autorizada para funcionar y administrar el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria. A su vez, ha quedado inscrita con fecha 26 de Septiembre de 1997 en el Registro Público del Mercado de Valores en la Sección Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, con el Código SAFI-0001.

Datos relativos al Registro del Fondo de Inversión: El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria por mandato de la Resolución CONASEV No. 622-97-EF/94.10 ha quedado registrado en la Sección "Fondos de Inversión" con el código de ficha "FI-970001" según certificado Nro. 00030 expedido por CONASEV con fecha 26 de Setiembre de 1997, e inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de CONASEV bajo la sección "Valores Mobiliarios y Programas de Emisión", registrado desde el 26 de Setiembre de 1997 con el código "01-975001".

Grupo Económico al que pertenece el Emisor: Nuevo Mundo SAFI S.A. conjuntamente con el Banco Nuevo Mundo (Cuyo Objeto Social es dedicarse a la intermediación financiera de acuerdo a lo prescrito en la Ley No. 26702) Gremco S.A. (Cuyo Objeto Social es dedicarse a la Construcción y Negocios Inmobiliarios) Cia. Hotelera Los Delfines S.A. (Cuyo objeto social es dedicarse al rubro Hotelero y de Entretenimiento) Apart Hotel S.A. (Cuyo objeto social es dedicarse al rubro Hotelero y de Entretenimiento) y Coordinadora Olguin S.A. (Cuyo Objeto Social es dedicarse a realizar Negocios Inmobiliarios) conforman un grupo económico no consolidable que opera en el mercado de capitales peruano. Cabe indicar que el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria no conforma ningún Grupo Económico.

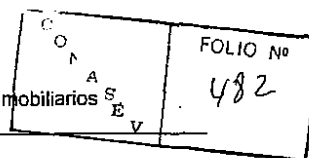
Capital Social del Emisor: A la fecha de elaboración del presente Prospecto Informativo, el Capital Social de Nuevo Mundo SAFI S.A. inscrito en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima es de S/. 1'019,100.00 (Un Millón Diecinueve Mil Cien y 00/100 Nuevos Soles) representado por 101,910 acciones de S/. 10.00 cada una, nominales suscritas con derecho a voto totalmente pagadas, de una única clase todas.

Patrimonio del Fondo de Inversión: El Patrimonio Neto del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria al 30 de Septiembre de 1999 asciende a la suma de S/.108'093,145.68 (Ciento Ocho Millones Noventitrés Mil Ciento Cuarenticinco y 68/100 Nuevos Soles), habiéndose emitido, a la fecha de elaboración del presente Prospecto Informativo, 23,369 Cuotas de Participación cuyo valor patrimonial al 30 de Septiembre de 1999 era de US\$1,336.46 (Un Mil Trescientos Treintiséis y 46/100 Dólares Americanos) por cuota.

Estructura Accionaria de Nuevo Mundo SAFI S.A.: La Estructura Accionaria de Nuevo Mundo SAFI es la siguiente:

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios



Accionista	Cantidad de Acciones	%
Jacques Simón Levy Calvo	17,692	17.36
Isy Ralph Levy Calvo	17,651	17.32
David Levy Pessa	17,651	17.32
Vitaly Franco Varón	14,267	14.00
Jacques Franco Sarfaty	14,267	14.00
Pragati Investments Inc.	10,191	10.00
Akis S.A.	10,191	10.00
Total	101,910	100.00

Todos los Accionistas son de nacionalidad peruana salvo la empresa Pragati Investments Inc. que se rige por las leyes de Virgin Island.

2. Descripción de Operaciones

Objeto Social del Emisor: Nuevo Mundo SAFI S.A. se constituyo como una Sociedad Anónima que tiene como objeto exclusivo dedicarse a la administración de Fondos de Inversión, bajo cualquiera de sus modalidades, para la consecución de su objeto la Sociedad se sujeta a lo previsto por la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, Decreto Legislativo 862, así como por las normas reglamentarias que para el efecto dicte la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores, o por las disposiciones que sustituyan a las antes mencionadas normas, su duración es indefinida.

Código CIIU: No.65994, Otros tipos de Intermediación Financiera.

Evolución de Operaciones del Emisor: Nuevo Mundo SAFI S.A. tiene como objeto exclusivo la Administración de Fondos de Inversión, según lo estipulado por la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras y su Estatuto Social. El primer fondo de inversión autorizado a operar en el mercado nacional es el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, del cual se hará una reseña sobre sus operaciones.

Descripción y Desarrollo de Operaciones del Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 1998

Con el fin de Ejecutar el Plan de Inversiones Inmobiliarias previsto en el Prospecto Informativo de Colocación de Cuotas de Participación, consistente en la adquisiciones de tres inmuebles construidos para alquiler y uno por construir por cuenta y riesgo de los partícipes, la Sociedad Administradora, suscribió un Contrato de Opción de compraventa de Inmuebles con Gremco S.A. de fecha 24 de Marzo de 1998 y posteriormente, sujeto a la aprobación previa del Comité de Inversiones, ejecutó por tramos la opción de compra mencionada.

Durante 1998 se invirtió en unidades inmobiliarias por un monto de US\$25.3 millones, con las aportaciones de los inversionistas las mismas que fueron aplicadas a las siguientes unidades inmobiliarias y estructura que representan las propiedades y activos del Fondo que administra hasta por el periodo 1998:

Ubicación de Unidades Inmobiliarias	Costo US\$	%
CE San Isidro	12'691.931,00	50,15
CE José Pardo	8'099.514.97	32,01
Depocentro	4'515.090,00	17,84
Total	25'306.535,97	100,00
Valuación a Dic. 1998	29'089.559,13	

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios A S E V

CON A S E V	FOLIO Nº 481
-------------------------	-----------------

La suscripción del contrato de opción ha permitido al Fondo comprar unidades inmobiliarias por cantidad, lo que ha representado una ventaja competitiva en la generación de la renta para Oficinas en el mercado creciente de oferta de edificaciones para Oficinas del tipo y nivel A en Miraflores y San Isidro; que, aunada a la calidad de las inversiones por su ubicación, ha generado un porcentaje importante en revaluación que incide en la rentabilidad para el Fondo durante 1998.

En el periodo anual de 1998 la rentabilidad alcanzada, según los registros contables, es de 24,8 % de la cual 17,5 % corresponde al incremento de valor por las valorizaciones de las propiedades y el saldo por los rendimientos del negocio inmobiliario que es de 7,3 % antes de impuestos, según los niveles de ocupación alcanzados.

Resultados del Negocio Inmobiliario y principales Indicadores

El total del Patrimonio Neto del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliario al cierre de ejercicio 1998 administrado por la Nuevo Mundo SAFI S.A. es Nuevos Soles S/ 91'783,129 que refleja un crecimiento de 15.4 veces desde el que corresponde al 31.12.1997 que fue de S/ 5'605,076 nuevos soles.

La Administración de los gastos a cargo del Fondo representan el 2.12 % del valor del Patrimonio del Fondo y está en un nivel por debajo del 4,00 % establecido como límite máximo en el Reglamento Interno del Fondo.

El máximo acumulado de las cuotas de participación se logró el 11 de Septiembre de 1998 con un total de 23,369 cuotas, que representa el 83,46 % del total de la emisión de 28,000 cuotas, por US\$ 24'950,442.82 por concepto de suscripciones realizadas.

Posteriormente, la promoción y gestión de colocación de las cuotas se vio afectada por la coyuntura del mercado bursátil nacional y del mercado de capitales internacional, causada por las crisis financiera internacional, ya que durante los últimos 4 meses del año 1998 los principales inversionistas buscaron dirigir sus inversiones hacia instrumentos de corto plazo e ir recomponiendo su cartera orientando sus inversiones preferentemente hacia los depósitos a plazo en moneda extranjera y valores de renta fija. Otro factor que afectó las colocaciones en este periodo fueron las altas tasas de interés pagadas por los instrumentos de renta fija emitidos.

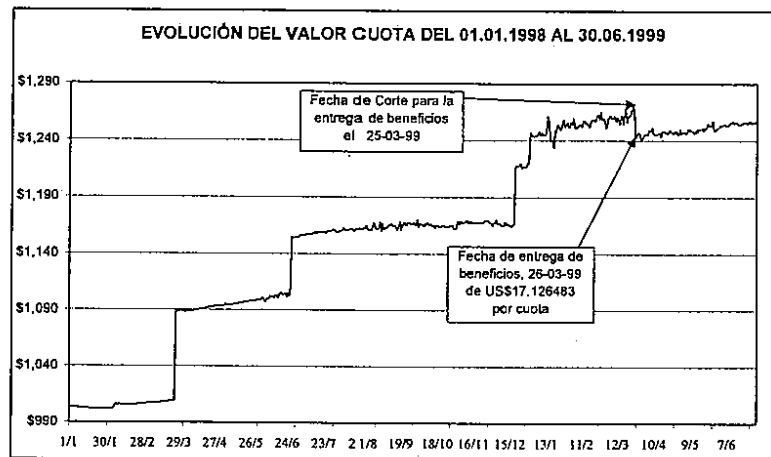
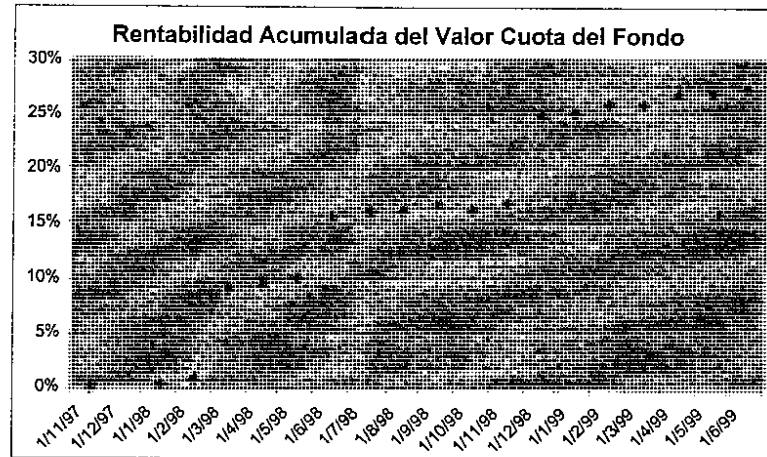
Durante 1998 El Fondo ha obtenido los siguientes resultados:

- ♦ Resultado neto del Periodo: S/.4'713,749.
- ♦ Rentabilidad: 24,8% anual, de los cuales 17,5% corresponden a la revaluación de las inversiones inmovilizadas y el saldo al 7,3% corresponden al rendimiento del negocio inmobiliario generado por el arrendamiento de inmuebles de acuerdo a los niveles alcanzados de ocupación.
- ♦ Monto Invertido por los Participes: S/ 66'392,888.00 que corresponden a 23,369 Cuotas de Participación suscritas por personas jurídicas y naturales al valor nominal y un Capital adicional de S/.4'580,638.00 que corresponde al mayor valor de las cuotas de participación por los rendimientos del negocio. En este sentido el efectivo provisto por la suscripción de cuotas alcanza la suma de S/. 70,973,527

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

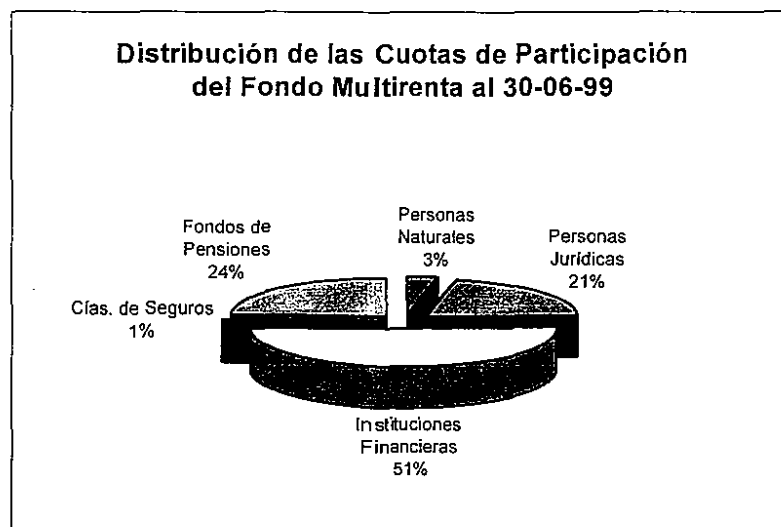
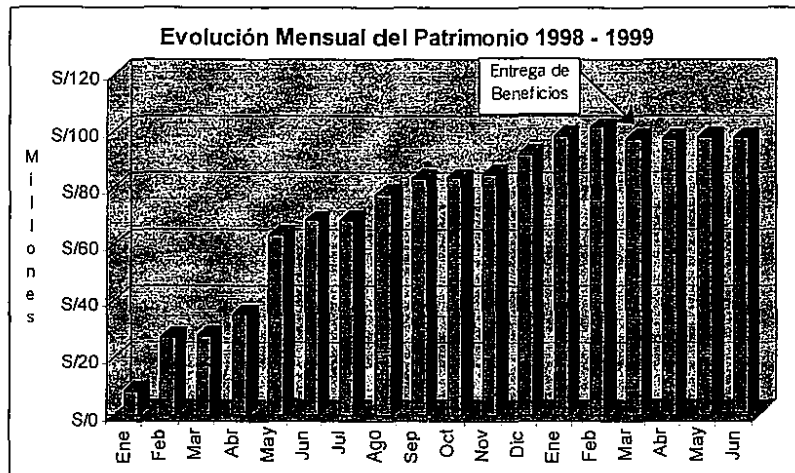
C O P A S E V	FOLIO N° 480
---------------------------------	-----------------



Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

C O N A S E V	FOLIO N° 479
---------------------------------	---------------------



Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

478

Principales Activos del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria

Unidades Inmobiliarias ubicadas en el Centro Empresarial San Isidro

El Centro Empresarial San Isidro ubicado en la Av. República de Panamá, San Isidro, es un edificio de categoría A, cuenta con ascensores rápidos, sistemas de aire acondicionado, falso techo importado, luminarias, alfombra de alto tránsito, sistema de control de seguridad central, y además cuenta con una amplia sala de reuniones y un club empresarial que tiene piscina, gimnasio, ducha española, sauna y vestidores.

El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria es propietario de 9 pisos completos en la torre A y siete oficinas adicionales en la torre B, con sus respectivos estacionamientos y depósitos.

Centro de Almacenes y Depósitos - Depocentro

Es principalmente un Centro de Depósito y Almacenaje, que debido a su buena ubicación (Av. República de Panamá No. 4055, Surquillo), colindante con San Isidro, su bajo precio de alquiler y disponibilidad de área al requerimiento del cliente, presenta una importancia alternativa de ubicación para aquellas empresas que requieren distribución de sus productos en San Isidro, Miraflores, San Borja, Surquillo, etc. Los inquilinos que actualmente ocupan Depocentro son, en su mayoría empresas de reconocida trayectoria en el mercado nacional. El inmueble es su totalidad forma parte del paquete de inmuebles que se adquirieron mediante el ejercicio de la Opción de Compra del contrato de fecha 23 de marzo de 1998 suscrito con Gremco S.A.

Centro Empresarial José Pardo

El Fondo Multirenta Inmobiliaria ofrece en alquiler en el C. E. José Pardo oficinas de Tipo A, que van desde los 54 m² hasta 647 m² y que incluyen aire acondicionado central, alfombra de alto tránsito, falso techo importado, luminarias, y además ductería para cableado estructurado; cuenta con una sala de conferencias y un centro de esparcimiento con sauna, duchas y vestidores. El Fondo tuvo la opción de compra de 11 pisos, con las cocheras y depósitos correspondientes, la misma que se ejecutó en el 18.12.1998. Los inquilinos que ocupan actualmente el C.E. José Pardo, son empresas transnacionales en su mayoría.

Local de Bombos S.A.

El Fondo Multirenta Inmobiliaria es propietario del local de la cadena de venta de hamburguesas Bombos S.A., ubicado en la esquina de la Av. Benavides y Calle Genaro Castro Iglesias, en la Urb. Aurora en Miraflores.

El Fondo actualmente le alquila dicho inmueble a Bombos S.A. que se encuentra operando en dicho local, siendo líder en su ramo en Lima, lo cual le asegura al Fondo un mayor ingreso por el alquiler y generar mayor rentabilidad para los partícipes.

Número de trabajadores del Emisor:

Nuevo Mundo SAFI S.A. cuenta con un personal compuesto por 1 funcionario de Gerencia, 7 funcionarios y 3 empleados.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

Acta No.

477

Posicionamiento en el Mercado de Fondos de Inversión por la Sociedad Administradora y el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria:

En la Actualidad el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria es el fondo de inversión que realiza las mayores inversiones inmobiliarias en dicho mercado, teniendo una participación en el mercado de Fondos de Inversión Inmobiliarios de aproximadamente 60%, existe en su fase operativa otro Fondo de Inversión Inmobiliario (Credifondo - GME) el mismo que a la fecha realiza actividades en el mismo rubro de adquisición, alquiler y venta de inmuebles como es el caso del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria. Por lo que la competencia directa en el rubro de actividades del Fondo de Inversión se encuentra actualmente limitada. Asimismo, la Sociedad Administradora ha colaborado y propiciado, durante el período comprendido desde el inicio de operaciones del Fondo a la fecha, en la dación de importantes pronunciamientos normativos de las autoridades competentes, tales como la Resolución CONASEV No. 075-98-EF/94.10 y la Resolución No. 188-99-EF/SAFP, que demuestran su participación en el desarrollo de este producto financiero.

3. Procesos Judiciales

En la actualidad el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y su Sociedad Administradora, no mantienen procesos judiciales y/o administrativos algunos en su contra, como tampoco han iniciado proceso alguno contra terceros por obligaciones pendientes de pago o afectaciones de derechos patrimoniales.

4. Administración

Directorio y Gerencia de la Sociedad Administradora

Directorio desde la fundación de la Sociedad Administradora

Sr. Jacques Franco Sarfaty

Contabilidad

Programa de Alta Dirección - Universidad de Piura

Participación en empresas del rubro industrial y construcción:

CIPSA, Consorcio Industrial del Perú.

FIJESA S.A. - Director.

Corporación GREMCO - Director.

Es Director del Banco del Nuevo Mundo.

Pertenece a diferentes instituciones de apoyo a la industria y cultura:

Comité Textil SNI - Miembro de la Comisión Textil.

Museo de la Costa Peruana - Director.

Sr. Sassone Franco Sarfaty

Arquitectura y Diseño de Interiores - University of Miami - The American College for the Applied Arts - The Art Institute of Atlanta

Participación en empresas del rubro inmobiliario y construcción:

Inmobiliaria Fraternal S.A. - Director Gerente.

SF Diseño de Interiores - Diseñador de Interiores.

Corporación Gremco - Diseñador de Interiores.

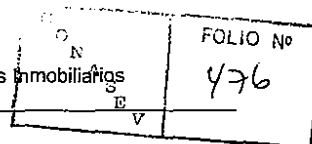
Rough-Draft - Diseñador de Interiores.

Model Concepts INC. - Fabricante.

Es Director del Banco del Nuevo Mundo.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios



Ha ejercido la docencia en:

University of California - Santa Bárbara - Profesor.

Learning Tree University - Profesor.

The American College for the Applied Arts - Profesor.

Sr. Vitaly Franco Varon

Master en Ingeniería Textil - Georgia Institute of Technology U.S.A.

Participa como Director de diversas empresas tanto del rubro industrial, como inmobiliario y construcción:

Cía. Industrial Textil S.A. - Ingeniero Gerente de Producción.

Consorcio Industrial del Perú S.A. - Ingeniero Consultor, Gerente Financiero, Director.

Inmobiliaria Hermes S.A. - Director.

Fijesa S.A. - Director Gerente.

Inmobiliaria Kapris S.A. - Director.

Inmobiliaria Bonaire S.A. - Director.

Inmobiliaria Fraternal - Presidente.

El Pacífico Peruano Suiza Compañía de Seguros - Director.

Gremco S.A. - Director.

Nuevo Mundo Leasing - Vice-Presidente.

Cia Hotelera LOS DELFINES - Director.

Primer Vice Presidente del Banco del Nuevo Mundo.

Sr. Herbert Herschkowicz Grosman

Ingeniería Industrial - Louisiana State University U.S.A.

Es miembro del Directorio de diversas empresas:

Electro Pachitea S.A. - Presidente del Directorio y Gerente General.

Industrial Mecril S.A. - Presidente del Directorio.

Inmobiliaria Herda S.A. - Presidente del Directorio.

Nuevo Mundo Leasing S.A. - Director.

Banco del Nuevo Mundo - Director.

Sr. Isy Levy Calvo

Ingeniería Industrial e Investigación de Operaciones.

Master en Ingeniería Industrial - Universidad de Cornell.

Participación en importantes empresas:

IBM del Perú, Ingeniero de Sistemas.

Banco Latino - Tesorero.

Frecuencia 2 - Director.

Hotel LOS DELFINES - Director.

Apart Hotel S.A. - Director.

Gremco - Presidente.

Pilar Miraflores Hotel - Director.

Director del Banco del Nuevo Mundo.

Sr. Jacques Levy Calvo

Economía - Oberlin College

Participación como Director de empresas:

Banco Latino - Director - Gerente.

Latinoamericana de Radiodifusión - Director.

Gremco - Director.

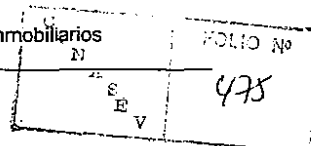
Apart Hotel Del Pilar - Presidente Ejecutivo.

Cia. Hotelera LOS DELFINES - Presidente Ejecutivo.

Presidente Ejecutivo del Banco del Nuevo Mundo.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios



Sr. David Levy Pessa

Derecho - Universidad de París

Participación en empresa del rubro industrial y bancario:

Industrial - Francia.

Banco Latino - Vice-Presidente.

Pertenece al Directorio de diferentes empresas:

Gremco S.A. - Presidente Vitalicio.

Cia. Hotelera Los Delfines - Director.

Apart Hotel del Pilar - Director.

Director del Banco del Nuevo Mundo.

Sr. José Porudominsky Gabel

Administrador de Empresas

Trayectoria como empresario y Director:

Cia. Distribuidora del Repuesto Popular S.A., Director Gerente.

Ind. Peruana del Caucho S.A. - Director Ejecutivo, Presidente del Directorio.

Total Import S.A. - Director Ejecutivo.

Caucho Técnica S.A. - Director.

Cedi Import-Director.

Condiment Food S.A. - Presidente del Directorio.

Fábrica de Radiadores y Anexos S.A. - Apoderado.

Mazal Corp S.A. - Director Gerente General.

Segundo Vice Presidente del Banco del Nuevo Mundo.

Gerencia General

Sr. Roberto E. Meza Cuenca

Master en Administración de Negocios (MBA), Énfasis en Finanzas y Marketing, Stanford Graduate School of Business, Stanford University.

Master de Ciencias en Ingeniería Industrial, Especialización en Ingeniería de Sistemas, Stanford School of Engineering, Stanford University.

Estudio de Bachillerato en Ingeniería Industrial, Texas Arts and Industries University y Universidad Federico Villareal.

Seminario Ejecutivo de Marketing Estratégico, Harvard Business School, Harvard University.

- Director Gerente General de Nuevo Mundo Leasing (desde 1996)
- Gerente de Desarrollo en el Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A. (1995 - 1996)
- Secretario Ejecutivo del Cepri-Petroperú (1993 - 1995)
- Gerente de Desarrollo y Administración en Alitec S.A. (1992 - 1993)
- Gerente de Finanzas en Backus y Johnston Trading S.A. (1990 - 1992)
- Gerente Central de Desarrollo y Banca Personal en el Banco Continental (1979 - 1990)
- Gerente de Marketing en el Banco Continental (1979 - 1990)
- Gerente de Planeamiento y Proyectos en el Banco Continental (1979 - 1990)
- Gerente de Administración y Finanzas en Molinos Mayo S.A. (1977 - 1979)
- Gerente de Proyectos en CRC Consultores (1975 - 1976)

Cabe precisar que los señores Jacques Levy Calvo, Isy Levy Calvo y David Levy Pessa, por un lado y los señores Jacques Franco Sarfaty, Sassone Franco Sarfaty y Vitaly Franco Varón por otro lado, mantienen parentesco sanguíneo de Primer Grado.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

CONASEV	FOLIO Nº 474
---------	-----------------

VII. Información Financiera

El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria es administrado por Nuevo Mundo SAFI S.A. tiene como actividad principal la inversión de sus recursos en activos inmobiliarios, inició sus operaciones el 29 de diciembre de 1997, al haber alcanzado, de acuerdo a su Reglamento Interno, como patrimonio mínimo operativo la suma de US\$2 millones. A diciembre de 1998, el monto captado por las suscripciones de las cuotas de participación era de US\$24,9 millones, representado en 23,369 cuotas de participación. Dichos fondos han sido invertidos en la adquisición de unidades inmobiliarias ubicadas en San Isidro, Miraflores, Surquillo. El valor total de dichas unidades inmobiliarias a la fecha es de US\$29 millones. A continuación se hará un análisis detallado de cada rubro que conforman los estados financieros auditados del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria para el periodo 1997 y 1998:

Ingresos Operacionales: Por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el periodo de tres meses y cuatro días terminados el 31 de diciembre de 1997

	1998	1997
Ingresos Operacionales		
Intereses y rendimientos	118,110	3,378
Ganancia por diferencia de cambio	7'951,979	9,394
Ganancia alquileres diversos	4'665,017	
	<u>12'735,106</u>	<u>12,772</u>

Los ingresos del Fondo Multirenta, provienen de las rentas por arrendamiento y/o por la venta de las unidades inmobiliarias de propiedad del Fondo de Inversión, intereses que generan las cuentas del Fondo de Inversión, y la ganancia por diferencia de cambio. Durante el periodo de 1997, los ingresos operacionales fueron de S/.12,772, conformados por S/.3,378 por intereses por depósitos en el sistema financiero y rendimientos y S/. 9,394 por ganancia por diferencia de cambio.

Es importante mencionar que el Fondo Multirenta, fue autorizado por CONASEV el 26 de setiembre de 1997 para colocar las Cuotas de Participación por Oferta Pública, y hasta el 29 de diciembre de 1997 los fondos captados de las colocaciones de las cuotas generaban intereses en cuenta de ahorros, ya que a partir de dicha fecha se inició la etapa operativa del Fondo Multirenta por contar con un patrimonio mayor a US\$2 millones de acuerdo a lo prescrito por el Reglamento Interno del Fondo.

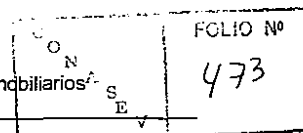
En el periodo 1998 los ingresos por operaciones fueron de S/.12,7 millones conformados por S/.118,110 por intereses y rendimientos, S/.7,9 millones en ganancia por diferencia de cambio y S/.4,6 millones por Rentas por Arrendamientos. Se debe tener en consideración que el nivel de los ingresos por rentas del año 1998, es producto de los bajos niveles de ocupación en los inmuebles de propiedad del Fondo para los primeros meses del periodo y que fueron creciendo durante el resto del periodo, según se muestra más adelante en el cuadro de evolución del nivel de ocupación de los referidos inmuebles.

Para el periodo de enero a setiembre de 1999, los ingresos operacionales del Fondo son de S/.11'374,372, conformado por S/.70,449 en intereses y rendimientos, S/.4'928,661 en ganancia por diferencia de cambio, y S/.6'341,373 en ingresos por alquileres. Se puede apreciar que el nivel de ingresos por alquileres hasta setiembre de 1999 es mayor al registrado durante todo del periodo 1998.

Gastos Operacionales: Por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el periodo de tres meses y cuatro días terminados el 31 de diciembre de 1997

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios



	1998	1997
Gastos Operacionales		
Pérdida por diferencia de cambio	(4'099,443)	(5,992)
Honorarios profesionales	(268,764)	(4,795)
Comisión Administradora	(815,214)	—
Diversos	(863,231)	—
	<u>(6'046,652)</u>	<u>(10,787)</u>

Con respecto a los gastos del Fondo, los rubros más importantes son: honorarios profesionales, diversos, y comisión de la sociedad administradora. Los gastos por honorarios profesionales incluye: gastos por asesoría y estudios, gastos de auditoría, y honorarios de las empresas tasadoras de inmuebles. El rubro Gastos diversos incluye: seguros y mantenimiento de los inmuebles, comisiones de corretaje, gastos por registros públicos, gastos pre-operativos, honorarios de Cavali ICLV S.A., promoción y publicidad, entre otros. Para el periodo de 1997, los gastos operacionales eran de S/.10,787 conformados por S/.5,992 por pérdida por diferencia de cambio y S/.4,795 por honorarios profesionales. Los gastos operacionales para el periodo 1998 son de S/.6,0 millones, conformados por S/.4,0 millones por pérdida por diferencia de cambio, S/.268,764 por honorarios profesionales (Gastos de tasación, asesorías y estudios, y auditoría), S/.815,214 por comisión de la Sociedad Administradora, y S/.863,231 por rubros Diversos (mantenimiento de inmuebles, promoción y publicidad, seguros de inmuebles, gastos de registros públicos, gastos pre-operativos, comisión de corretaje, otros). Para el periodo enero a setiembre de 1999, los gastos operacionales ascienden a S/.6'212,341, producto de la suma de: S/.1'029,229 de remuneración de la sociedad administradora, S/.3'884,850 por pérdida por diferencia de cambio, S/.253,676 por honorarios profesionales, y S/.1'044,585 por diversos. El incremento de la remuneración de la sociedad administradora se ha incrementado en el periodo 1999, ya que el patrimonio que se administra es mayor al del periodo 1998, con lo cual el monto de gastos operaciones es mayor al del periodo 1998.

Impuesto a la Renta (IR): De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el Impuesto a la Renta de las personas jurídicas se calcula aplicando una tasa de 30% sobre la utilidad neta imponible ajustada por efectos de la inflación, según la metodología establecida en el D. Leg. No. 797. El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria ha determinado sobre la base de su Renta Neta Imponible un Impuesto a la Renta para el año 1998 ascendente a la suma de S/.1'974,705 nuevos soles. Para el periodo enero a setiembre de 1999, el impuesto a la renta asciende a la suma de S/.1'351,388.

Utilidad Operativa: Por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el periodo de tres meses y cuatro días terminados el 31 de diciembre de 1997

	1998	1997
Ingresos Operacionales		
Intereses y rendimientos	118,110	3,378
Ganancia por diferencia de cambio	7'951,979	9,394
Ganancia alquileres diversos	4'665,017	—
	<u>12'735,106</u>	<u>12,772</u>
Gastos Operacionales		
Pérdida por diferencia de cambio	(4'099,443)	(5,992)
Honorarios profesionales	(268,764)	(4,795)
Comisión Administradora	(815,214)	—
Diversos	(863,231)	—
	<u>(6'046,652)</u>	<u>(10,787)</u>
Resultado antes de IR y Partidas Extraordinarias	<u>6'688,454</u>	<u>1,985</u>
Impuesto a la renta	(1'974,705)	—
Resultado del Periodo	<u>4'713,749</u>	<u>1,985</u>

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

472

Durante los tres meses y cuatro días de operaciones del periodo 1997, el Fondo Multirenta Inmobiliaria generó utilidades por S/. 1,985 nuevos soles. Para el periodo 1998, el Fondo Multirenta Inmobiliaria obtuvo utilidades por S/4,7 millones de nuevos soles, provenientes de la generación de rentas por el arrendamiento de las unidades inmobiliarias de su propiedad, y de la ganancia o pérdida por diferencia de cambio, la cual se explica porque las inversiones del Fondo Multirenta Inmobiliaria en activos se encuentran valorizadas en moneda extranjera, y se realiza la nivelación del tipo de cambio diariamente. Durante el periodo enero a setiembre de 1999, el resultado acumulado es de S/3'805,116.00, siendo este menor al obtenido durante todo el periodo 1998.

Activos del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria: Por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el periodo de tres meses y cuatro días terminados el 31 de diciembre de 1997.

	1998	1997
Activo	S/95.864.544	S/5.609.889
Cuentas por Cobrar	266.428	10.530
Inversiones Mobiliarias	18.013.314	153.359
Inversiones Inmovilizadas	77.581.581	5.446.000
Otros activos	3.221	—

El Activo Total del Fondo Multirenta Inmobiliaria para 1997, fue de S/5,6 millones conformado por S/10,530 correspondiente a cuentas por cobrar que es el dinero correspondiente a suscripciones de nuevas colocaciones de cuotas, S/ 153,359 en Inversiones mobiliarias que corresponde a cuentas en ahorros, y S/5,4 millones en inversiones inmovilizadas que corresponde a compra de inmuebles. En el periodo 1998, el Activo Total asciende a la suma de S/.95,8 millones conformado por S/266,428 en cuentas por cobrar provenientes de la generación de rentas por Arrendamiento, S/18,0 millones en inversiones mobiliarias producto de los depósitos en cuenta de ahorros, depósitos a plazo, y depósitos en garantía por la compra de inmuebles, S/77,5 millones en inversiones inmovilizadas que corresponde a la compra de inmuebles, y S/3,221 de otros activos. Para el periodo enero a setiembre de 1999, el total de activo es de S/120'970,527, siendo este mayor al obtenido en todo el periodo 1998. El incremento se debe al rubro de inversiones inmovilizadas que se incrementó a S/109'126,469, así como de cuentas por cobrar que es de S/914,049.

Pasivos del Fondo: Por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el periodo de tres meses y cuatro días terminados el 31 de diciembre de 1997.

	31 de Diciembre Auditados	
	1998	1997
PASIVO	S/4.081.415	S/4.813
Tributos a Pagar	1.874.455	—
Otras Cuentas por Pagar	2.206.960	4.813

El Pasivo Total del Fondo Multirenta Inmobiliaria en 1997, fue de S/4,813 conformado por otras cuentas por pagar que corresponden a provisiones de auditoría, honorarios de Cavalli ICLV S.A. y otros. En el periodo de 1998, el pasivo fue de S/4,08 millones conformado por S/1,8 millones en tributos a pagar, y S/2,2 millones en otras cuentas por pagar. Durante el periodo enero a setiembre de 1999, el total de pasivos del Fondo que es de S/12'877,382, se ha incrementado por el rubro de sobregiros y préstamos bancarios que asciende a la suma de S/10,026,361.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

CONASEV 491

Patrimonio del Fondo: Por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el periodo de tres meses y cuatro días terminados el 31 de diciembre de 1997.

Patrimonio	31 de Diciembre Auditados	
	1998	1997
Patrimonio	S/91.783.129	S/5.605.076
Capital	66.392.888	5.582.116
Capital Adicional	4.580.638	20.975
Reservas		
Resultados Acumulados	4.715.734	1.985
Resultados No Realizados	16.093.869	-----

El Patrimonio del Fondo Multirenta a 1997 fue de S/5,6 millones, conformado por S/5,5 millones en capital que proviene de la suscripción de cuotas a valor nominal, S/20,975 en capital adicional que corresponde al monto suscrito por el diferencial de precio entre el valor nominal de la cuota y el valor suscrito, y S/1,985 de resultados acumulados. Para el periodo 1998 el patrimonio del Fondo fue de S/91,7 millones, conformado por S/66,3 millones en capital, S/4,5 millones en capital adicional, S/4,7 millones en resultado acumulados, y S/16,0 millones en resultados no realizados producto de la ganancia por la revaluación de los inmuebles de propiedad del Fondo.

De enero a setiembre de 1999, el patrimonio del Fondo Multirenta es de S/108'093,145, conformado por S/66'392,887 de capital, S/4'580,638 de capital adicional, S/471,375 de reservas, S/5'806,860 de resultados acumulados, y S/30'841,384 de resultados no realizados. El incremento del patrimonio con respecto al resultado del periodo 1998, se debe al incremento de los resultados no realizados.

La revaluación de las unidades inmobiliarias del Fondo, se obtiene por la valorización de acuerdo a lo establecido en el inciso c), Art. 39° del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, Resolución CONASEV No. 002-97-EF/94.10. Adicionalmente, Nuevo Mundo SAFI S.A. efectuará la valorización al 30 de junio de cada año, ajustando el valor de los inmuebles al precio de mercado sobre la base a una tasación comercial pago en efectivo practicada por una sociedad especializada en valorización, que no deberán tener relación laboral con la sociedad administradora, prestarle servicios distintos de valuación, pertenecer a su mismo grupo económico, ni estar vinculados a ella, según los criterios establecidos por CONASEV en las normas aplicables. De otro lado, en tanto las Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria se encuentran registradas en el Registro de Valores aptos para inversión de las Administradoras de Pensiones, a cargo de la Superintendencia de Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, el Fondo de Inversión tiene la obligación de efectuar valorizaciones semestrales que se deben remitir adecuadas a lo establecido por dicha Superintendencia mediante normas de carácter general.

Beneficios: En el mes de marzo de 1999, con la aprobación de la Asamblea General de Partícipes del Fondo se autorizó a distribuir parte de las utilidades del periodo 1998, por la suma de US\$400,000. Para tal efecto se fijó como fecha de corte el día 25 de marzo de 1999 y como fecha de entrega el 26 de marzo de 1999, siendo el valor de beneficio por cuota de participación de US\$17,1264. La política de beneficios que ha sido aprobada por la Asamblea General de Partícipes para el periodo 1999 es la siguiente: A partir del ejercicio económico de 1999 se podrá distribuir anticipadamente, con cargo a los resultados al cierre del ejercicio anual, hasta el 50% de la Utilidad Neta que sea determinada trimestralmente.

La entrega anticipada de dividendos se realizará en forma trimestral a partir de Junio de 1999 y se hará efectiva durante la primera quincena correspondiente a los meses de Julio, Octubre del presente año y Enero del año 2000. Las fechas de corte para entrega

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios

FOLIO Nº

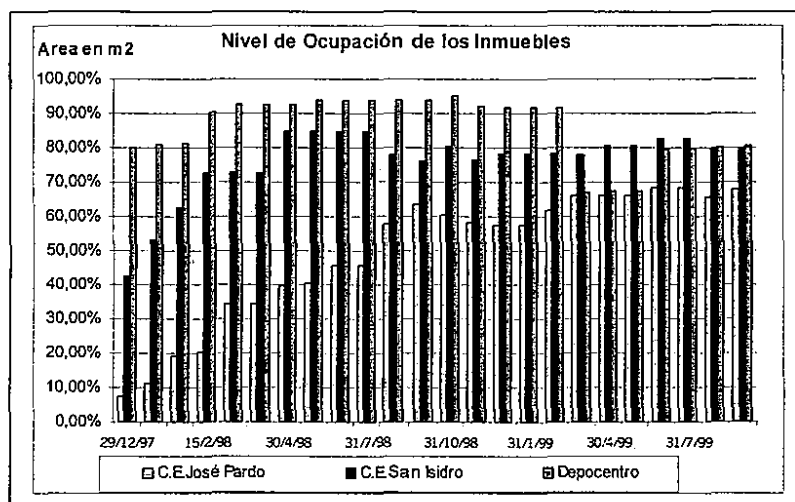
470

de dividendos anticipados serán determinadas por la Sociedad Administradora en cada oportunidad. Los pagos efectuados de forma anticipada se compensarán al final del ejercicio con el monto que efectivamente corresponda abonar determinado por la Asamblea General Ordinaria de Partícipes según los resultados auditados al 31 de diciembre de 1999 del Fondo de Inversión.

De existir saldo a favor de los partícipes será entregado de acuerdo a lo prescrito por el artículo 90° del Reglamento Interno del Fondo.

Durante enero a setiembre de 1999, el Fondo Multirenta entregó en el mes de setiembre beneficios correspondientes al 50% de las utilidades a repartir del primer semestre del periodo, por un monto de US\$11,24 por cuota de participación.

Nivel de ocupación de los inmuebles: La evolución del nivel de alquileres para cada unidad inmobiliaria del Fondo Multirenta, hasta Setiembre de 1999 se muestra en el cuadro adjunto, cabe indicar que para el inmueble de Bembo S.A. ubicado en la esquina de la Av. Benavides y Calle Genaro Castro Iglesias en Miraflores, el nivel de ocupación del 100%:



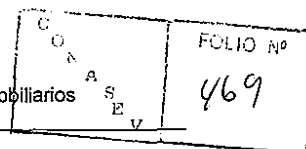
A los niveles actuales de ocupación, los ingresos mensuales totales por alquileres de las unidades inmobiliarias del Fondo Multirenta es de aproximadamente US\$220,000.

Dentro de los planes de inversión del Fondo Multirenta, se tiene como objetivos invertir sus recursos principalmente en bienes raíces ubicados en el territorio del Perú, sea mediante la construcción para venta y/o arrendamiento de bienes raíces destinados a proyectos de Oficina, Centros Comerciales, viviendas, Infraestructura Turísticas, Infraestructura Industrial/Comercial, así como en el negocio de prestación de servicios de alojamiento en las modalidades de hotel, apart-hotel y/o similares. Las inversiones en bienes raíces generarán rentas que provengan de su explotación como negocio inmobiliario a través de la compra-venta; arrendamiento de oficinas; renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes inmuebles.

Siendo esta relación meramente enunciativa, más no limitativa, por lo que el Fondo también puede invertir en otras actividades conexas o vinculadas a las anteriormente indicadas.

Prospecto Informativo

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios



En los casos de compra-venta, las inversiones están dirigidas a obtener la plusvalía consecuencia de las oportunidades del mercado. En las inversiones para renta se orienta hacia aquellos inmuebles que proyecten plusvalía.

Las inversiones en el desarrollo de proyectos inmobiliarios se enfoca a obtener renta de alquileres más plusvalía, y también en la edificación de inmuebles para su venta.

El Fondo Multirenta para cumplir con sus objetivos de inversión, puede emplear dos políticas: aumento de capital del Fondo mediante nuevos aportes, los mismos que serán reflejados en nuevas Cuotas de Participación.

Los aumentos de Capital del Fondo se realizarán para financiar el desarrollo de los proyectos en cartera, y el desarrollo de nuevos proyectos de acuerdo con las alternativas de inversión disponibles en el mercado inmobiliario.

La segunda política es de endeudamiento, solamente con cargo al desarrollo y funcionamiento y/o para la realización de actividades propias a los objetivos del Fondo, Nuevo Mundo SAFI S.A. podrá solicitar y recibir créditos de entidades del sistema financiero nacional o del exterior, así como emitir obligaciones mediante oferta pública y/o privada, con cargo a los recursos de éste, siempre que para ello medie autorización expresa del Comité de Vigilancia, facultado para este efecto por la Asamblea de Partícipes.

Los pasivos exigibles del Fondo derivados del endeudamiento no podrán exceder del 25% del patrimonio del Fondo, que a la fecha es de aproximadamente US\$30 millones.

Declaración Jurada: Nuevo Mundo SAFI S.A. en su calidad de Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria declara que no ha habido ninguna modificación en la administración y auditoría del referido patrimonio autónomo en los dos últimos años.



Caipo y Asociados

AUDITORES

Av. Javier Prado Oeste 203
San Isidro, Lima-Perú

Apartado 14-003
Lima 14, Perú

Teléfonos: 51 (1) 222-1708
Telefax: 51 (1) 421-6943
e-mail: caipoaudi@kpmg.com.pe

468

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Nuevo Mundo SAFI S.A.
Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria:

Hemos auditado la situación patrimonial de Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria al 31 de diciembre de 1998 y 1997, y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas y de flujos de efectivo, por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el período de tres meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 1997. La preparación de dichos estados financieros es responsabilidad de Nuevo Mundo SAFI S.A. Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la Gerencia, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación patrimonial de Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria al 31 de diciembre de 1998 y 1997, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el período de tres meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 1997, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú y normas de la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores - CONASEV.

29 de enero de 1999

Refrendado por:

KPMG Caipo y Asociados

Mario Tan Jun Jump (Socio)
Contador Público Colegiado
Matrícula N° 1868



Firma Miembro de
KPMG Internacional

Caipo y Asociados, Sociedad Civil inscrita en la partida
N° 01881706 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA

Situación Patrimonial

31 de diciembre de 1998 y 1997

(Expresados en nuevos soles)

<u>Activos</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>	<u>Pasivos y Patrimonio Neto</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Cuentas por cobrar, neto	266,428	10,530	Tributos por pagar	1,874,455	-
Inversiones mobiliarias (nota 3)	18,013,314	153,359	Otras cuentas por pagar	2,206,960	4,813
Inversiones inmovilizadas, neto (nota 4)	77,581,581	5,446,000			
Otros activos	3,221	-	Total pasivo	4,081,415	4,813
			Patrimonio neto		
			Capital (nota 5)	66,392,888	5,582,116
			Capital adicional	4,580,638	20,975
			Resultado no realizado	16,093,869	-
			Resultado acumulado	4,715,734	1,985
			Total patrimonio	91,783,129	5,605,076
	<u>95,864,544</u>	<u>5,609,889</u>		<u>95,864,544</u>	<u>5,609,889</u>

46
t9h

466

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA

Estados de Ganancias y Pérdidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y
por el período de tres meses y cuatro días terminados el 31 de diciembre de 1997

(Expresados en nuevos soles)

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
INGRESOS OPERACIONALES		
Intereses y rendimientos	118,110	3,378
Ganancia por diferencia de cambio	7,951,979	9,394
Ganancia alquileres diversos	4,665,017	-
	<u>12,735,106</u>	<u>12,772</u>
GASTOS OPERACIONALES		
Pérdida por diferencia de cambio	(4,099,443)	(5,992)
Honorarios profesionales	(268,764)	(4,795)
Comisión administradora	(815,214)	-
Diversos	(863,231)	-
	<u>(6,046,652)</u>	<u>(10,787)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO Y PARTIDAS EXTRAORDINARIAS	6,688,454	1,985
Impuesto a la renta	(1,974,705)	-
RESULTADO DEL PERIODO	<u><u>4,713,749</u></u>	<u><u>1,985</u></u>

Véanse las notas que se acompañan a los estados financieros.

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA

Estados de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y
por el período de tres meses y cuatro días terminados el 31 de diciembre de 1997

(Expresados en nuevos soles)

	1998	1997
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Cobranza de alquileres	6,895,168	3,378
Cobranza de intereses	95,624	9,394
Otros cobros relativos a la actividad	8,202,321	-
Pago por compra de inversiones	(76,747,362)	(5,446,000)
Otros pagos relativos a la actividad	(6,818,973)	(5,974)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(68,373,222)	(5,439,202)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por suscripción de cuota de participación	70,973,527	5,592,561
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	70,973,527	5,592,561
Aumento neto del efectivo	2,600,305	153,359
Efectivo al inicio del período	153,359	-
Efectivo al final del período	2,753,664	153,359
La conciliación entre la utilidad neta del período y el efectivo neto utilizado por las actividades de operación, es como sigue:		
Utilidad neta del período	4,713,749	1,985
Conciliación entre la utilidad neta del período y el efectivo neto utilizado por las actividades de operación:		
Aumento de inversiones mobiliarias	(87,041,250)	(5,446,000)
Aumento de otros activos	(3,221)	-
Aumento de tributos por pagar	1,874,455	4,813
Aumento de otras cuentas por pagar	2,201,834	-
Provisiones	10,540,994	-
Otros ajustes a los resultados	(659,783)	-
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(68,373,222)	(5,439,202)

Véanse las notas que se acompañan a los estados financieros.

CONASEV	FOLIO N° 464
---------	-----------------

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 1998 y 1997

(Expresados en nuevos soles)

(1) Actividad Económica

El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria es de capital cerrado, se constituye bajo la forma de un Fondo de Inversión Mixta Especializada y su patrimonio está integrado por aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión en valores y bienes.

El Fondo ha sido debidamente inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores, conforme consta del Certificado de Inscripción N° 00030 de fecha 26 de setiembre de 1997, sección Fondos de inversión registrada con el código FI. 970001.

El plazo de vigencia de El Fondo será de 15 años contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones, el mismo que podrá ser ampliado de acuerdo a las facultades y decisión que adopte la asamblea de partícipes.

El Fondo es administrado por Nuevo Mundo SAFI S.A. que fue constituida el 22 de agosto de 1997 por escritura pública, ante notario público e inscrita en la ficha N° 143635 del Registro Mercantil de Personas Jurídicas de la oficina Registral de Lima, Callao.

El funcionamiento de Nuevo Mundo SAFI S.A. ha sido debidamente autorizada mediante Resolución CONASEV N° 622-97-EF/94.10 de fecha 26 de setiembre de 1997 y con certificado de Inscripción N° 1103, de fecha 26 de setiembre de 1997, para administrar el Fondo con arreglo a lo previsto en el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administrativas aprobado por la Resolución CONASEV N° 002-97-EF/94.10 y el Decreto Legislativo N° 862, Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administrativas.

(2) Resumen de Principios y Prácticas de Contabilidad

Los principios de contabilidad más importantes para el registro de las operaciones y la preparación de estados financieros son como sigue:

(a) Políticas generales de contabilización

Los estados financieros están expresados a valores monetarios nominales de la fecha de las transacciones (valores históricos). De acuerdo a lo establecido por Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores - CONASEV, los estados financieros del Fondo no incluyen el ajuste integral para reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda peruana; dicho ajuste integral es requerido por los principios de contabilidad generalmente aceptados. Sin embargo, esta práctica no afecta el valor patrimonial del Fondo, debido a que sus activos están expresados a valores de mercado.

(Continúa)

(b) Valuación de Activos

En la valoración de los activos que componen el Patrimonio del Fondo, deberán observarse los criterios establecidos por los principios contables generalmente aceptados y las normas de carácter general que dicte CONASEV, asimismo, se tendrá presente los siguientes criterios:

- Los valores, depósitos y demás activos, excepto los certificados de participación de Fondos Mutuos de Inversión en Valores, inmuebles ubicados en el país y demás valores que determine CONASEV, se valorizarán de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Fondos Mutuos de Inversión en Valores y sus Sociedades Administradoras.

No obstante lo expresado anteriormente, tratándose de inversión en acciones no inscritas en el Registro y de acciones inscritas en el Registro y negociadas en un mecanismo centralizado de negociación que no registre cotización vigente, éstas se valorizarán al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año de acuerdo al valor contable calculado en base al estado financiero auditado. Adicionalmente, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (LA SAFI) efectuará valorizaciones al 31 de marzo y 30 de setiembre de cada año, en base a estados financieros revisados según prácticas contables aceptadas por una sociedad de auditoría, las referidas valorizaciones se realizarán dentro de los cinco (5) días útiles siguientes al 31 de marzo y 30 de setiembre de cada año.

- Los certificados de Participación en Fondos Mutuos, se valorizarán a su valor de rescate del día.
- Los inmuebles serán valorizados de acuerdo a lo establecido en el inciso c), art. 39 del Reglamento. Adicionalmente, LA SAFI efectuará la valorización al 30 de junio de cada año, ajustando el valor de los inmuebles al precio de mercado en base a una tasación comercial pago en efectivo practicada por una sociedad especializada en valorización, que no deberán tener relación laboral con la sociedad administradora, prestarle servicios distintos de valuación, pertenecer a su mismo grupo económico, ni estar vinculados a ella, según los criterios establecidos por CONASEV. De otro lado, se efectuarán valorizaciones semestrales que se requiere remitir a la Superintendencia de Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones adecuadas a lo establecido por dicha Superintendencia mediante normas de carácter general.
- La valoración de las inversiones del Fondo a través de asociaciones en participación, consorcios y otras modalidades de participación permitidas se efectuará de acuerdo al criterio establecido en el Reglamento de Fondos Mutuos de Inversión en Valores y sus Sociedades Administradoras.

(Continúa)

(c) Políticas de Inversión

Los objetivos de EL FONDO son invertir sus recursos principalmente en bienes raíces ubicados en el territorio del Perú, sea mediante la construcción para venta y/o arrendamiento de bienes raíces destinados a proyectos de Oficina, Centros Comerciales, Viviendas, Infraestructura Turística, Infraestructura Industrial/Comercial, así como en el negocio de prestación de servicios de alojamiento en las modalidades de hotel, apart-hotel y/o similares. Las inversiones en bienes raíces generarán rentas que provengan de su explotación como negocio inmobiliario a través de la compra-venta; arrendamiento de oficinas; renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces. Siendo esta relación meramente enunciativa, más no limitativa, por lo que EL FONDO también puede invertir en otras actividades conexas o vinculadas a las anteriormente indicadas. Para la realización de dichas actividades la sociedad administradora debe suscribir contratos con terceros, sujetándose para ello a lo señalado en el Artículo 45º del Reglamento. No será necesaria la participación de terceros cuando se trate de contratos de compra-venta y modalidades de arrendamiento de bienes inmuebles, u otros que autorice CONASEV.

En los casos de compra-venta, las inversiones están dirigidas a obtener la plusvalía consecuencia de las oportunidades del mercado. En las inversiones para renta se orienta hacia aquellos inmuebles que proyecten plusvalía. Las inversiones en el desarrollo de proyectos inmobiliarios se enfoca a obtener renta de alquileres más plusvalía, y también en la edificación de inmuebles para su venta.

Asimismo, el FONDO podrá constituir sociedades cuya actividad sea el negocio inmobiliario, en cuyo caso los estatutos de éstas deben establecer que sus estados financieros anuales son dictaminados por sociedades auditoras, el FONDO también puede invertir en acciones de sociedades cuya actividad sea el negocio inmobiliario, el cual deberán haber sido emitidas por entidades que cuenten al menos con los 2 (dos) últimos estados financieros anuales auditados y dictaminados por sociedades auditoras.

Se invierte principalmente en bienes raíces situadas en Lima, cuyas rentas provengan de la explotación como negocio inmobiliario, a través de operaciones de compra-venta, inversiones para la renta, arrendamiento, remodelación, desarrollo de proyectos de bienes raíces, renovación y construcción, proyectos habitacionales y desarrollo de infraestructura turística. Asimismo, se invierte en la constitución de Sociedades o en la inversión en acciones de Sociedades cuya actividad sea el negocio inmobiliario.

Los recursos de EL FONDO, en tanto no se afecten los planes de inversión y los requerimientos mínimos de liquidez, también pueden ser invertidos en activos de alta liquidez con un mínimo de 2% de los activos de EL FONDO, de conformidad con las normas contenidas en

(Continúa)

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA
Notas a los Estados Financieros

CONASEV	FOLIO N° 461
---------	-----------------

la ley, el Reglamento y el presente Reglamento Interno, en los siguientes valores mobiliarios, operaciones y depósitos.

- Valores mobiliarios emitidos o garantizados por el Estado, negociados en el Perú o en el extranjero, que autorice la CONASEV.
- Valores mobiliarios inscritos en el Registro.
- Valores mobiliarios no inscritos en el Registro.
- Depósitos en entidades del Sistema Financiero Nacional en moneda nacional o extranjera, así como en instrumentos representativos de éstos.
- Depósitos en entidades bancarias del exterior o financieras del exterior, así como en instrumentos representativos de éstos, que autorice la CONASEV.
- Instrumentos financieros emitidos por Gobiernos, Bancos Centrales y otras personas jurídicas de derecho público o de derecho privado extranjeras, que autorice la CONASEV.
- Certificados de Participación de Fondos Mutuos de Inversión en Valores.
- Operaciones de Reporte, sólo en calidad de Reportante.
- Otros valores u operaciones que autorice CONASEV.

En la realización de inversiones con recursos de EL FONDO, LA SAFI está prohibida de:

- Otorgar garantías, excepto aquellas que se generen en préstamos recibidos en empresas bancarias y financieras para satisfacer sus necesidades temporales de liquidez.
- Realizar operaciones activas de crédito.
- Invertir en acciones de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y/o Fondos Mutuos, Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, Sociedades Agentes de Bolsa, Sociedades Intermediarias y otros Fondos administrados por LA SAFI.
- Efectuar anticipos, salvo que medie autorización expresa del Comité de Vigilancia y se refiera a actividades inmobiliarias.
- Invertir en cuotas de participación de Fondos de Inversión que se hayan constituido bajo la misma modalidad.

(Continúa)

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

460

Para llevar a cabo las inversiones materia de los objetivos de EL FONDO, LA SAFI, debe identificar los proyectos potenciales a desarrollarse y/o las empresas con las que EL FONDO pueda suscribir los contratos a que se refiere el Art. 37º inciso c) del Reglamento del Fondo de Inversión y sus Sociedades Administradoras.

En el caso de proyectos potenciales, la Gerencia de LA SAFI coordinará con el Comité de Inversiones lo referente a la evaluación de los Estudios de Factibilidad correspondientes, determinando en el mismo si estos se desarrollarán de manera directa teniendo como titular del negocio a EL FONDO y/o constituir o participar en sociedades anónimas dedicadas al negocio inmobiliario.

(d) Política de Aumento de Capital

En forma extraordinaria la Asamblea General de Partícipes puede aumentar el Capital de EL FONDO mediante nuevos aportes, los mismos que serán reflejados en nuevas Cuotas de Participación. Los aumentos del Capital de EL FONDO se realizarán para financiar el desarrollo de los proyectos en cartera, y el desarrollo de nuevos proyectos de acuerdo con las alternativas de inversión disponibles en el mercado inmobiliario.

Con la finalidad de acordar el incremento del Capital de EL FONDO, LA SAFI citará a la Asamblea General de Partícipes cada vez que estime pertinente proponer a ésta una nueva emisión de cuotas. En dicha Asamblea se determinará, si correspondiere, las condiciones de la nueva emisión o emisiones de Participaciones de EL FONDO, fijando el monto a emitir, plazo, y precio de colocación de éstas.

Los partícipes tienen derecho de preferencia para suscribir, a prorrata de sus respectivas participaciones en el patrimonio de EL FONDO, los Certificados de Participación representativas de los sucesivos aumentos de Capital que resuelva realizar la Asamblea General de Partícipes de EL FONDO. Una vez acordado el aumento del Capital por la Asamblea General de Partícipes, ésta, a través de la Gerencia General de LA SAFI, lo pondrá en conocimiento de todos los Partícipes por un plazo de 30 (Treinta) días calendario, para que hagan efectivo su derecho a asumir una parte del aumento de Capital y de Cuotas de Participación, proporcional a su participación en el patrimonio de EL FONDO.

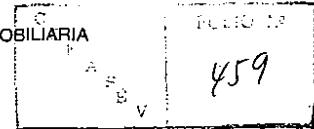
Si vencido el plazo indicado quedasen participaciones sin suscribirse, los partícipes que hubiesen hecho valer su derecho pueden por un plazo de 10 (Diez) días calendario suscribir a prorrata de sus Cuotas de Participación, aquellas no suscritas.

Los Certificados de Participación que no fueren suscritos de acuerdo a lo anterior podrá ser ofrecidas por una sola vez al público para su adquisición de acuerdo a Ley, procediéndose, en su defecto, a la reducción del Capital de EL FONDO.

(Continúa)

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros



La SAFI no podrá colocar las nuevas Participaciones mientras estas no hayan sido inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores.

(e) Política de Endeudamiento en el Fondo

Solamente con cargo al desarrollo y funcionamiento y/o para la realización de actividades propias a los objetivos de EL FONDO, LA SAFI podrá solicitar y recibir créditos de entidades del sistema financiero nacional o del exterior, así como emitir obligaciones mediante oferta pública y/o privada, con cargo a los recursos de éste, siempre que para ello medie autorización expresa del Comité de Vigilancia, facultado para este efecto por la Asamblea de Participes.

En los supuestos de emisión de obligaciones, el Comité de Inversiones de LA SAFI elaborará el proyecto correspondiente el que deberá incluir la información requerida en el Artículo 88ª de la Ley del Mercado de Valores y elevarlo al Comité de Vigilancia, el que de encontrarlo conforme lo someterá a la Asamblea General de Participes para su aprobación. Las emisiones de obligaciones, de acuerdo a su naturaleza, se sujetarán a las disposiciones legales de la materia según corresponda.

El monto máximo de endeudamiento no debe pasar del 10.00% del patrimonio del Fondo. El endeudamiento se materializará principalmente a través de créditos obtenidos en entidades del sistema financiero nacional o del exterior, asimismo de saldos de precios de compra-venta que al efecto celebre EL FONDO. El endeudamiento también puede resultar de promesa de compra-venta, contratos de construcción y otras obligaciones contingentes.

Los bienes y derechos que conforman los activos de EL FONDO podrán estar afectos a gravámenes, medidas cautelares o prohibiciones de cualquier naturaleza, únicamente en el caso de otorgamiento de garantías cuando se trate de préstamos recibidos de empresas bancarias y/o financieras para satisfacer las necesidades temporales de liquidez de EL FONDO.

Los gravámenes, garantías y/o prohibiciones a que pudieran estar afectos los bienes del activo de EL FONDO y que se otorguen o concerten de acuerdo a lo previsto en el párrafo precedente, no podrán exceder del 15.00% del patrimonio del Fondo. Los pasivos exigibles de EL FONDO derivados del endeudamiento no podrán exceder del 10.00% del patrimonio de EL FONDO.

(f) Política de distribución de Beneficios Netos de EL FONDO

Cada año EL FONDO distribuirá como beneficio en dinero líquido efectivo un porcentaje determinado sobre la base de las Utilidades Netas percibidas durante el ejercicio, el mismo que será determinado por Asamblea General de Participes y que debe guardar concordancia con los niveles de reinversión y operatividad requeridas por las inversiones realizadas o por realizar en EL FONDO a efectos de asegurar una

(Continúa)

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA
Notas a los Estados Financieros

FO N A S E V	FOLIO N° 458
-----------------------------	-----------------

rentabilidad de mediano y/o largo plazo que retribuya el riesgo implícito de las mismas. Además se debe considerar lo que disponga la CONASEV sobre este particular.

La distribución de beneficios a los Partícipes se realiza con periodicidad anual y en proporción a sus Cuotas de Participación con un límite del 100% del beneficio susceptible de ser repartido, descontando el porcentaje de reservas para contingencias, establecido en el Art. 91º del Reglamento Interno de EL FONDO.

El reparto de los beneficios deberá hacerse dentro de los 30 (Treinta) días calendarios siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Partícipes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio de que la Sociedad Administradora efectúe pagos a cuenta con cargo a dichos resultados.

(g) Gastos de Cargo de EL FONDO

EL FONDO deberá sufragar con sus recursos, los siguientes gastos referentes a las transacciones u operaciones relacionadas con las inversiones de EL FONDO.

1. Gastos Ordinarios

- Gastos de Contabilidad y honorarios de auditores independientes.
- Honorarios de asesorías, estudios especiales de gestión que sean necesarios contratar para las operaciones de EL FONDO. Estos gastos incluirán los traslados y estadías, así como los asociados a la dirección, manutención, supervisión, monitoreo de los proyectos de EL FONDO.
- Derechos y comisiones de corretaje, honorario de tasador, e impuestos que se originen por la inversión en bienes raíces.
- Impuestos y gastos originados por las operaciones inmobiliarias.
- Gastos legales, notariales y todo impuesto, tasa, derecho o tributo de cualquier clase que afecte o grave los bienes y valores de EL FONDO.
- Gastos de promoción y propaganda, así como gastos de comercialización en que se incurra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- Gastos derivados de honorarios profesionales o de estudios especiales en los que se incurra con motivo del desarrollo de proyectos inmobiliarios o de infraestructura turística o derivados de su evaluación preliminar.
- Gastos de comisiones, derechos y otros gastos asociados a la compra o venta de los activos de EL FONDO y de la estructuración, emisión y colocación de las cuotas.

(Continúa)

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA
Notas a los Estados Financieros

C O A S E V	FOLIO N° 457
----------------------------	-----------------

- Gastos correspondientes a las valorizaciones que se practiquen con motivo de la emisión de nuevas cuotas de EL FONDO..
- Gastos de clasificación que sean obligatorios o que estimen recomendables que recaigan sobre las inversiones o sobre las Cuotas de EL FONDO.
- Derechos de intermediación que usen las Bolsas de Valores y sus impuestos, gastos de inscripción de valores y cualesquiera otros acantonados por la adquisición, enajenación o colocación de valores y sus operaciones por intermedio de la Bolsa autorizada.
- Gastos de custodia, costos de seguros, de traslado o de cualesquiera otros que irroguen los títulos y documentos de EL FONDO, incluyendo su elaboración y emisión.
- Gastos de la Institución de Compensación y Liquidación de Valores sobre las Cuotas de EL FONDO y de los valores en los que hay invertido.
- Seguros generales de los bienes inmuebles y demás medidas de seguridad que deban adaptarse en conformidad con la Ley.
- Los gastos, intereses e impuestos derivados de créditos contratados por cuenta de EL FONDO.
- Honorarios y gastos originados por el Comité de Vigilancia.
- Gastos derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Participes.
- Gastos derivados por el pago de servicios.
- Gastos por asesoría topográfica, arquitectura, de ingeniería y de otros aspectos técnicos requeridos con motivo de evaluaciones para la adquisición de bienes raíces y el desarrollo de proyectos de EL FONDO.
- Gastos de manutención, remodelación, ampliación y reparación de los bienes raíces y sus correspondientes derechos municipales.
- Honorarios y gastos originados por el Comité de Inversiones.

Estos gastos ordinarios solventados por recursos de EL FONDO, no podrán exceder anualmente del 4.0% del valor de EL FONDO siendo el exceso de cargo de la Sociedad Administradora. Asimismo EL FONDO deberá sufragar, con sus recursos, los tributos que pudiesen afectar a EL FONDO

(Continúa)

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros

456

En el caso que los honorarios del Comité de Vigilancia o de Comité de Inversiones excedan del 0.10% del Valor de EL FONDO, se aumentará el límite máximo de 4.00% en la proporción que haya exceso de 0.10%.

II. Gastos Extraordinarios

- Gastos de litigios, costos, honorarios profesionales, otros gastos legales incurridos en defensa de los intereses de EL FONDO, incluyendo las compensaciones monetarias por fallos emitidos en contra los intereses de EL FONDO,
- Gastos que provoquen la discusión o decisión relativa a la liquidación anticipada de EL FONDO.
- Gastos de la liquidación de EL FONDO, incluido los honorarios de liquidador, en los casos no contemplados en el artículo 42ª de la Ley.

Los gastos extraordinarios serán aprobados por la Asamblea Extraordinaria de Partícipes correspondiente.

En el informe anual, la Sociedad Administradora entregará a los partícipes un informe detallado de los gastos solventados por EL FONDO.

(3) Inversiones Mobiliarias

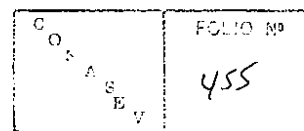
3.1 Depósitos en Instituciones Financieras:

Cuenta Bancaria	Institución Financiera	Moneda	En nuevos pesos		
			Tasa efectiva %	Intereses provisionados	Saldo al 31-12-99
1-04-028235-9	Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A.	S/.	0.95 mensual	0.00	27.55%
1-04-028237-5	Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A.	US\$	5.50 anual	0.00	50.00%
1-04-034868-2	Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A.	US\$	5.50 anual	0.00	50.00%
42-26026-01 (Dep. a plazo)	Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A.	US\$	8.00 anual	10.485	2.214.11%
			Van:		2.733.55%

(Continúa)

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros



3.2 Depósitos en Garantía por Compra de Inmuebles

<u>En nuevos soles</u>	
<u>Intereses provisionados</u>	<u>Valor de la cartera</u>
Vienen:	2,753,664
<hr/>	
El saldo al 31 de diciembre de 1998 en depósitos en garantía por el inmueble Depocentro es de:	-
	15,259,650
	<hr/>
	18,013,314
	<hr/>

(4) Inversiones Inmovilizadas

<u>En nuevos soles</u>	
Inversiones en Bienes Raíces:	
Edificio ubicado en San Isidro	47,707,360
Edificio ubicado en Miraflores	29,874,221
	<hr/>
	77,581,581
	<hr/>

(5) Capital

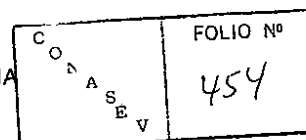
Distribución de los partícipes de EL FONDO de Inversión Multirenta Inmobiliaria, su participación al 31 de diciembre de 1998.

<u>Partícipe</u>	<u>Tipo de Persona</u>	<u>Nº de Cuotas</u>	<u>En nuevos soles</u>
Roger Gambier y Laura Gisella Fernández Cristini de Cambier	Natural	50	136,000
Henry Lelauch Cohen Rene Lelauch Benaiche Esther Cohen de Lelauch	Natural	450	1,223,100
Carlos Cerrate Angeles	Natural	51	138,516
Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A.	Jurídica	6,755	18,936,188
Eastern National Bank	Jurídica	5,007	14,320,020
	Van:	<hr/> 12,313 <hr/>	<hr/> 34,753,824 <hr/>

(Continúa)

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros



<u>Participe</u>	<u>Tipo de Persona</u>	<u>Nº de Cuotas</u>	<u>En nuevos soles</u>
	Vienen:	12,313	34,753,824
El Pacifico Peruano S.A.	Jurídica	201	567,021
Arriel Gabel Pardo	Natural	100	272,600
Grupo de empresas Constructoras	Jurídica	2,412	7,053,387
AFP Integra	Jurídica	2,982	8,364,510
Instituto Peruano de Seguridad Social	Jurídica	1,953	5,472,314
Cecilia Iturriaga Noriega	Natural	72	208,404
Nelson Morales Soto	Natural	30	87,665
AFP Profuturo	Jurídica	1,200	3,682,800
Servicios Industriales de la Marina	Jurídica	605	1,719,713
Carlos Estanislao Tupiño Aldave	Natural	10	28,395
AFP Unión	Jurídica	1,491	4,182,255
		23,369	66,392,888

(6) Impuesto a la Renta

De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el Impuesto a la Renta de las personas jurídicas se calcula con una tasa del 30% sobre la utilidad neta imponible ajustada por efectos de la inflación, según la metodología establecida en el Decreto Legislativo N° 797.

La empresa ha determinado su Impuesto a la Renta para el año 1998 por nuevos soles 1,974,705.

Mediante Ley N° 26777, se creó el Impuesto Extraordinario a los Activos Netos, equivalente al 0.5% del total de los activos ajustados por inflación, el mismo que podrá aplicarse como crédito contra el Impuesto a la Renta de los años 1998, 1999 y 2000. Los Fondos Mutuos de Inversión en Valores se encuentran exonerados de este impuesto de acuerdo con lo establecido en el inciso h), del artículo 2, del Texto Unico Actualizado del Reglamento del Impuesto Extraordinario a los Activos Netos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 036-98-EF.

(Continúa)

NUEVO MUNDO SAFI S.A.
Notas a los Estados Financieros

441

(14) Utilidad Neta por Acción

La utilidad neta por acción se determina dividiendo la utilidad neta determinada entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante el período.

(15) Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de este informe, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés), ha emitido diversas Normas Internacionales de Contabilidad (NICs) que serán oficializadas por el Consejo Normativo de Contabilidad durante 1999. Las principales NICs que serán aprobadas que pudieran tener un efecto significativo en los resultados de la Compañía son las siguientes:

(a) Impuesto a la Renta

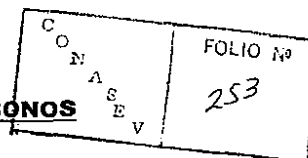
Modificado en 1996 y vigente internacionalmente a partir del 1 de enero de 1998. Las principales diferencias con la versión vigente de la NIC 12 oficializada en el Perú al 31 de diciembre de 1998 son:

- (i) Obligación de registrar el impuesto diferido que surge de las revaluaciones de activos que no sean costo computable para fines tributarios. Con la NIC 12 vigente, este registro no es obligatorio al 31 de diciembre de 1998, pudiendo no efectuarse y sólo exponerse el efecto en nota a los estados financieros.
- (ii) El único método de cálculo válido para registrar los impuestos diferidos es el método del pasivo; eliminando la alternativa del método diferido.
- (iii) Elimina toda norma transitoria, debiendo registrarse en todos los efectos acumulados en el año de su aplicación.

(b) Provisiones, pasivos y activos contingentes

Vigente a nivel internacional a partir del 1 de julio de 1999. La NIC referida establece, principalmente, que una provisión se reconoce cuando: (i) existe una obligación como resultado de eventos pasados; (ii) es probable que se requiere una entrega de recursos económicos para cancelar la obligación; y (iii) ésta puede ser terminada confiablemente. Asimismo, establece que los pasivos contingentes deben revaluarse, a menos que la posibilidad de una entrega de recursos sea remota. La Gerencia estima que la aplicación de dicha NIC no afectará en forma importante los estados financieros de la Compañía en el ejercicio 1999.

CONTRATO DE EMISION Y OFERTA PUBLICA DE BONOS



Señor Notario:

Sírvase Usted extender en su registro de Escrituras Públicas una de Emisión y Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios que otorgan:

Por una parte, a quien en adelante se denominará **EL EMISOR**:

Nuevo Mundo SAFI S.A. con RUC No. 37553107 inscrita en la Ficha No.143635, Asiento 1-A del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio en Av. República de Panamá No. 3030 Oficina No. 903, San Isidro. Debidamente representada por su Vice-Presidente del Directorio el Sr. Vitally Franco Varón, identificado con L.E. No. 06541038 y por su Director Gerente General el Sr. Roberto Meza Cuenca, identificado con L.E. No. 09175562, de acuerdo a los poderes que corren inscritos en la partida registral No. 03017651 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en representación del **Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria**, un Fondo de Inversión Mixto Especializado registrado en la Sección "Fondos de Inversión" con el código de ficha "FI-970001" según certificado Nro. 00030 de CONASEV, e inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de CONASEV en la sección "Valores Mobiliarios y Programas de Emisión", registrado con el código "01-975001".

De la otra parte, a quien en adelante se denominará **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS**:

Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A., con RUC No. 10031257, inscrita en la ficha No. 3043 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, con domicilio en Calle Arias Aragüez No. 133, Miraflores, Lima, debidamente representada por su Presidente del Directorio y Gerente General el Sr. Juan Miguel Bakula Bugde, identificado con L.E. No. 09147519, según poder inscrito en la misma ficha registral.

Primera: Nombre, Domicilio, Objeto y Capital de EL EMISOR

Nuevo Mundo SAFI S.A., con RUC No. 37553107 inscrita en la Ficha No.143635, Asiento 1-A del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio en Av. República de Panamá No. 3030 Oficina No. 903, San Isidro, en representación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, un Fondo de Inversión Mixto Especializado registrado en la Sección "Fondos de Inversión" con el código de ficha "FI-970001" según certificado Nro. 00030 de CONASEV de fecha 26 de Setiembre de 1997, e inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de CONASEV bajo la sección "Valores Mobiliarios y Programas de Emisión", registrado desde el 26 de Setiembre de 1997 con el código "01-975001". El Patrimonio del Fondo al 30 de septiembre de 1999 asciende a la suma de S/. 108'093,145.68, dividido en 23,369 Cuotas de Participación.

Segunda: Nombre, domicilio, objeto y capital de EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS

Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A. fue constituida por escritura pública de fecha 22 de diciembre de 1972, otorgada ante Notario Público de Lima, Ricardo Ortiz de Zevallos e inscrita en el asiento 1, de la ficha No. 3043 del Registro Mercantil de Lima. Su domicilio legal se encuentra en Calle Arias Aragüez No. 133, Miraflores, Lima, siendo su objeto principal la realización de actividades de Intermediación en el Mercado de Valores de acuerdo al artículo 194 del Decreto Legislativo 861. Su capital social es de S/. 3'789,740.00, representado por 3'789,740 acciones con un valor nominal de S/. 1.00 cada una, íntegramente suscritas y pagadas.

Tercera: Objeto del contrato y designación de EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS

Por el presente documento las partes celebran el Contrato de Emisión por oferta pública de los bonos "Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria - Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios" en adelante "Bonos Inmobiliarios", según lo dispuesto en los artículos 87 y 88° de la Ley del Mercado de Valores, acordando sus derechos y deberes, así como los de los futuros Obligacionistas.

Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios
Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

FOLIO 252

A dicho fin, **Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.** encontrándose en aptitud legal de constituirse como tal, acepta la designación de **REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS**, y declara conocer el régimen aplicable a los Bonos Inmobiliarios, así como; declara cumplir con las exigencias legales establecidas por la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades.

Cuarta: Acuerdo de Emisión

La Emisión fue aprobada por acuerdo de la Asamblea General de Partícipes del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria en sus sesiones Extraordinarias de fechas 27 de Abril, 22 de Junio de 1999, y 28 de septiembre de 1999, según consta en el Libro de Actas correspondiente. En dichas Asambleas, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 30 de la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras y el artículo 34 del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, se aprueban las Condiciones Específicas de la Emisión y se faculta a la Sociedad Administradora a suscribir todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios y se delega en el Comité de Vigilancia la facultad de realizar las Modificaciones necesarias a las condiciones de endeudamiento.

Quinta: Condiciones de la Emisión

Contrato de Emisión: Es el presente Contrato, suscrito por **EL EMISOR** y **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** de acuerdo a las normas legales vigentes, el mismo que será elevado a Escritura Pública e inscrito en la Partida Registral de Nuevo Mundo SAFI S.A. en su calidad de Emisor, en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao.

Denominación: "Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios" en adelante "Bonos Inmobiliarios".

Régimen de Transferencia de los Valores: De acuerdo al artículo 3 de la Ley del Mercado de Valores, los Bonos Inmobiliarios serán nominativos representados por anotaciones en cuenta en Cavali ICLV S.A., con domicilio en Pasaje Acuña 191, Cercado de Lima, y libremente negociados en Rueda de Bolsa de la Bolsa de Valores de Lima, con domicilio en Pasaje Acuña 106, Cercado de Lima, una vez cumplido el trámite de inscripción correspondiente ante dicha institución por el Emisor, inmediatamente después de ser inscritos los Bonos Inmobiliarios en el registro Público del Mercado de Valores. De acuerdo con la Ley del Mercado de Valores y los reglamentos aplicables sobre presentación de información periódica y obligaciones de informar emitidos por CONASEV, la Sociedad Administradora en representación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria esta obligado a suministrar información a CONASEV y al Mecanismo Centralizado de Negociación en el que tenga inscritos valores para su negociación secundaria.

Monto total de la Emisión: El monto total de la emisión será de US\$7'000,000.00 (Siete millones y 00/100 dólares americanos).

Valor Nominal y Series: Los Bonos Inmobiliarios tendrán un valor nominal de US\$ 1,000.00 (Mil y 00/100 dólares americanos). El monto total de la emisión será emitido en Tres Series de acuerdo al detalle siguiente:

- **Primera Serie:** Por la suma de US\$ 3'000,000.00 (Tres millones y 00/100 dólares americanos) representados por 3,000 (Tres mil) Bonos.
- **Segunda Serie:** Por la suma de US\$ 2'000,000.00 (Dos millones y 00/100 dólares americanos) representados por 2,000 (Dos mil) Bonos.
- **Tercera Serie:** Por la suma de US\$ 2'000,000.00 (Dos millones y 00/100 dólares americanos) representados por 2,000 (Dos mil) Bonos.

Clase: Los Bonos Inmobiliarios serán nominativos, indivisibles y estarán representados por anotaciones en cuenta e inscritos en CAVALI ICLV S.A. con domicilio en Pasaje Acuña 191, Cercado de Lima.

Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios
Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

FOLIO Nº

251

Plazo de Redención: Cinco años calendario a partir de la fecha de emisión. Se realizará en Dólares de los Estados Unidos de América. La redención se pagará al segundo día hábil siguiente a la fecha del vencimiento del principal en las Oficinas del Emisor. Los recursos para el pago del principal de los Bonos Inmobiliarios serán provenientes del Patrimonio del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y no de la Sociedad Administradora.

Tasa de Interés Anual: Los Bonos Inmobiliarios devengarán una Tasa de Interés Efectiva Anual fija que será determinada, en el Aviso de Subasta para la Colocación de los Bonos Inmobiliarios, por la Gerencia General del Emisor de acuerdo a las facultades delegadas por la Asamblea de Partícipes del Fondo de Inversión. La metodología de cálculo de los intereses será la siguiente:

$$C = VN * [(1+i)^{(n/360)} - 1]$$

Donde:

C : Cupón del Bono
VN : Valor Nominal del Bono
i : Interés efectivo anual que paga el Bono
n : número de días del período.

Nota: Para el pago del primer cupón, se debe considerar en "n" los días desde la emisión del Bono hasta la fecha del primer trimestre.

Pago de los Intereses: Los intereses se pagarán en dólares estadounidenses por períodos trimestrales calendarios vencidos y correrán a partir del día de la adquisición o emisión de cada serie, estos serán pagados el día del vencimiento del período respectivo. El pago de los intereses se efectuara en las oficinas de Nuevo Mundo SAFI S.A. sito en Av. República de Panamá 3030, of. 903, San Isidro. Para proceder al pago de intereses se tomarán en cuenta a los Obligacionistas registrados en CAVALI ICLV S.A., al término del tercer día útil anterior al vencimiento del período trimestral correspondiente. Se seguirá igual procedimiento para el principal y será oportunamente comunicada al Representante de las Obligacionistas.

En el caso de mora por parte del Emisor se aplicara la tasa de interés legal vigente a la fecha de la ocurrencia que fija el Banco Central de Reserva del Perú y que es publicada diariamente por la Superintendencia de Banca y Seguros en el diario Oficial El Peruano. Los recursos para el pago de los Intereses de los Bonos Inmobiliarios serán provenientes del Patrimonio del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y no de la Sociedad Administradora.

Garantías: Las Tres Series en circulación no tienen garantías específicas, empero estarán respaldadas con garantía genérica de las inversiones en activos Inmobiliarios de Propiedad del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

Orden de Prelación en caso de Liquidación del Emisor: En el caso de liquidación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria antes del plazo que estipula su Reglamento Interno, los Bonos Inmobiliarios serán honrados inmediatamente después de haberse pagado las acreencias debidamente garantizadas con activos individualizados, según la antigüedad de estos respecto a las deudas del mismo rango.

Fecha de Emisión: De acuerdo a las facultades delegadas, la Gerencia General de Nuevo Mundo SAFI S.A. Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y el Agente Colocador decidirán la fecha de emisión de cada Serie, a partir de la cual se computará el plazo de vigencia y de amortización de los Bonos Inmobiliarios, dicha fecha será puesta en conocimiento del público en el aviso de comunicación de la Subasta para la Colocación, todo ello dentro del plazo fijado por la Ley para la colocación de la Oferta Pública.

Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios
Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

250

Procedimiento para La Colocación: Los inversionistas interesados en adquirir los Bonos Inmobiliarios podrán recabar el Prospecto Informativo gratuitamente en las oficinas del Emisor, del Agente Colocador y del Representante de los Obligacionistas. El procedimiento de colocación se detalla en el numeral 1 la Sección V del Prospecto Informativo.

Opción de Rescate: Una o más Series de Bonos Inmobiliarios podrán ser rescatadas total o parcialmente por Nuevo Mundo SAFI S.A. con recursos del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, posibilidad que en caso de ser aplicable, será indicada en el aviso de la oferta pública de emisión de cada Serie y en el presente Contrato de Emisión de los Bonos Inmobiliarios, en los cuales se estipulará, las características del proceso y el momento a partir del cual los Bonos Inmobiliarios podrán ser rescatados; de acuerdo con lo previsto en el artículo 330 de la Ley General de Sociedades y considerando lo prescrito en el artículo 89 de la Ley del Mercado de Valores.

Sexta.- De las funciones y atribuciones de EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS

EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS debe actuar en el ejercicio de sus funciones con la diligencia exigida por sus deberes y obligaciones contraídas, cuidando los intereses de los obligacionistas, en los términos y condiciones siguientes:

- A.- Intervendrá en el otorgamiento de la Escritura Pública del presente contrato de emisión de Bonos a nombre de los futuros obligacionistas y luego convocará a la Asamblea de Obligacionistas de acuerdo a lo prescrito y para los efectos del artículo 320° de la Ley General de Sociedades.
- B.- Convocará al Sindicato de Obligacionistas, tan pronto como quede suscrito el 50% de la Emisión de los Bonos en el mercado, a fin de que se ratifique la gestión del Representante por los miembros de la Asamblea de Obligacionistas.
- C.- Ejercerá la Presidencia del Sindicato de Obligacionistas y sin perjuicio de las facultades conferidas en el presente instrumento y las que le atribuya la Asamblea de Obligacionistas, tendrá la representación legal del Sindicato de Obligacionistas.
- D.- Convocará a Asamblea de Obligacionistas cuando lo juzgue necesario, lo prescriba la Ley o lo soliciten los Obligacionistas que representen por lo menos la quinta parte de los Bonos en circulación. Las convocatorias de la Asamblea de Obligacionistas se efectuarán mediante avisos publicados con anticipación no menor de tres (3) días a la fecha fijada para la Asamblea en el diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación nacional.
- E.- **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** velará para que se cumpla con los pagos de los intereses y el capital derivados de la Emisión de los Bonos, e intervendrá también; en todos los casos de redención. Cautelará el derecho de los obligacionistas y velará por el cumplimiento de los compromisos asumidos por **EL EMISOR** frente a los Obligacionistas.
- F.- Cooperará para el ejercicio del derecho de los obligacionistas a disponer auditorías e investigaciones y ejercerá las acciones judiciales y extrajudiciales que correspondan, especialmente las que tengan por objeto el pago de los intereses y del principal.
- G.- Solicitará a **EL EMISOR** los informes que sean de interés para los Obligacionistas y la documentación necesaria para determinar la situación financiera de **EL EMISOR**. En ningún caso **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** estará obligado a emitir opinión sobre los estados financieros de **EL EMISOR**, sobre su situación económica, salvo sus informes periódicos objetivos.
- H.- Cumplir con todas las obligaciones establecidas por la Ley del Mercado de Valores, Decreto Legislativo 861, especialmente con lo dispuesto por el artículo 92 del mencionado cuerpo legal. Iniciará y proseguirá arbitrajes, acciones judiciales y extrajudiciales, en especial las que tengan por objeto procurar el pago de los intereses o el capital adeudados, la ejecución de las garantías, la conversión de las obligaciones y la práctica de actos de conservación.

Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

FOLIO Nº

N

A

S

E

V

299

Para tal efecto, y sin que se requiera el otorgamiento de poder, representará a los obligacionistas con las facultades a que se refieren los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil, salvo en aquellos que expresamente revoken tal representación.

No obstante la representación que se concede a **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS**, los obligacionistas conservan el derecho de proceder individualmente o colectivamente para exigir el cumplimiento de todo lo estipulado en este instrumento, con las pretensiones y peticiones que les corresponda según lo establecido en los artículos 326° y 328° de la Ley General de Sociedades.

- I.- **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** será el órgano de relación entre **EL EMISOR** y el Sindicato de Obligacionistas y como tal podrá asistir, con voz pero sin voto, a las deliberaciones de la Asamblea General de Partícipes del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, debiendo informar a éstos de los acuerdos del Sindicato, solicitar los informes que a su juicio o al de la Asamblea de Obligacionistas, interesen a éstos. Asimismo, podrá convocar a dicho colegiado de acuerdo al numeral 7 del artículo 325 de la Ley General de Sociedades.
- J.- Producida la redención, **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** otorgará una Escritura Pública de cancelación de la emisión, dentro de los treinta días (30) siguientes a la fecha de redención del principal efectuada por **EL EMISOR**; en concordancia con lo establecido por el Art. 81 del Reglamento del Registro Mercantil. Si **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** se negara a otorgar la escritura de cancelación, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 82 del Reglamento del Registro Mercantil.
- K.- De acuerdo con lo prescrito en el Artículo 93 de la Ley del Mercado de Valores **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** deberá mantener reserva total de cuanto llegue a conocer por razón de su gestión, salvo que la revelación fuere absolutamente necesaria para el mejor cumplimiento de sus funciones.
- L.- Las acciones, procedimientos y actos que practique **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** en cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Obligacionistas, así como aquellos inherentes a su función de tal, conforme a las estipulaciones del presente contrato, obligarán a todos los tenedores de bonos, conforme a lo establecido en el(los) artículo(s) aplicable(s) de la Ley General de Sociedades
- M.- No será responsable por las acciones que independientemente interpongan los tenedores de los Bonos en contra de **EL EMISOR**. Asimismo, no será responsable de las acciones que por encargo de los tenedores de los Bonos y actuando como Representante de los mismos se pueda tomar o interponer contra **EL EMISOR**.

Si en su calidad de **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** tuviera que convocar o comunicar alguna información a los tenedores de los Bonos, lo hará mediante la publicación de avisos en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro de mayor circulación, con indicación del día, hora, lugar de la reunión y la agenda a tratar. No será responsable por el retardo o incumplimiento de **EL EMISOR** en la ejecución de las obligaciones derivadas del presente contrato de este último, en consecuencia no estará obligado a efectuar ninguna clase de adelantos de fondos para el pago de intereses y/o capital a los tenedores de los Bonos. No garantiza, directa ni indirectamente, el cumplimiento por parte de **EL EMISOR** de las obligaciones originadas en la emisión de los Bonos.

Séptima: Representación

EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS conforme a lo previsto en el numeral 5 y 6 del Art. 325 de la Ley General de Sociedades, por este acto designa a la Señora Mónica de Ycaza Clerc identificada con L.E. 09343469, de nacionalidad peruana y con domicilio en Arias Aragüez No. 133 Miraflores, Lima, para que lo represente.

Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios
Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

Octava: Límite de Responsabilidad

EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS no asume como tal responsabilidad alguna por las omisiones o incumplimientos cometidos por EL EMISOR, ni tampoco por los actos que los tenedores de los Bonos pudiesen llevar a cabo en contra de EL EMISOR, siendo así que su responsabilidad se circunscribe exclusivamente a las obligaciones señaladas en el presente contrato, y en las normas legales vigentes, para lo cual desempeñará el cargo con lealtad y eficiencia.

Novena: Renuncia de EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS

EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS podrá renunciar a su cargo siempre que su decisión sea comunicada por escrito a EL EMISOR y a los tenedores de los Bonos mediante aviso publicado en el Diario Oficial "El Peruano" y en un diario de mayor circulación con una antelación mínima de 30 días calendarios de la fecha del cese de sus funciones. De producirse esta situación, la comisión establecida en la cláusula Décima será reajustada en función de los días calendario transcurridos desde la fecha de pago hasta el Nombramiento del nuevo Representante de los Obligacionistas.

La designación de un nuevo Representante de los Obligacionistas corresponderá a la Asamblea de Obligacionistas, la que deberá proceder a la designación en el término máximo de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la renuncia.

En defecto de la designación EL EMISOR designará provisionalmente un REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS cuyo nombramiento estará vigente hasta que se realice la designación definitiva por la Asamblea de Obligacionistas. Asimismo, de acuerdo a lo establecido por el artículo 92 del Decreto Legislativo 861, EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS no se podrá apartar de su encargo, salvo que hubiere transcurrido un plazo de 30 días hábiles de notificada la renuncia.

Décima : Contraprestación

EL EMISOR se obliga a abonar anualmente a EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, como contraprestación por sus servicios, una comisión fija de US\$2,000.00 (Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos), pagadera a la suscripción del presente contrato y los siguientes abonos en cada aniversario de la suscripción de este mismo instrumento. Esta comisión no incluye los gastos que de acuerdo a la ley le corresponden a EL EMISOR, ni el Impuesto General a las Ventas, ni cualquier impuesto que pueda crearse que afecta directamente a la comisión. En todos los casos, incluyendo el caso en que EL EMISOR quede comprendido dentro de un proceso de Reestructuración económica y financiera, régimen de vigilancia, intervención, rehabilitación o Liquidación, todos los gastos en que incurra EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS en el ejercicio de sus funciones, serán de cuenta y cargo de EL EMISOR. Todos los gastos en que incurra EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS antes referidos en este párrafo, serán reembolsados por EL EMISOR dentro de los cinco (5) días siguientes de solicitados. La solicitud de reembolso estará acompañada del comprobante de pago respectivo, que incluirá el Impuesto General a las Ventas, así como de la documentación sustentatoria correspondiente.

Décimo Primera: Deberes de EL EMISOR y Opción de Rescate

Corresponde a EL EMISOR ofrecer y facilitar la información siguiente, y asumir las responsabilidades que se enuncian a continuación, sin perjuicio de las demás que establezcan las leyes y reglamentos correspondientes:

- A.- Mantener un flujo continuo de información y documentos relevantes relativos a la marcha y gestión de las operaciones, sobre la situación económica y financiera, así como; de los eventuales cambios en la conducción y administración del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y de EL EMISOR; en forma permanente y con una periodicidad máxima trimestral. Asimismo, mantendrá informado continuamente sobre los cambios relevantes de la Administración y sobre todos aquellos actos que impliquen cambios en el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y de EL EMISOR.

2 y 3

ARGENTA SOCIEDAD AGENTE DE BOLSA S.A.

[Firma]

249

Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios
Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

- B.- Ofrecer las facilidades necesarias para que se puedan llevar a cabo las inspecciones y Auditorías que acuerde llevar a cabo la Asamblea de Obligacionistas. **EL EMISOR** se compromete a enviar a **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** copia de toda documentación que dirija **CONASEV** relativa a la emisión de bonos materia del presente instrumento, de conformidad con las normas legales vigentes.
- C.- Respetar los derechos de los Obligacionistas, en especial los referidos al pago del principal e intereses.
- D.- Ofrecer a la **CONASEV**, informaciones y documentación para la mejor supervisión y control de las operaciones de **EL EMISOR** derivado de la emisión y oferta pública de los Bonos, de acuerdo a las leyes vigentes. **EL EMISOR** se obliga a informar a **CONASEV**, sin perjuicio de lo ya mencionado, sobre:
- La fecha de emisión, acompañando copia del Aviso que será publicado donde se establezcan los demás términos y condiciones de la misma.
 - Las fechas y montos para el pago del principal e intereses a efectuarse.
 - La fecha de cancelación de la emisión mediante la correspondiente Escritura Pública adjuntando copia del Testimonio donde consten los datos de cancelación.

EL EMISOR a partir del tercer aniversario de la emisión tendrá la opción de rescatar una o mas series emitidas, si es que las condiciones de mercado lo ameritan en su oportunidad, a su valor nominal y a prorrata de toda la emisión. El mecanismo de rescate será determinado por **EL EMISOR**, de acuerdo a las diferentes opciones prescritas en el artículo 330 de la Ley General de Sociedades y con observancia de lo indicado en el artículo 89 de la Ley del Mercado de Valores, en los Avisos que sean publicados para la realización de la subasta de colocación de cada serie de los Bonos Inmobiliarios.

Décimo Segunda: Imposibilidad de reparto de utilidades

En el supuesto de incumplir en cualquier momento con el pago de intereses de los Bonos y/o redención del principal en los plazos establecidos, la Asamblea de Partícipes del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria no podrá acordar el reparto de utilidades, pagar dividendos ya sean en dinero o en especie, realizar entrega de bienes muebles, inmuebles, dinero, derechos, obligaciones, valores mobiliarios y demás similares.

Décimo Tercera: Constitución del Sindicato de los Obligacionistas

El Sindicato de Obligacionistas se entenderá constituido, una vez otorgada la escritura pública correspondiente.

Décimo Cuarta: Asamblea de los Obligacionistas

La Asamblea de Obligacionistas instalada conforme al presente contrato, representará legalmente a la totalidad de los tenedores de bonos en circulación. Cada bono confiere a su titular iguales derechos y obligaciones. La suscripción de los Bonos implica de pleno derecho la sumisión a todas las disposiciones de la presente escritura y a los acuerdos legalmente adoptados por la Asamblea.

Décimo Quinta: Obligaciones y Atribuciones de la Asamblea de Obligacionistas

La Asamblea de Obligacionistas en concordancia con los artículos 322° y 324° de la Ley General de Sociedades, le corresponde privativamente:

- A.- Acordar lo necesario para la defensa de los legítimos intereses de los obligacionistas frente a **EL EMISOR** y disponer el inicio de auditorías e investigaciones.
- B.- Modificar, de acuerdo con **EL EMISOR**, las condiciones de la emisión.

Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

	AS S E V	FOLIO No 246
--	-------------------	-----------------

- C.- Disponer la iniciación de los procesos judiciales o administrativos correspondientes.
- D.- Remover al Representante de los Obligacionistas y nombrar a su sustituto, corriendo en este caso con los gastos que origine esta decisión.
- E.- Aprobar los gastos ocasionados por la defensa de los intereses comunes de los Obligacionistas.
- F.- Evaluar la gestión de **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS**, confirmarlo en el cargo o designar al sustituto, observando los procedimientos o normas establecidos en el presente contrato y las regulaciones y/o disposiciones legales aplicables.
- G.- Establecer el Reglamento Interno del Sindicato de Obligacionistas.

Décimo Sexta: Convocatoria de la Asamblea

La Asamblea de Obligacionistas podrá ser convocada por alguno de los órganos de administración de **EL EMISOR** o del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, o por **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS**. Este último, además deberá convocarla siempre que lo soliciten los Obligacionistas que representen, por lo menos, la quinta parte de las Obligaciones en circulación. Las convocatorias de la Asambleas de Obligacionistas se efectuarán mediante avisos publicados con anticipación no menor de 3 días a la fecha de celebración de la sesión en el diario oficial "El Peruano" y en uno de los diarios de mayor circulación.

En el aviso deberá invocarse el día, hora y lugar de la reunión y asuntos a tratarse. En el aviso de primera convocatoria podrá hacerse constar la fecha en que se reunirá la Asamblea en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda convocatoria para la Asamblea deberán mediar no más de 10 días.

Los Obligacionistas se podrán hacer representar por un tercero sea o no obligacionista, los poderes podrán ser otorgados con carácter general por escritura pública o específicamente para cada Asamblea mediante carta poder. Las representaciones se deberán ser registradas con 24 horas de anticipación ante quien realice la convocatoria de la Asamblea.

Décimo Séptima: Asamblea Universal

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida siempre que se encuentren Obligacionistas que representen la totalidad de la emisión, y los asistentes que acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea y los asuntos que en ella se propone tratar.

Décimo Octava: Votación

Cada Bono da derecho a un voto en la Asambleas. Tienen derecho a asistir a las Asambleas los Titulares de bonos que hasta con dos (2) días de anterioridad a la fecha de la realización de la Asamblea tengan acreditada su titularidad con **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS**.

Décimo Novena: Quórum y Mayoría

Los acuerdos de la Asamblea se adoptarán con el voto de los Obligacionistas que representan cuando menos la mayoría absoluta de los Bonos en circulación y con la asistencia de Obligacionistas que representen por lo menos las dos terceras partes de dichos Bonos. En segunda convocatoria bastará la asistencia de cualquier número de Obligacionistas y los acuerdos podrán tomarse por mayoría absoluta de los asistentes, salvo el caso que se trate de remover a **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS**, aceptar su renuncia y/o nombrar a su sustituto, en cuya hipótesis se requiere que el acuerdo se tome por mayoría absoluta de las obligaciones en circulación de acuerdo al siguiente procedimiento: Se presentarán dos propuestas de los posibles sustitutos; de las cuales la Asamblea deberá elegir a la que sea más conveniente a los intereses de todos los obligacionistas.

Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios
Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

285

El honorario de la propuesta aprobada no podrá ser mayor en 25% del honorario que **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** saliente cobraba, salvo que en dicha Asamblea los Obligacionistas y el Emisor acuerden lo contrario.

Vigésima: Gastos de la Asamblea de los Obligacionistas

Los gastos que origine la emisión de los Bonos, incluidos los de convocatoria a las Asambleas de los Obligacionistas, así como los notariales y registrales derivados del otorgamiento de la Escritura Pública de Emisión y Cancelación, serán pagados por **EL EMISOR** con cargo al patrimonio del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

Vigésima Primera: Registros de los Acuerdos

Todos los acuerdos se registraran en el Libro de Actas abierto con las formalidades de Ley que deberá llevar **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS**. Las Actas podrán ser aprobadas en la misma Asamblea, conteniendo expresamente dicha aprobación y debe ser firmada cuando menos por el Presidente de la Asamblea, el Secretario y dos Obligacionistas. Si el Acta no se aprobase en la misma Asamblea, esta designará especialmente a cuando menos dos Obligacionistas para que conjuntamente con **EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS** y el Secretario la revisen y la aprueben.

Vigésima Segunda: Notificaciones

Todas las notificaciones y comunicaciones relacionadas con el Contrato se harán por escrito y se enviarán a las direcciones y números de fax que se indican al final de los párrafos de esta Cláusula.

Cualquier cambio de direcciones y números serán notificado previamente por escrito y enviados por correo certificado, personalmente o vía fax; indicando la fecha que el cambio surtirá efecto. A los fines previstos en esta cláusula, las partes señalan a continuación como sus direcciones, teléfonos y números de fax los siguientes:

Nuevo Mundo SAFI S.A.
Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria

Dirección: Av. : República de Panamá 3030 Oficina 903, San Isidro
Teléfonos: 222 4798, 222-5582, 2214114.
Facsimil: 222 4796

Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

Dirección: Arias Aragüez No. 133, Miraflores, Lima.
Teléfonos: 444-0014
Facsimil: 446-6926

Vigésimo Tercera: Declaración de Equivalencia

Las partes dejan expresa constancia que sus respectivas contraprestaciones guardan estricta equivalencia, por lo que el Contrato se suscribe con plena reciprocidad entre las obligaciones asumidas por ellas.

Vigésimo Cuarta: Interpretación del Contenido del Contrato

Las partes reconocen que los títulos que encabezan las cláusulas del Contrato son meramente enunciativos y no serán tomados en cuenta para la interpretación de su contenido. Todas las referencias en el Contrato a una cláusula o numeral, hace referencia a la cláusula o numeral correspondiente del Contrato. Las referencias en el Contrato a una cláusula incluyen todos los numerales dentro de dicha Cláusula y las referencias a un numeral incluyen todos los párrafos dentro de éste.

Contrato de Emisión y Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

N A S E V	FOLIO Nº 244
-----------------------	-----------------

Vigésimo Quinta: Jurisdicción, Arbitraje y Domicilio

Las partes renuncian al fuero de su domicilio y se someten expresamente a la ley peruana y a la jurisdicción de Lima. Cualquier diferencia o discrepancia que surgiera entre las partes contratantes o entre éstas y los Obligacionistas con relación a la celebración, interpretación y/o ejecución del presente contrato o que se relacionen con las obligaciones o derechos que se deriven de la emisión, que no puedan ser arreglados de común acuerdo, podrán ser sometidas y resueltas mediante arbitraje de derecho en la ciudad de Lima, de conformidad con la Ley General de Arbitraje, y en concordancia con lo dispuesto en el Título XII de la Ley del Mercado de Valores.

En tal sentido, y de acuerdo a lo establecido en su artículo 340°, se debe precisar que los Obligacionistas tendrán el derecho, más no la obligación, de someter a arbitraje cualquier disputa que tuviesen con relación a la presente emisión. El arbitraje se llevará a cabo mediante la constitución de un Tribunal Arbitral conformado por tres miembros, de los cuales cada una de las partes nombrará uno y los dos árbitros así designados nombrarán al tercer árbitro. Los árbitros quedan expresamente facultados para determinar la controversia materia del arbitraje. Si las partes no consiguen ponerse de acuerdo en el nombramiento de los árbitros dentro del plazo de los quince días (15) desde el requerimiento de la parte o partes o igualmente del nombramiento del tercer árbitro contados a partir del nombramiento del último, la designación será hecha a petición de cualquiera de las partes por la Cámara de Comercio de Lima.

El plazo de duración del proceso arbitral no deberá exceder de 60 Días Hábiles contados desde la fecha de designación del último árbitro y se regirá por lo dispuesto en la Ley No. 26572 y/o las normas que lo sustituyan o modifiquen. El Laudo Arbitral tendrá carácter definitivo e inapelable. Los gastos que se generen por la aplicación del arbitraje serán sufragados por la parte que pierda la controversia.

Vigésimo Sexta: Legislación Aplicable

Para todo lo previsto en éste Contrato serán de aplicación las disposiciones pertinentes de la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Sociedades y las demás normas concordantes y reglamentarias pertinentes.

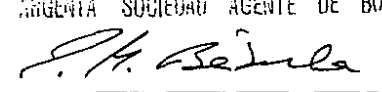
Vigésima Séptima: Límite a la Responsabilidad de la SAFI

Para los efectos del presente Contrato, las obligaciones indicadas en las Cláusulas precedentes a cargo de EL EMISOR se deben entender a cargo del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, estando Nuevo Mundo SAFI obligada como representante a cumplir su encargo con disposición del patrimonio del Fondo de Inversión y no con el suyo propio.

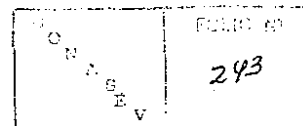
Agregue usted Sr. Notario las Cláusulas de Ley y curse los partes respectivos al Registro Público correspondiente.

Lima, 01 de Octubre de 1999.


Nuevo Mundo SAFI SA

ARGENTA SOCIEDAD AGENTE DE BOLSA

Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A.

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL
 (Expresado en nuevos soles)
 DEL 1 de Enero al 30 de Setiembre de 1999



ACTIVO	120,970,527.79
Caja y Bancos	19,918.06
Cuentas por Cobrar	914,049.65
Inversiones Mobiliarias	10,897,554.89
Inversiones Inmovilizadas	109,126,469.42
Otros Activos	12,535.77
TOTAL ACTIVO	120,970,527.79

CUENTAS DE ORDEN

Registro de Garantías Recibidas
 Registro del Inventario de Inversiones Mobiliarias
 Registro del Inventario de Inversiones Inmobiliarias
 Registro de Garantías Otorgadas

PASIVO	12,877,382.11
Sobregiros y Préstamos Bancarios	10,026,361.29
Tributos a Pagar	905,613.63
Cuentas por Pagar	680,810.57
Cuentas por Pagar Diversas	937,595.82
TOTAL PASIVO	12,550,381.31

Ganancias Diferidas	327,000.80
---------------------	------------

PATRIMONIO	108,093,145.68
Capital	66,392,887.50
Capital Adicional	4,580,638.30
Reservas	471,375.10
Resultados Acumulados	5,806,860.19
Resultados No Realizados	30,841,384.59
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	120,970,527.79

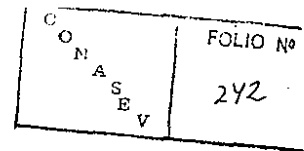
CUENTAS DE ORDEN

Responsabilidad por Garantías Recibidas
 Control del Inventario de Inversiones Mobiliarias
 Control del Inventario de Inversiones Inmobiliarias
 Control de Garantías Otorgadas

ROBERTO MEZA O.
 Gerente General
 NUEVO MUNDO SAFI S.A.


CARLOS A. MEDINA RIVERA
 CONTADOR
 C.P.C. 25379

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA
ESTADO DE RESULTADO
(Expresado en nuevos soles)
DEL 1 de Enero al 30 de Setiembre de 1999



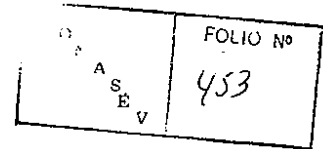
INGRESOS OPERACIONALES	11,374,372.94
Venta de inversiones mobiliarias	
Venta de inversiones inmovilizadas	
Intereses y rendimientos	70,449.12
Dividendos de inversiones	
Ganancia por diferencia de cambio	4,928,661.43
Ingresos por alquileres	6,341,373.30
Ganancia en asociacion en participacion	
Otros ingresos	33,889.09
GASTOS OPERACIONALES	6,212,341.16
Costo neto de enajenacion de inversiones mobiliarias	
Costo neto de enajenacion de inversiones inmovilizadas	
Remuneracion a la sociedad administradora	1,029,229.20
Perdida por diferencia de cambio	3,884,850.12
Honorarios profesionales	253,676.61
Perdida en asociacion en participacion	
Otros gastos operativos	1,044,585.23
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO Y PARTIDAS EXTRAORDINARIAS	5,162,031.78
Impuesto a la renta	1,351,388.32
RESULTADO ANTES DE PARTIDAS EXTRAORDINARIAS	3,810,643.46
Ingresos extraordinarios	1,967.78
Gastos extraordinarios	-7,495.05
RESULTADO DEL EJERCICIO	3,805,116.19

ROBERTO MEZA G.
Gerente General
NUEVO MUNDO SAFIS.A.


CARLOS A. MEDINA RIVERA
CONTADOR
C.P.C. 25379

FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA

Notas a los Estados Financieros



(7) Contingencias

Los años 1997 y 1998, inclusive, se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas.

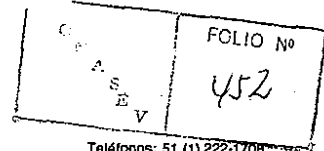


Caipo y Asociados

AUDITORES

Av. Javier Prado Oeste 203
San Isidro, Lima-Perú

Apartado 14-003
Lima 14, Perú



Teléfonos: 51 (1) 222-1708
Telefax: 51 (1) 421-6943
e-mail: caipoaudi@kpmg.com.pe

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directores
Nuevo Mundo SAFI S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Nuevo Mundo SAFI S.A. al 31 de diciembre de 1998 y 1997 y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el período de cuatro meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 1997. La preparación de dichos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la gerencia, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Nuevo Mundo SAFI S.A. al 31 de diciembre de 1998 y 1997, el resultado de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y por el período de cuatro meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 1997, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú.

Como se menciona en la nota 12 a los estados financieros, la Compañía, de acuerdo a lo permitido por disposiciones vigentes, registrará en sus estados financieros el impuesto a la renta diferido a partir del primero de enero de 1999.

29 de enero de 1999

Refrendado por:

KPMG Caipo y Asociados

[Signature]

Marío Tan Jón Jump (Socio)
Contador Público Colegiado
Matrícula N° 1868



Firma Miembro de
KPMG Internacional

Caipo y Asociados, Sociedad Civil, inscrita en la partida
N° 01681706 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

NUEVO MUNDO SAFI S.A.

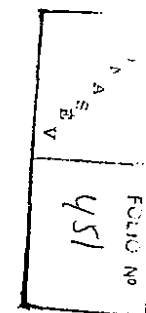
Balances Generales

31 de diciembre de 1998 y 1997

(Expresado en nuevos soles constantes al 31 de diciembre de 1998)

<u>Activo</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>	<u>Pasivo y Patrimonio neto</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Activo corriente:			Pasivos corrientes:		
Caja y bancos (nota 4)	325,968	672,180	Cuentas por pagar comerciales (nota 7)	14,772	100,967
Cuentas por cobrar:			Otras cuentas por pagar	63,002	2,337
Comerciales, neto	276,099	65,702	Total pasivos corrientes	77,774	103,304
Otras	21,637	60,804			
Total cuentas por cobrar	297,736	126,506	Total pasivos	77,774	103,304
Gastos Pagados por Anticipado	263	12,737			
Total activos corrientes	623,967	811,423	Patrimonio neto:		
Muebles y equipo	103,349	77,975	Capital Social (nota 8)	973,836	973,836
Menos, depreciación acumulada	16,765	849	Resultados acumulados	50,303	17,203
Muebles y equipo, neto (nota 5)	86,584	77,126	Total patrimonio neto	1,024,139	991,039
Otros activos	424,769	205,989	Contingencias (nota 10)		
Menos, amortización acumulada	33,407	189			
Otros activos, neto (nota 6)	391,362	205,794			
	1,101,913	1,094,343		1,101,913	1,094,343

Véanse las notas que se acompañan a los estados financieros.



NUEVO MUNDO SAFI S.A.

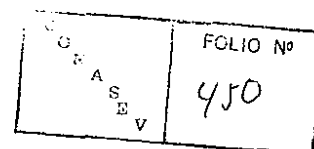
Estado de Ganancias y Pérdidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y
por el período de cuatro meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresados en nuevos soles constantes al 31 de diciembre de 1998)

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Ventas por servicios	820,625	-
	<u>820,625</u>	<u>-</u>
Gastos de operación:		
Gastos de administración	(791,408)	(2,169)
	<u>29,217</u>	<u>(2,169)</u>
Pérdida de operación		
Otros ingresos:		
Ingresos financieros	56,807	33,528
Gastos financieros	(13,873)	(122)
Otros ingresos, neto	6,540	-
	<u>49,474</u>	<u>33,406</u>
Utilidad antes del resultado por exposición a la inflación	78,691	31,237
Resultado por exposición a la inflación -pérdida (nota 11)	(36,824)	(14,034)
	<u>41,867</u>	<u>17,203</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		
Impuesto a la renta (nota 9)	(8,892)	-
	<u>32,975</u>	<u>17,203</u>
Utilidad neta del período	<u>0.37</u>	<u>0.19</u>
Utilidad neta por acción (nota 14)	<u>0.37</u>	<u>0.19</u>
Número promedio de acciones en circulación	<u>90,000</u>	<u>90,000</u>

Véanse las notas que se acompañan a los estados financieros.



NUEVO MUNDO SAFI S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y
por el período de cuatro meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresados en nuevos soles constantes al 31 de diciembre de 1998)

	<u>Capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto</u>
Saldo inicial	973,836	-	973,836
Utilidad neta del periodo	-	17,203	17,203
Saldo al 31 de diciembre de 1997	973,836	17,203	991,039
Ajuste	-	125	125
Utilidad neta del período	-	32,975	32,975
Saldo al 31 de diciembre de 1998	973,836	50,303	1,024,139

bhh
en OTM

NUEVO MUNDO SAFI S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y
por el período de cuatro meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 1997

(Expresados en nuevos soles constantes al 31 de diciembre de 1998)

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	973,018	-
Otros cobros en efectivo	129,029	-
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(682,739)	(1,131)
Otros pagos en efectivo	(467,205)	(2,533)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(47,897)	(3,664)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Compra de inmuebles, maquinaria y equipo	(261,491)	(77,975)
Adquisición de intangibles	-	(205,983)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(261,491)	(283,958)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes en efectivo	-	973,836
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	-	973,836
Resultado por exposición a la inflación, - pérdida	(36,824)	(14,034)
(Disminución) aumento neto de efectivo	(346,212)	672,180
Efectivo al inicio del período	672,180	-
Efectivo al final del período	<u>325,968</u>	<u>672,180</u>

(Continúa)

NUEVO MUNDO SAFI S.A.
Estados de Flujos de Efectivo, Continuación

447

La conciliación entre la utilidad neta del período y el efectivo neto utilizado por las actividades de operación, es como sigue:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Utilidad neta del período	32,975	17,203
Conciliación entre la utilidad neta del período y el efectivo neto utilizado por las actividades de operación:		
Depreciación acumulada	50,173	849
Amortización acumulada	-	191
Provisiones diversas	35,469	-
Provisión beneficios sociales	4,342	-
Aumento en cuentas por cobrar comerciales	(181,785)	(65,702)
Aumento en otras cuentas por cobrar	(9,677)	(60,804)
Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado	11,697	(12,737)
Aumento en cuentas por pagar comerciales	80,198	100,967
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(34,465)	2,336
Resultado por exposición a la inflación	(36,824)	14,033
	-----	-----
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(47,897)	(3,664)
	=====	=====

Véanse las notas que corresponden a los estados financieros.

NUEVO MUNDO SAFI S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 1998 y 1997

(Expresados en nuevos soles constantes al 31 de diciembre de 1998)

(1) Actividad Económica

Nuevo Mundo SAFI S.A. se constituyó el 22 de agosto de 1997 e inició sus operaciones el 29 de agosto de 1997. El objetivo de Nuevo Mundo SAFI S.A. es dedicarse a la administración de Fondos de Inversión bajo cualquiera de las siguientes formas: Fondo de Inversión Mobiliaria, Fondo de Inversión en Desarrollo y Fondo de Inversión Directa.

(2) Resumen de Principios y Prácticas de Contabilidad

De acuerdo al Consejo Normativo de Contabilidad, a partir del año 1998 son aplicables en el Perú las NIC 1 al 33 que han sido aprobadas por el mencionado Consejo.

Los principios y prácticas de contabilidad más importantes aplicados para el registro de las operaciones y la preparación de estados financieros, son los siguientes:

(a) Políticas Generales de Contabilidad

Los estados financieros incluyen un ajuste integral para reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda peruana.

La pérdida en el poder adquisitivo de la moneda peruana por el año 1998 y por el período de cuatro meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 1997, según los índices de precios al por mayor (IPM) a nivel nacional, publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática ha sido de 6.5% y 1.57%, respectivamente.

La presentación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimaciones para reportar las cifras de los activos y pasivos y las revelaciones de hechos significativos incluidos en las notas a los estados financieros; así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros corresponden a la provisión para fluctuación de valores, la depreciación de muebles y enseres y equipo, la amortización de intangibles y la provisión para beneficios sociales cuyos criterios contables se describen más adelante.

(b) Muebles y Equipo

Los muebles y equipo están registrados al costo, más el ajuste por efectos de la inflación (nota 5). La depreciación ha sido calculada por el método de línea recta a tasas que se estiman suficientes para absorber los costos más el ajuste por efectos de la inflación al término de su vida útil estimada. El costo más el ajuste por efectos de la inflación y la depreciación acumulada ajustada por efectos de la inflación de los activos retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio.

(Continúa)

NUEVO MUNDO SAFI S.A.
Notas a los Estados Financieros

445

(c) Base para el Ajuste de los Estados Financieros por Efectos de la Inflación

Los estados financieros han sido ajustados para dar efecto a las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda peruana y permitir que las diversas transacciones que reflejan, se expresen en unidades monetarias constantes. Los saldos ajustados representan la actualización de los saldos históricos. El principio contable de costo histórico prevalece en los saldos ajustados.

Los factores de ajuste, se basan en los índices de precios al por mayor a nivel nacional publicados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática.

Los saldos no monetarios del balance general han sido actualizados utilizando los factores de ajuste determinados de acuerdo a la antigüedad de cada uno de los componentes que los integran. Los saldos monetarios no se han actualizado debido a que representan moneda de poder adquisitivo a la fecha del balance general. Al efectuar la actualización se consideró que el costo ajustado de los activos no excediera el costo de reposición.

(3) Base para la Conversión de Moneda Extranjera

Los saldos en moneda extranjera, se resumen como sigue:

	En US\$	
	1998	1997
Activos	99,252	-
Pasivos	(3,812)	(13,615)
Activo (pasivo neto, expuesto al riesgo de cambio)	95,440	(13,615)
Equivalente en nuevos soles	300,114	(39,585)

Dicho saldo ha sido expresado en nuevos soles al 31 de diciembre como sigue:

	En nuevos soles	
	1998	1997
1 US\$ - tipo de cambio compra (activos)	3.145	-
1 US\$ - tipo de cambio venta (pasivos)	3.157	2.730

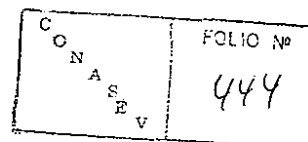
(4) Caja y Bancos

Comprende lo siguiente:

	En nuevos soles	
	1998	1997
Fondos fijos	2,000	2,130
Cuenta de ahorros moneda nacional	323,968	670,050
	325,968	672,180

(Continúa)

NUEVO MUNDO SAFI S.A.
Notas a los Estados Financieros



(5) Muebles y Equipo
Comprende lo siguiente:

	En nuevos soles	
	1998	1997
Costo:		
Muebles y enseres	46,709	24,039
Equipos diversos	-	8,704
Equipos de cómputo	56,640	45,232
	103,349	77,975
Depreciación acumulada:		
Muebles y enseres	4,610	109
Equipos diversos	-	129
Equipos de cómputo	12,155	611
	16,765	849
Valor neto	86,584	77,126

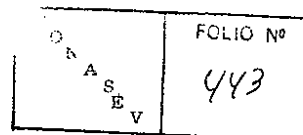
Las tasas anuales de depreciación aplicadas son las siguientes: muebles y enseres 10%, equipos diversos 10% y equipos de cómputo 20%

(6) Otros Activos
Comprende lo siguiente:

	En nuevos soles	
	1998	1997
Intangibles:		
Concesiones y derechos	70,035	20,707
Patentes y marcas	175,637	43,344
Gastos pre-operativos	179,097	141,932
	424,769	205,983
Amortización acumulada:		
	33,407	189
Concesiones y derechos	33,407	189
Valor Neto	391,362	205,794

(Continúa)

NUEVO MUNDO SAFI S.A.
Notas a los Estados Financieros



(7) Cuentas por Pagar Comerciales
Comprende lo siguiente:

	En nuevos soles	
	1998	1997
Adquisición de software	-	23,954
Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A.	2,708	40,978
Diversas	12,064	36,035
	-----	-----
	14,772	100,967
	=====	=====

(8) Capital Social

El capital social suscrito y pagado al 31 de diciembre de 1998 y 1997 está representado por 90,000 acciones comunes de un valor nominal de diez nuevos soles cada una.

De conformidad con lo establecido en la legislación tributaria vigente, las acciones que se emitan por reexpresión del capital como consecuencia del ajuste integral por inflación para alcanzar la suma de nuevos soles 973,836 no se encuentran gravadas con el impuesto a la renta.

(9) Impuesto a la Renta

De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el Impuesto a la Renta de las personas jurídicas se calcula con una tasa del 30% sobre la utilidad neta imponible ajustada por efectos de la inflación, según metodología establecida en Decreto Legislativo N° 797.

La Compañía ha determinado su Impuesto a la Renta para el año 1998 por nuevos soles 8,892.

Mediante ley N° 26777, se creó el Impuesto Extraordinario a los Activos Netos, equivalente al 0.5% del total de los activos ajustados por efectos de la inflación, el mismo que podrá aplicarse como crédito contra el Impuesto a la Renta de los años 1998, 1999 y 2000.

La vigencia del Impuesto Extraordinario a los Activos Netos ha sido prorrogada hasta el 31 de diciembre de 1998 según lo establecido en la Ley N° 26999. La tasa del impuesto aplicable a partir del 1 de enero de 1999 es del 0.2% del total de los activos ajustados por efectos de la inflación.

(10) Contingencias

El año 1998 y el periodo de cuatro meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 1997, se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir

(Continúa)

NUEVO MUNDO SAFI S.A.
Notas a los Estados Financieros

442

obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas.

(11) Resultado por Exposición a la Inflación

Al 31 de diciembre de 1998 y 1997, el resultado por efecto de la inflación proviene de la posición monetaria expuesta a la variación en el poder adquisitivo de la moneda peruana, la cual se resume como sigue:

	En nuevos soles	
	1998	1997
Activos monetarios	623,967	811,423
Pasivos monetarios	(77,892)	(103,304)
Activo monetario, neto	546,075	708,119

(12) Impuesto a la Renta Diferido

De acuerdo a lo permitido por disposiciones vigentes, las compañías inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores obligadas a presentar información financiera, que a la fecha no hubiesen aplicado la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 12 "contabilización del impuesto a la renta diferido", se ceñirán a uno de los procedimientos señalados en las disposiciones transitorias de dicha norma contable. Las cuales son:

- (a) Ajustarán sus estados financieros en armonía con lo establecido en la NIC 8 Utilidad o Pérdida neta del ejercicio, Errores Substanciales y Cambios en las Políticas Contables, para registrar los saldos de impuesto diferidos devengados al cierre del ejercicio 1998; o
- (b) Revelarán al cierre del ejercicio 1998 cualquier monto no registrado de impuestos diferidos que se hayan devengado.

El impuesto a la renta diferido que resulta de las diferencias temporales entre la utilidad neta financiera y la renta imponible anual, no son materiales.

(13) Nueva Ley General de Sociedades

Con fecha 9 de diciembre de 1997 se publicó la nueva Ley General de Sociedades - Ley N° 26887, que rige a partir del 1 de enero de 1998 y que establece las normas que deben observar las sociedades para adecuarse a las nuevas reglas. El plazo para adecuarse a la nueva Ley General de Sociedades vence el 31 de diciembre de 1999, en caso contrario, la sociedad quedaría en situación "irregular".

(Continúa)

GENERAL MANAGEMENT RESOLUTION

No. 129-99-EF/94.11

Lima, November 24, 1999

HAVING SEEN:

File No. 99/00340 from Nuevo Mundo Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. and the Executive Memo No. 024-99-EF/94.50 dated November 19, 1999 of the Issuers and Companies Management.

WHEREAS:

In accordance with Article 30 of the Law on Investment Funds and Investment Fund Managers, Legislative Decree No. 862, the Manager of an Investment Fund can issue debt charged against the financial resources of the Fund it manages;

Through General Participants Meetings of Multirenta Real Estate Investment Fund, held on April 27, June 22 and September 28, 1999, the conditions for issuing bonds up to seven million and 00/100 US Dollars (US\$ 7,000,000.00) were approved. The Supervisory Committee was given the power to make the necessary modifications to the debt conditions;

Nuevo Mundo Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., in the name of Multirenta Real Estate Investment Fund, has requested that the bonds named "Multirenta Real Estate Investment Fund – First Issue of Real Estate Bonds" be entered in the Public Securities Market Registry and that the corresponding prospectus be recorded.

This case has complied with presenting the information required by the Primary Public Offer and Sale of Real Estate Securities Regulations, approved by Resolution CONASEV No. 141-98-EF/94.10, as well as the provisions approved in General Management Resolution No. 211-98-EF/94.11; and

Being under the provisions of Articles 53 et seq of the Securities Market Law, Legislative Decree No. 861 and what was established in the Executive session of CONASEV on April 6, 1999, according to which the General Manager of CONASEV has the power to order the securities to be entered and the prospectus recorded through the general procedure, in case a primary public offer for real estate securities.

BE IT RESOLVED:

Article 1: Order that bonds named "Multirenta Real Estate Investment Fund – First Issue of Real Estate Bonds" up to seven million and 00/100 (US\$ 7,000,000.00) be entered in the Public Securities Market Registry, which Nuevo Mundo Sociedad Administradora de Fondos de Inversion S.A. will make in the name of Multirenta Real Estate Investment Fund, as well as recording the corresponding prospectus.

Article 2: The public offer must be carried out subject to the provisions of Article 25, and if necessary, Article 29 of the Primary Public Bid and Sale of Real Estate Securities Regulations, approved by Resolution CONASEV No. 141-98-EF/94.10.

The placement of the bonds referred to in Article 1 of this Resolution must be carried out in a term no later than nine (9) months from the date of its entry in the Public Securities Market Registry, which can be extended for an equal period, if requested..

Likewise, it must present to CONASEV the documentation and information that Articles 23 and 24 of the Primary Public Bid and Sale of Real Estate Securities Regulations refer to, approved by Resolution CONASEV No. 141-98-EF/94.10.

Article 3.- The entry and record that Article 1 of this Resolution refers to do not imply

GENERAL MANAGEMENT RESOLUTION

Page 2 of 2

that CONASEV recommends investing in the securities or is in favor of the business perspectives. The documents and information for an additional evaluation are at the disposal of the interested parties in the Public Securities Market Registry.

Article 4.- Transcribe this Resolution to Nuevo Mundo Sociedad Administradora de Fondos de Inversion S.A.; to Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A., in its capacity as representative of the bondholders; to Seminario y Cia. Sociedad Agente de Bolsa S.A., in its capacity as underwriter; to CAVALI ICLV S.A. and to the Securities Market of Lima.

Be it recorded, served and published.

GUSTAVO BERAMENDI GALDOS

GENERAL MANAGER

NATIONAL SUPERVISORY COMMITTEE OF COMPANIES AND SECURITIES

**MULTIRENTA REAL ESTATE
INVESTMENT FUND**
Specialized Mixed Investment Fund

Managed by

NUEVO MUNDO SAFI S.A.
Investment Fund Managing Company
[logo]

“Multirenta Real Estate Investment Fund –
First Issue of Real Estate Bonds”

Issue for US\$ 7,000,000.00

The Bonds will be signed, indivisible, from a sole class and loaned in three series with the same rights and prerogatives, freely negotiable in the stock exchange of the Lima Securities Market; they will be represented by account entries in Cavali ICLV S.A.; they will have a nominal value of US\$1,000.00 (One thousand and 00/100 US Dollars) each, they will accrue a fixed interest rate, paid quarterly, in accordance with what is indicated in the body of this Prospectus. They will be issued for a term of five years, and their amortization will be made at the end of said period. The Issue date of these Bonds will be defined by the Issuer and Underwriter, and will be made public knowledge through a Letter that will contain the additional conditions to make the loan.

See Section II, Risk Factors, on Page No. 10 of this Prospectus, which discusses certain factors that must be considered by the potential buyers of the securities offered.

THESE SECURITIES HAVE BEEN ENTERED AND THE TEXT OF THIS PROSPECTUS HAS BEEN RECORDED IN THE PUBLIC REGISTRY OF THE SECURITIES MARKET OF THE NATIONAL COMPANIES AND SECURITIES SUPERVISORY COMMITTEE. THIS DOES NOT IMPLY THAT IT RECOMMENDS INVESTING IN THESE NOR THAT IT IS IN FAVOR OF THE BUSINESS PERSPECTIVES. THE TRUTH OR SUFFICIENCY OF THE INFORMATION CONTAINED IN THIS DOCUMENT IS HEREBY CERTIFIED.

Structuring Agent
NUEVO MUNDO SAFI S.A.

Loaning Agent
SEMINARIO y Cia.
Sociedad Agente de Bolsa S.A.

Lima, November 1999