

Exhibit R-265

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria  
Annual Report for 2000,  
December 31, 2000

# **MEMORIA**

# **ANUAL**

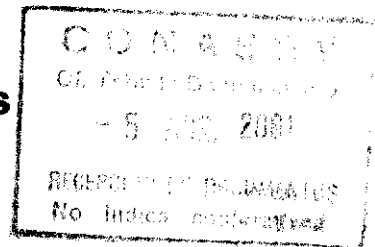


**Administrado por:**



# **2000**

**PRESENTACIÓN A LOS SEÑORES PARTICIPES**



**Señores Participes:**

*En mi calidad de Presidente del Directorio de Multifondos SAFI S.A., denominación que fuera modificada, siendo esta antes la de Nuevo Mundo SAFI S.A., sociedad administradora, autorizada por CONASEV para la administración del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria; tengo el agrado de presentar a Ustedes la Memoria Anual y los Estados Financieros debidamente auditados del ejercicio económico anual 2000.*

*El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria es el primer y más grande fondo de inversión constituido en el País. Este Fondo es de capital cerrado, constituido bajo la forma de un Fondo de Inversión Mixto Especializado, de acuerdo a las normas que los rigen en el Perú, el mismo que tiene un plazo de vigencia de 15 años, contados desde el mes de diciembre del año 1997 cuando se da inicio de sus operaciones, de acuerdo a lo señalado en el artículo 5° de su Reglamento Interno.*

*Para efectos de su funcionamiento y operatividad, el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria se encuentra inscrito en el Registro Publico del Mercado de Valores de CONASEV, en mérito a la Resolución CONASEV N° 622-97-EF/94.10.*

*Los resultados económicos y financieros finalizado el ejercicio 2000, son satisfactorios, considerando que la economía en general se mantenía en recesión, afectada además por el proceso político y de transición por las elecciones convocadas para el año 2001.*

*En representación de los señores miembros del Directorio, presentamos la Memoria Anual del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, los Estados Financieros del Fondo por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2000 y el dictamen e informe respectivo, elaborado por los auditores externos PriceWaterHuoseCoopers.*

*Finalmente, queremos expresar nuestra satisfacción por vuestra confianza y apoyo en la administración por parte de Multifondos SAFI S.A. en el desarrollo de las operaciones del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y por ende en el desarrollo económico de nuestro país.*

*Los saludamos muy cordialmente.*

  
**Jacques Simón Levy Calvo**  
Presidente del Directorio  
Multifondos SAFI S.A.

**MEMORIA ANUAL 2000**  
**FONDO DE INVERSION MULTIRENTA INMOBILIARIA**

**CONTENIDO**

**PRESENTACIÓN A LOS SEÑORES PARTÍCIPIES**

**SECCION I**

Declaración de Responsabilidad

**SECCION II**

Negocio de El Fondo

Datos Generales

Descripción de operaciones y desarrollo

Procesos Legales

Administración

**SECCION III**

Análisis y discusión de la administración acerca del resultado de las operaciones y de la situación económico financiera de El Fondo al 31 de Diciembre de 2000

**SECCIÓN IV**

Información relativa a los Valores Mobiliarios del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores.

**ANEXO**

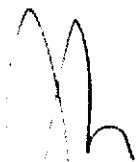
Estados Financieros Auditados del Ejercicio Económico 2000

## **SECCIÓN I**

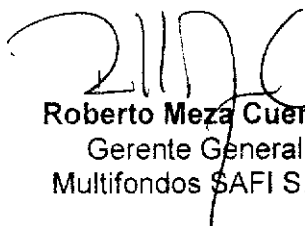
### **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Información Financiera y Manual para la Preparación de Información Financiera, aprobado por la Resolución CONASEV N° 103-99-EF/94.10, mediante la cual se da instrucciones para la elaboración de la Memoria Anual y la suscripción de responsabilidad, según la siguiente declaración:

***“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria durante el año 2000. Los Firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a las normas del Código Civil.”***



**Jacques Levy Calvo**  
Presidente del Directorio  
Multifondos SAFI S.A.



**Roberto Meza Cuenca**  
Gerente General  
Multifondos SAFI S.A.

## **SECCIÓN II**

### **NEGOCIO DE EL FONDO**

#### **Datos Generales:**

- **Denominación:**

Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria

- **Dirección:**

Av. República de Panamá N° 3030, Oficina N° 804, San Isidro, Lima, Perú

- **Teléfonos:**

2214114 / 2225582 / 2224798

- **Fax:**

2224796

- **Constitución y Registro:**

El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria fue constituido por Oferta Pública Primaria desde el 08 de Octubre de 1997, fecha en que se publicara en el Diario Oficial El Peruano, la Resolución CONASEV N° 622-97-EF/94.10 que autorizaba a la sociedad a administrar el mencionado fondo de inversión; asimismo, en mérito a dicha resolución se inscribía el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, sus Certificados de Participación, el Reglamento Interno, Prospecto de Colocación y los Contratos de Suscripción a suscribirse con los inversionistas, pudiendo ser estas personas naturales y/o jurídicas.

El período de la oferta pública primaria se inició en la fecha señalada precedentemente hasta el mes de agosto del año 1999 en mérito a lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Resolución CONASEV N° 002-97-EF/94.10.

El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria en mérito a lo dispuesto en la Resolución CONASEV N° 622-97-EF/94.10 de fecha 27 de septiembre de 1997 y publicada en el Diario oficial El Peruano con fecha 08 de octubre de 1997, ha quedado registrado en la Sección "Fondos de Inversión" con el código de ficha "FI-970001" según Certificado de Inscripción N° 00030 expedido por CONASEV con fecha 26 de Setiembre de 1997, asimismo, los Certificados de Participación de El Fondo han sido inscritos en el mismo Registro Público bajo la sección "Valores Mobiliarios y Programas de Emisión", registrado desde el 26 de Setiembre de 1997 con el código "01-975001".

- **Breve descripción del grupo económico:**

El Fondo de Inversión se constituye como un patrimonio autónomo, el mismo que por su naturaleza, no tiene personería (natural o jurídica), por lo que no conforma grupo económico con ninguna empresa, persona jurídica y/o persona natural alguna; sin embargo, cabe precisar que según la normatividad particular, para efectos tributarios se le ha considerado como persona jurídica.

En todo caso quien conformaría grupo económico con otras empresas sería la sociedad administradora, la misma que conjuntamente con el Banco Nuevo Mundo (cuyo objeto social es dedicarse a la intermediación financiera, de acuerdo a lo prescrito en la Ley N° 26702), Gremco S.A. (cuyo objeto social es dedicarse a la construcción y negocios inmobiliarios), Cía. Hotelera Los Delfines S.A. (cuyo objeto social es el dedicarse al rubro hotelero y de entretenimiento), Apart Hotel S.A. (cuyo objeto social es el dedicarse al rubro hotelero y de entretenimiento), Inversiones NMB S.A. (cuyo objeto social es dedicarse a realizar negocios inmobiliarios) y Nuevo Mundo Holding S.A. (cuyo objeto social principal es dedicarse a realizar negocios financieros).

- **Capital Social:**

El Capital total del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, al cierre del ejercicio 2000, es de S/.70'973,526 Nuevos Soles.

Dicho capital total, conforme lo establecido por la normatividad contable que rige los fondos de inversión y que fuera aprobada por CONASEV, mediante la Resolución CONASEV N° 627-97-EF/94.10, "Normas Contables aplicables a los Fondos de Inversión", se compone de: **Capital**, que lo constituye el monto suscrito y pagado por los partícipes al adquirir Cuotas de Participación a su valor nominal de US\$100.00 (antes US\$1,000.00), y **Capital Adicional**, que lo constituye el monto adicional (una prima, conforme lo establece el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras y el Reglamento Interno del Fondo), pagado por los Partícipes que suscriben Cuotas de Participación por sobre su valor nominal, y que ha variado en el período de colocación, conforme los intereses generados por los aportes, los ingresos generados por los alquileres de los inmuebles y la revaluación de los mismos.

- **Patrimonio:**

Adicionalmente a lo mencionado precedentemente, debemos señalar que los fondos de inversión y su valor se determinan por su patrimonio, siendo este al cierre del ejercicio 2000, de S/.105'326,101 Nuevos Soles.

El patrimonio del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, al cierre del mes de diciembre de 2000 se encuentra constituido por el Capital: S/.66'392,888 Nuevos Soles, Capital Adicional: S/.4'580,638 Nuevos Soles, Reservas: S/.471,375 Nuevos Soles, Resultados Acumulados: S/.9'516,229 Nuevos Soles, y finalmente por los Resultados No Realizados: S/.24'364,971 Nuevos Soles.

- **Clases de cuotas creadas y emitidas:**

Las Cuotas de Participación que representan el patrimonio del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria han sido emitidas en una misma serie y son de la misma clase, por lo que cada una otorga a los Partícipes, mismos derechos y obligaciones.

- **Número y valor nominal de las Cuotas:**

El número de Cuotas de Participación emitidas suscritas y pagadas en circulación son de 233,690, siendo el valor nominal de cada una de US\$100.00 Dólares Americanos.

- **Estructura de Partícipes:**

Los inversionistas, Partícipes, que poseen Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, por más del 5% del total, son los siguientes:

<b>PARTICIPE</b>	<b>N° Cuotas</b>	<b>Porcentaje</b>
Banco Nuevo Mundo	82,954	35.50%
In-Cartadm	29,820	12.76%
EsSalud	19,530	8.36%
Gremco	18,765	8.03%
CCI Construcciones S.A. Suc. Perú	18,550	7.94%
Larco Mar S.A.	17,078	7.31%
Nv-Cartadm	14,910	6.38%
Pr-Cartadm	12,000	5.13%
Otros	20,083	8.59%
<b>TOTAL:</b>	<b>233,690</b>	<b>100.00%</b>

La nacionalidad de la totalidad de los inversionistas es peruana.

- **Otras inscripciones y registros:**

El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria a través de su sociedad administradora solicitó la inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores de CONASEV, de una emisión de Bonos denominados "Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria-Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios", por US\$7'000,000 dólares americanos, quedando inscrita en el mencionado registro en mérito a la Resolución Gerencia General N° 129-99-EF/94.11 vigente esta desde el 24 de noviembre de 1999; sin embargo, a fin de poder satisfacer las demandas del mercado respecto de las condiciones y clasificación de estos valores, se procedió a modificar el Contrato de Emisión y el Prospecto Informativo, procediéndose en este caso de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente.

Los cambios a que se refiere el párrafo precedente fueron, entre otros, la reducción de la emisión a US\$3'000,000.00 y se crea una garantía específica en forma de una cuenta intangible, escrow account, de uso exclusivo para la redención de los Bonos Inmobiliarios a razón de US\$50,000.00 dólares americanos mensuales, asimismo se



establece la posibilidad de redimir al menos el 50% de la emisión en el tercer año, y redenciones periódicas semestrales a partir de esa fecha. Asimismo, los cupones son pagados trimestralmente, considerándose para dicho efecto los trimestres calendario vencidos.

Es mediante el Oficio N° 4015-2000-EF/94.11 en que CONASEV comunicó a la sociedad administradora que había sido ampliado el plazo de colocación de la emisión, así como que habían sido inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores las modificaciones solicitadas.

La clasificación de los Bonos Inmobiliarios emitidas tanto por las empresas Equilibrium Clasificadora de Riesgo, como Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo, de fechas 15 y 14 de agosto del 2000, respectivamente, fue de **AA-**, lo cual significa muy alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactadas.

Los 3,000 Bonos Inmobiliarios de un valor nominal de US\$1,000.00 cada uno, se colocaron en su totalidad el 31 de agosto de 2000, fecha en la cual se efectuó su oferta pública primaria, siendo emitidos los mismos, el 01 de septiembre del 2000. Su asignación se realizó a una TEA del 12% anual. Cabe destacar que todos los compromisos asumidos en la emisión vienen siendo cumplidos y en su oportunidad.

Adicionalmente, es necesario mencionar que debido a dificultades que se desarrollaron con el Banco Nuevo Mundo, la sociedad administradora con fecha 05 de diciembre de 2000, tomó la decisión de adquirir temporalmente 162 Bonos Inmobiliarios pertenecientes al mencionado banco, los que se adquirieron con recursos de las cuentas del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y de la sociedad administradora. Esto se comunicó en el mismo momento a CONASEV y posteriormente a la Bolsa de Valores de Lima; asimismo, se convocó a sesión del Comité de Vigilancia el mismo día, a fin de realizar las explicaciones del caso y tomar una decisión sobre el destino de estos bonos.

Los miembros del Comité de Vigilancia por unanimidad acordaron se rediman en el mas breve plazo los Bonos Inmobiliarios que fueran adquiridos con los recursos del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, para lo cual se utilizaría los recursos de la cuenta que se mantiene en el Banco Wiese Sudameris, como *escrow account*, para único objeto de ser utilizados para la redención o rescate de los Bonos Inmobiliarios, conforme se establece en el Contrato de Emisión y el Prospecto Informativo.

Interfip Bolsa S.A.B. como nuevo Representante de Obligacionistas, convocó a Asamblea General de Obligacionistas para explicar la situación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, así como para acordar la redención de los Bonos Inmobiliarios propuesta por el Comité de Vigilancia; en dicha asamblea de obligacionistas se dejó claro que la intervención realizada al Banco Nuevo Mundo no tenía un efecto directo en el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y por tanto los flujos de ingresos producto de los alquileres de los bienes inmuebles del fondo no se afectarían en lo más mínimo por tal circunstancia. Por otra parte, se acordó llevar a cabo la redención de los 101 Bonos Inmobiliarios adquiridos con los recursos del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, adquisición que se haría a su valor nominal de US\$1,000.00 cada uno.

Por otra parte, cabe mencionar, respecto del aumento de capital del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria que fuera inscrita en el Registro Público del Mercado de Valores, mediante Resolución Gerencia General N° 141-99-EF/94.11, que por acuerdo de sesión del Comité de Vigilancia llevada a cabo el 30 de agosto del 2000, no se consideró el solicitar a CONASEV la ampliación del plazo para la colocación de estas Cuotas, dejándose tácitamente sin efecto dicha ampliación de capital, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras. Posteriormente se procedió a solicitar a CONASEV mediante Carta SAFI-FIMI-132/V/2000, la modificación del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, en lo referente al número de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, procediéndose a la modificación, en mérito a la Resolución Gerencia General N° 081-2000-EF/94.11 del 24 de noviembre de 2000.

### **Descripción de operaciones y desarrollo:**

- **Respecto del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria:**

#### **Objetivos**

El objetivo del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria es el de 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/comercia, así como en el negocio de prestación de servicios de alojamiento en la modalidad de hotel, apart-hotel y/o similares.

Por lo mencionado en el párrafo precedente, las inversiones en bienes y raíces generarán rentas que provengan de su explotación como negocio inmobiliario a través de la compraventa, arrendamiento de oficinas, renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces. Siendo esta relación meramente enunciativa, mas no limitativa por lo que el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria también podrá invertir en otras actividades conexas o vinculadas a las anteriormente indicadas.

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

Asimismo, el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria podrá constituir sociedades cuya actividad sea el negocio inmobiliario.

Adicionalmente, el fondo puede invertir en acciones de sociedades cuya actividad sea el negocio inmobiliario y siempre que estas cuenten al menos con 2 últimos estados financieros anuales auditados y dictaminados por sociedades auditoras.

## Plazo de duración

El plazo de duración del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria es de 15 años, desde el inicio de operaciones, es decir, contados desde el mes de diciembre de 1997.

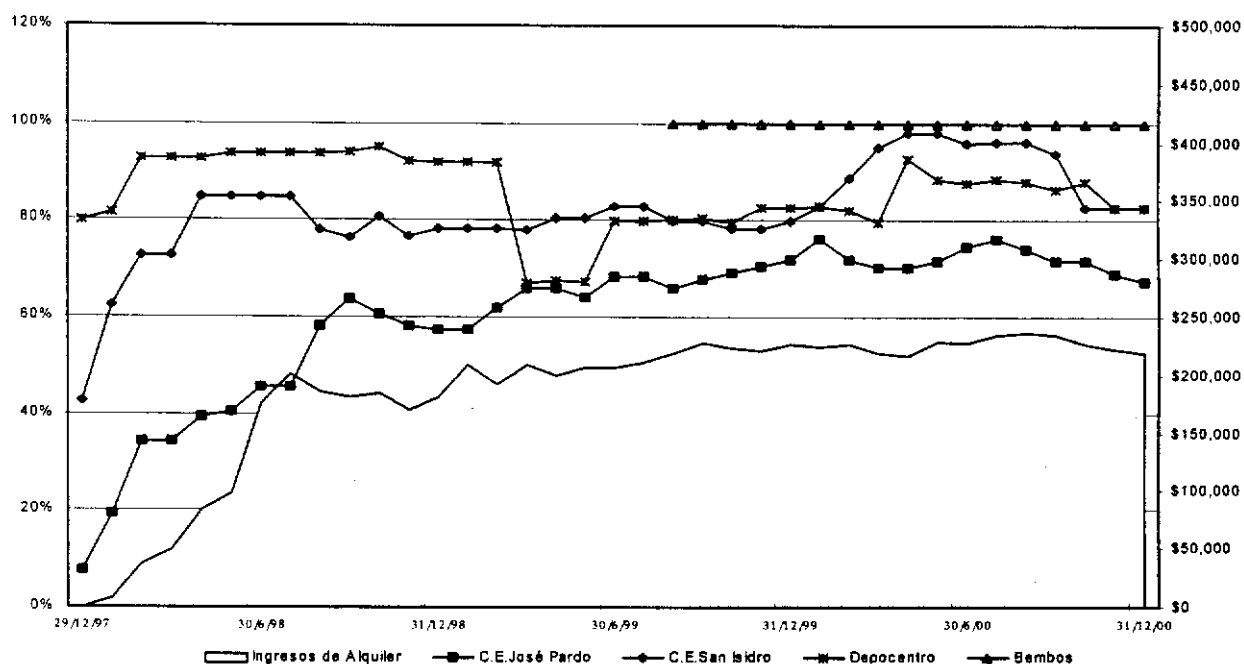
## Evolución de las operaciones del Fondo

### Ocupación e ingresos de los bienes del Fondo

El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria luego de haber sido inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de CONASEV y colocados parte de las Cuotas de Participación al mercado, inició sus operaciones con la adquisición, a través de arras, de los inmuebles Depocentro, C.E. San Isidro y C.E. José Pardo, los mismos que se habían consignado en el Prospecto de Colocación.

**Gráfico N° 1**

### NIVELES DE OCUPACIÓN E INGRESOS DE BIENES INMUEBLES FONDO DE INVERSIÓN MULTIRENTA INMOBILIARIA



Como puede observarse en el Gráfico N° 1, a partir de enero de 1998 es que el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria obtiene ingresos producto de los alquileres de los bienes inmuebles mencionados precedentemente, los mismos que han mantenido una tendencia creciente hasta mediados del año 1998, en que se mantendrían dichos ingresos en un promedio de US\$165 mil dólares americanos, posteriormente estos se incrementan para ubicarse en el año 1999 en promedio

superior a los US\$200 mil dólares americanos mensuales. En el año 2000, el promedio de los ingresos fue de US\$239,745 dólares americanos.

Cabe destacar de lo observado en el gráfico precedente que, aún en condiciones de recesión de la economía peruana y del sector inmobiliario en especial, el desarrollo de las actividades del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria ha sido satisfactorio, manteniendo un promedio de ocupación en el año 1999 y 2000 alrededor del 80%, lo cual se ubica por encima del promedio del mercado en las zonas en las que se ubican sus propiedades, cual es San isidro, Miraflores y Surquillo. Es necesario señalar que en el mes de agosto del año 1999 se adquiere un local en el que funciona la cadena de hamburguesas peruana más importante, Bombos, con un nivel de rentabilidad importante.

Otra inversión inmobiliaria, en este caso para su venta en un plazo corto fue la realizada en noviembre del año 1999, por la que se adquiere el "Compromiso de compraventa de Palcos del Estadio Monumental "U" con opción de venta y entrega de arras de retracción" por 30 palcos por un monto de US\$1'552,965.00 dólares americanos. En este caso, el plazo para el ejercicio de la primera opción se venció el 04 de noviembre del año 2000, por lo que el Comité de Vigilancia determinó que se ejerciera la opción parcialmente por 18 Palcos, ascendiendo el precio de venta de estos a US\$1'077,969.75 incluida la compensación pactada.

Respecto a la diferencia de los 30 Palcos iniciales, podemos mencionar que 2 fueron vendidos al contado por el Fondo de Inversión, 5 han sido vendidos a plazos, habiendo pagado los compradores la cuota inicial correspondiente, debiendo cancelarlos en el año 2001; por los restantes 5 palcos, se ha suscrito con Gremco un nuevo "Contrato de Opción para la Compraventa de Unidades Inmobiliarias" con fecha 04 de diciembre de 2000 y por un plazo máximo de 180 días, por un monto de US\$294,975.00 dólares americanos.

### ***Evolución del Valor Cuota del Fondo***

El valor cuota, tal como se indica en la normatividad vigente, se calcula como la división entre el valor del patrimonio entre el número de Cuotas de Participación en circulación. En este caso, cabe mencionar que mediante Resolución Gerencia General N° 081.2000-EF/94.11 del 24 de noviembre del 2000, se inscribió en el Registro Público del Mercado de Valores el cambio del valor nominal de la Cuota de Participación, pasando de US\$1,000.00 a US\$100.00 cada una. En el gráfico que se presenta seguidamente, únicamente para efectos comparativos, se ha unificado la serie hacia atrás considerando el valor cuota a valor nominal de US\$100.00.

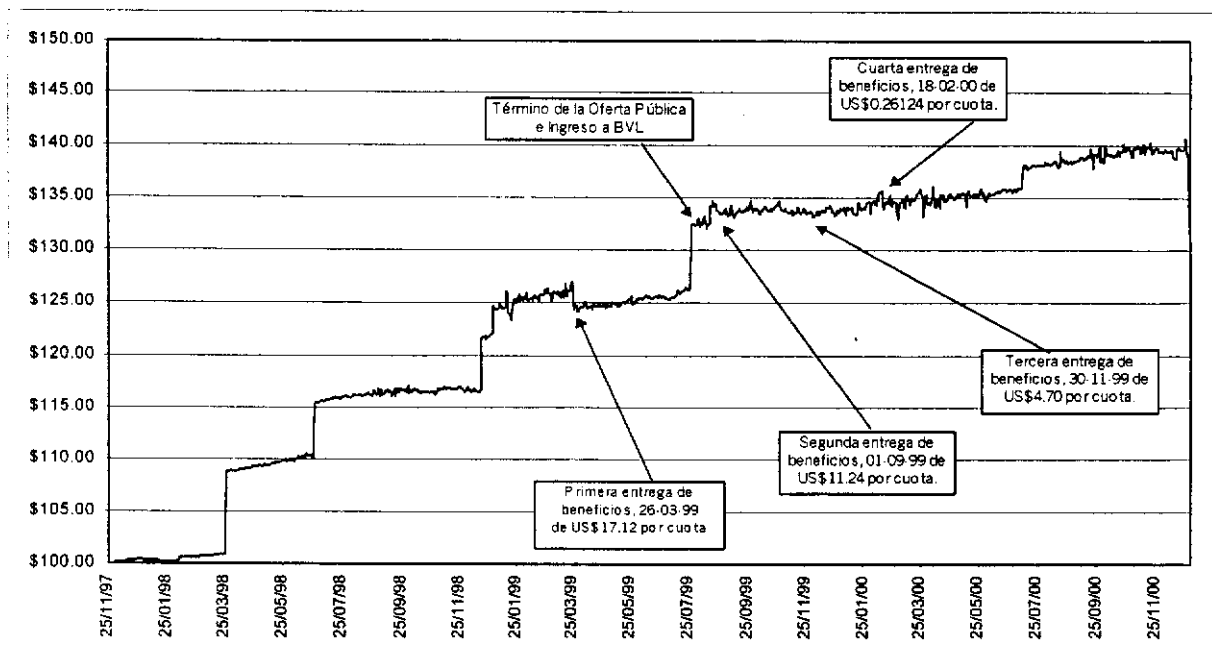
Como podemos observar en el Gráfico N° 2 siguiente, el valor cuota ha mantenido una tendencia creciente en el periodo de actividades del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, con pequeños altos y bajos entre las tasaciones semestrales, que se realizan de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, así como el Reglamento Interno del mismo fondo de inversión.

Cabe destacar la caída abrupta del valor cuota en el mes de diciembre del 2000, la misma que es explicada por el menor precio de los bienes inmuebles del fondo de

inversión, como producto de la tasación efectuada en este mes, de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, los bienes inmuebles del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria sufrieron una caída importante, por lo que el valor cuota pasa de ser US\$139.46 en noviembre a US\$127.79 en diciembre del 2000;

## Gráfico N° 2

### EVOLUCIÓN DEL VALOR CUOTA (1997-2000) FONDO DE INVERSIÓN MULTIRENTA INMOBILIARIA



Cabe destacar que se han efectuado tres entregas de beneficios, correspondientes a parte de las utilidades del ejercicio 1998, estos fueron de US\$17.12 por Cuota el 26 de marzo de 1999, de US\$11.24 por Cuota el 01 de septiembre de 1999 y de US\$4.70 por Cuota el 30 de noviembre del mismo año.

En el año 2000 no se han podido entregar beneficios correspondientes al ejercicio 1999, ni parcialmente los correspondientes al año 2000, por no tener el fondo de inversión la caja suficiente para dicho efecto, al haber asumido pasivos importantes para la adquisición de bienes inmuebles como parte del proceso de crecimiento de inversiones y desarrollo del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

En ese orden de ideas, debemos señalar que los préstamos que se mantenían en el Banco Wiese Sudameris y en el Safra Bank of New York fueron cancelados en el primer caso, con los recursos captados por la emisión de los Bonos Inmobiliarios y en el segundo caso, con el ejercicio de venta de los Palcos a Gremco. En ese sentido, la única deuda con terceros que el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria mantiene, es aquella asumida con los bonistas tenedores de la emisión de los Bonos Inmobiliarios.

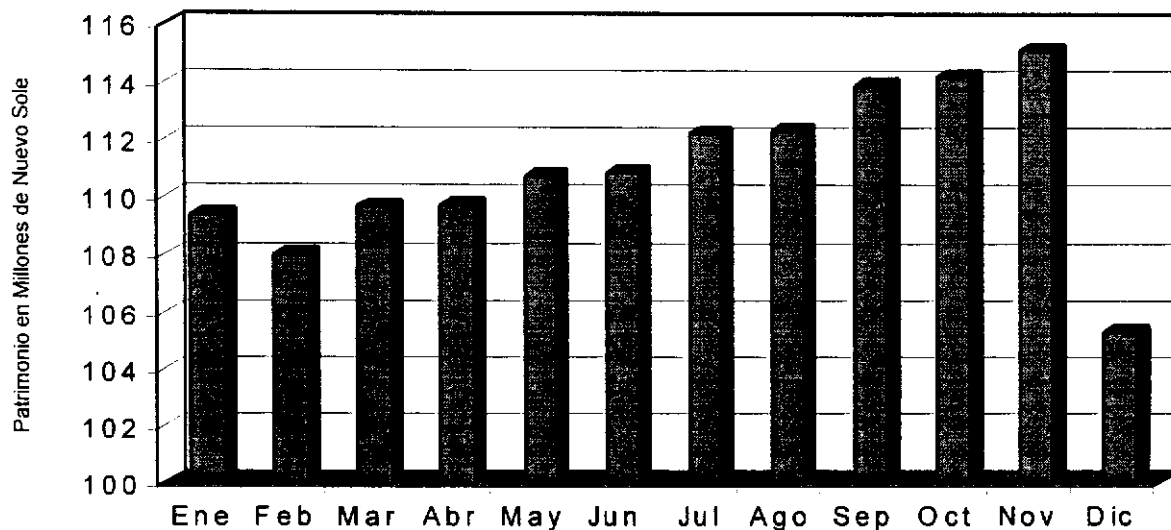
### ***Evolución del Patrimonio del Fondo***

El patrimonio del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria en los primeros 11 meses del año mantuvo una tendencia creciente, pasando de S/.109'398,092 Nuevos Soles en enero a S/.115'106,332 Nuevos Soles en noviembre del 2000, producto de las utilidades mensuales y de la revaluación de los activos, cabe señalar al respecto que la tasación semestral efectuada en julio no implicó un significativo mayor valor patrimonial, tal como se puede observar de la cuenta Resultados No Realizados, que es donde se contabiliza estas fluctuaciones. Sin embargo, en el mes de diciembre como producto de las tasaciones realizadas a los bienes inmuebles, la cuenta Resultados No Realizados sufre una caída significativa del orden de los S/.10.5 millones de Nuevos Soles, reduciéndose estos resultados de S/.34'843,100 Nuevos Soles en noviembre a S/.24'364,972 Nuevos Soles en diciembre del 2000, significando a su vez, la caída del valor cuota de US\$139.46 dólares americanos a US\$127.79 dólares americanos, cada una.

Debemos destacar, a su vez que, los resultados a lo largo del año y aún en el mes de diciembre fueron positivos, lo cual se refleja en la cuenta resultados del ejercicio y por tanto en los resultados acumulados, alcanzando en el año 2000 la cifra de S/.9'516,229 Nuevos Soles.

**Gráfico N° 3**

#### **EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO AÑO 2000 FONDO DE INVERSIÓN MULTIRENTA INMOBILIARIA**



### **Descripción del sector**

El sector construcción e inmobiliario en general ha sido afectado fuertemente por el proceso recesivo de la economía peruana, tanto en lo que se refiere a la construcción para la venta de viviendas, como para oficinas; sin embargo, es necesario aclarar

que el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria aún no ha incursionado en este negocio de compraventa, por lo que sus efectos no han sido percibidos directamente por este.

En el caso del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, las variables que afectarían a las actividades e ingresos de este serían la demanda y oferta de oficinas en las zonas aledañas a los edificios de su propiedad, así como las condiciones económicas de los sectores donde incursionan y se desenvuelven las empresas que alquilan oficinas de los bienes del Fondo.

Al respecto, debemos mencionar que ha existido un crecimiento importante en los edificios sofisticados tipo A+, pasando de 50 mil m<sup>2</sup> en el año 1990 a cerca de 212 mil m<sup>2</sup> en el año 2000; por su parte, los edificios tipo A, que son los comparables con los edificios para oficinas del Fondo, pasan de un crecimiento casi nulo en 1990 a 114 mil m<sup>2</sup> en el año 2000. Por su parte, refiriéndonos a los niveles de vacancia, se señala que el stock promedio disponible en los edificios tipo A y A+ es del 18%, es decir el promedio de ocupación es de 72%, estos promedios se han tomado en las zonas de San Isidro, Miraflores, San Borja y La Molina. La mayor vacancia en todo caso se da en Miraflores llegando esta ser hasta 50% inclusive. Asimismo, los precios por m<sup>2</sup> han tendido a la baja en estos últimos años, tratando los propietarios de diluir los costos de mantenimiento de las áreas no utilizadas, que corre a cargo del propietario, y optimizar los ingresos versus costos.

En este caso, debemos mencionar que si bien las empresas han sido golpeadas por la crisis, los actuales y potenciales inquilinos de las oficinas de los inmuebles del fondo son aquellos vinculados a los sectores de servicios, minería, maquinaria, que han mantenido una presencia importante en sus respectivos mercados por ser líderes en su ramo.

Las perspectivas de este sector va a depender mucho de las políticas de reactivación que sean tomadas por el nuevo gobierno, y la prioridad temporal que sea planteada respecto a la reactivación de la demanda y la capacidad de gasto de la población, a fin de generar un efecto dinamizador en la economía a través de mayor producción.

### **Descripción de los activos del Fondo**

El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria tiene como activos fijos que actualmente vienen generando ingresos por su alquiler: oficinas en dos centros empresariales ubicados en los distritos de San Isidro y Miraflores, un local comercial dedicado a la venta de comida rápida ubicado en el distrito de Miraflores, un centro de Depósitos y Almacenamiento ubicado en el distrito de Surquillo, los mismos que vienen cumpliendo con los objetivos propios de El Fondo. Asimismo, tiene como activos un terreno de 5,902.79 m<sup>2</sup> ubicado entre la Av. Tacna y Jr. Moquegua en el Cercado de Lima, en el cual se tiene planeado construir un Centro de Entretenimiento; adicionalmente, cuenta con 5 Palcos del Estadio Monumental "U", los mismos que se encuentran con una opción de recompra con Gremco, a un plazo máximo de 6 meses contados a partir del mes de diciembre del 2000. Al 31 de diciembre de 2000, El Fondo tiene invertido sus recursos en propiedades inmobiliarias, cuyos valores son los que se mencionan a continuación.

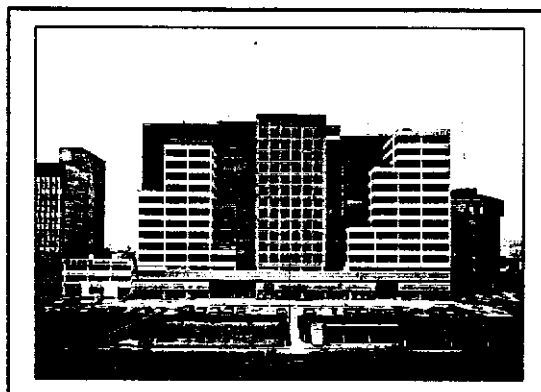
**CUADRO N° 1**

**VALOR DE COMPRA Y ACTUAL DE BIENES INMUEBLES  
FONDO DE INVERSIÓN MULTIRENTA INMOBILIARIA**

Bienes Inmuebles	Valor de Compra US\$	Valor de tasación Diciembre 2000 (US\$)
C.E. San Isidro	12'691,931.00	14'206,000.00
C.E. José Pardo	8'099,514.97	8'792,000.00
Depocentro	4'105,945.51	5'153,200.62
Local Bambos	800,000.00	786,000.00
Terreno Tacna/Moquegua	2'560,000.22	2'571,000.00
Palcos "U" (*)	513,000.00	506,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>28'770,391.70</b>	<b>32'014,200.62</b>

**Unidades Inmobiliarias del Centro Empresarial San Isidro**

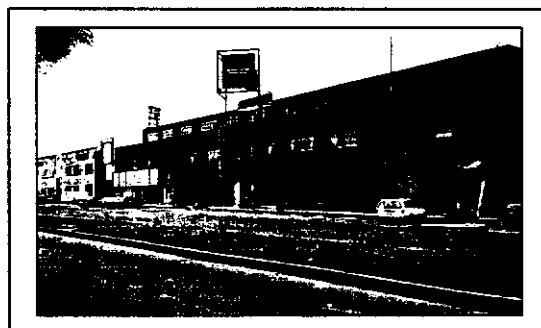
El Centro Empresarial San Isidro ubicado en la Av. República de Panamá, N° 3531-3535-3545, en el distrito de San Isidro, es un edificio de categoría A, cuya propiedad del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria consta de 43 oficinas, 214 estacionamientos simples, 28 estacionamientos dobles, 21 depósitos y 01 tienda, distribuidos en dos torres A y B, asimismo 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 cinco 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, en (Av. República de Panamá N°. 4055 al N° 4083 y pasaje Vicuña N° 160, distrito de Surquillo, colindante con San Isidro. El inmueble está constituido por dos lotes que son el Lote N° 7 que corresponde con frente a la Av. República de Panamá y al Lote N° 4 con frente al Pasaje Vicuña. Está conformado en el primer piso por 9 tiendas, 13 almacenes, 3 talleres con oficinas, baños,





estacionamientos, escaleras, montacargas, entre otros; el segundo piso cuenta con 14 áreas de almacenes, oficinas y otros espacios para cuartos, áreas de computadoras, etc; el tercer piso se constituye con 7 áreas de almacenes.

Por su parte el Lote N° 4, tiene solo un primer y segundo piso, en el primero de estos se encuentra 3 áreas de talleres, casetas, depósitos, y otras áreas para oficinas y complementarios; en el segundo piso se encuentran 4 áreas para talleres, oficinas, baños, halls, oficinas, entre otros.

Su conveniente precio de alquiler y disponibilidad de área al requerimiento del cliente de la zona, representa una importante 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.

- **Centro Empresarial José Pardo**

El C. E. José Pardo ubicado en la Av. José Pardo N° 175, Esquina con Calle Martir Olaya N° 137, distrito de Miraflores, cuenta con oficinas de Tipo A, que van desde los 54 m<sup>2</sup> hasta 647 m<sup>2</sup> 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 de Inversión Multirenta Inmobiliaria ha adquirido 11 pisos de oficinas, 92 estacionamientos simples, 02 estacionamientos dobles, 44 depósitos, entre otros complementos.

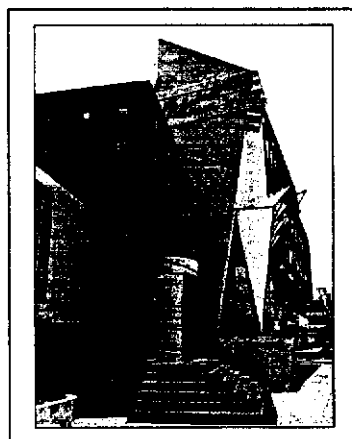


- **Local de Bombos S.A.**

El local comercial donde viene funcionando la cadena de venta de hamburguesas Bombos S.A., ubicado en la esquina de la Av. Alfredo Benavides N° 1821-1851 y Esq. Calle Genaro Castro Iglesias N° 891, en la Urbanización Aurora, distrito de Miraflores.

La edificación consta de un edificio de cuatro niveles, que son el sótano, primer y segundo pisos y la azotea.

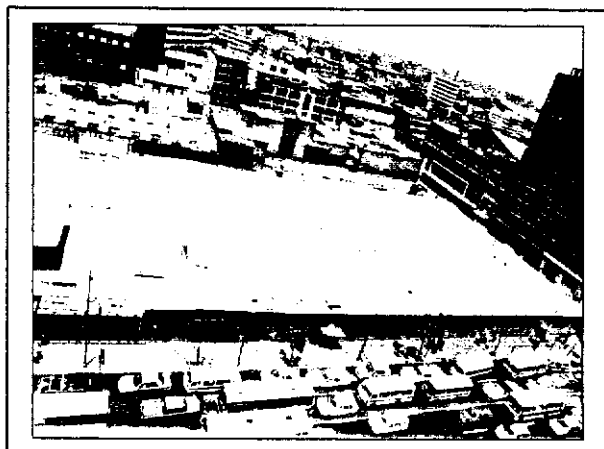
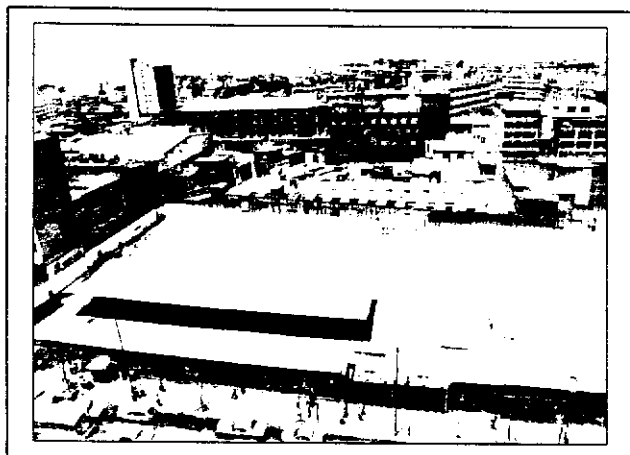
Este es el primer caso en que el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria efectúa una compra de un local bien ubicado a un operador líder en su ramo, y lo alquila a ellos mismos en un período de largo plazo, asegurando una rentabilidad sobre su inversión importante.



- **Terreno de Tacna – Moquegua**

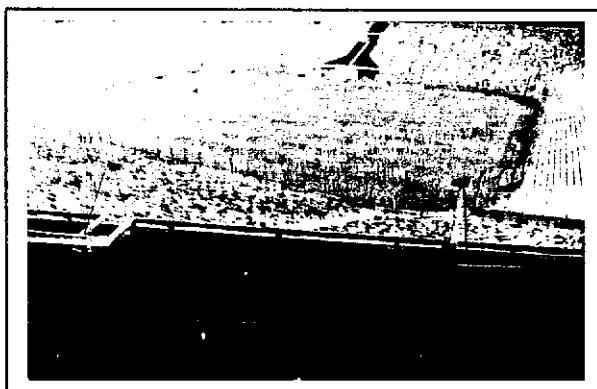
El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria ha adquirido un terreno de 5,902.75 m<sup>2</sup> ubicado en la Av. Tacna N° 640-644 y Jr. Moquegua S/N, Cercado de Lima, en el que se proyecta construir un centro de entretenimiento denominado Lima Center, el pago por la opción ha sido de US\$2'560,000 monto que fuera financiado por un préstamo bancario con el Banco Wiese Sudameris, el mismo que fuera cancelado en su totalidad con los recursos generados por la emisión de los Bonos Inmobiliarios.

Dicho terreno tiene las condiciones de ubicación y espacio, suficientes para desarrollar un proyecto de esta naturaleza, por lo que de realizarse el mismo constituirá el único y principal negocio de este tipo que puede ofrecerse en el Cercado de Lima, con la afluencia de público de las zonas y distritos aledaños a la zona.



- **Palcos del Estadio Monumental “U”**

El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria mantiene aún 4 Palcos Suites simples y 6 Palcos Empresariales o dobles, el área de los palcos simples es de 106.52 m<sup>2</sup>, en tanto que el de los palcos dobles es de 205.20 m<sup>2</sup>. De estos Palcos, 3 simples y 1 doble se encuentra en opción de venta con Gremco y los otros se encuentran en proceso de venta a plazo.



Esta construcción se constituye como el primer y más moderno estadio a nivel nacional y de latinoamérica.

Cabe mencionar que ninguno de estos activos se encuentra en garantía, gravados, ni prendados por ninguna operación realizada ni por realizar por parte del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

### ***Clasificación de riesgo de las Cuotas del Fondo***

Las cuotas de Participación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria están sometidas a su clasificación de riesgo por dos empresas especializadas, conforme a lo dispuesto en sus normas internas y conforme lo estipulan las normas aplicables vigentes, las dos empresas clasificadoras que vienen clasificando los valores de El Fondo son: Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo y Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A.

Las dos últimas clasificaciones asignadas a las Cuotas de Participación por empresas clasificadoras de riesgo en el año 2000, son:

### **Cuadro N° 2**

#### **CLASIFICACIÓN DE RIESGO DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN FONDO DE INVERSIÓN MULTIRENTA INMOBILIARIA**

<b>EMPRESA CLASIFICADORA</b>	<b>FECHA DE CLASIFICACIÓN</b>	<b>CATEGORÍA</b>
<b>Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A.</b>	<b>29.12.2000</b>	<b>BBBfi</b>
<b>Class &amp; Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo</b>	<b>14.08.2000</b>	<b>Af-</b>

#### ***Definición de las categorías:***

- **BBBfi:** Cuotas del fondo cuyas inversiones presentan un desempeño aceptable y suficiente capacidad de pago. Aunque el activo puede presentar ciertos riesgos y/o la política de inversión presenta algunas desviaciones, éstas podrían solucionarse en el corto plazo. El fondo es mas sensible frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado que aquellos en categorías superiores.
- **Af-:** El 90% o más de las inversiones son A o categoría superior para bonos, o categoría superior para acciones preferenciales, 1ª o 2ª para acciones comunes y activos, y CLA-2 o mejor para títulos de corto plazo. 10% o lo que reste en el equivalente de BBB para bonos, bbb para acciones preferenciales, 3ª para acciones comunes y activos, y CLA-3 para títulos de corto plazo. Por cada proporción debajo del nivel de A se debe tener doble proporción a nivel de AA.

Cabe destacar que la clasificación de riesgo asignada por Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A. se redujo de **Afi** a **BBBfi**.

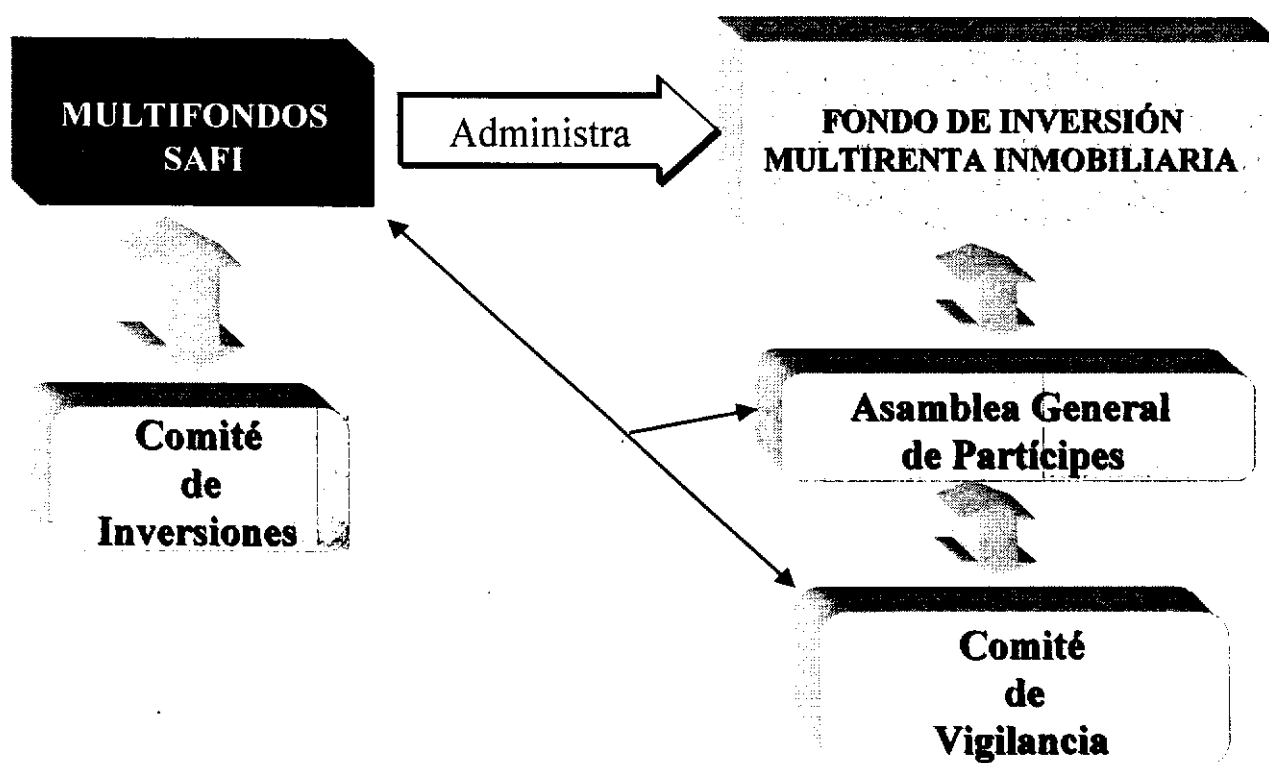
#### **Procesos legales y judiciales**

En la actualidad ni El Fondo ni La SAFI 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.

### **Administración y Estructura Organizacional**

La administración del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria la lleva a cabo Multifondos SAFI S.A. (antes Nuevo Mundo SAFI S.A.), la misma que tiene constituido un Comité de Inversiones quien es el que decide sobre las inversiones que se realizan con recursos del fondo de inversión; asimismo, el mismo fondos de inversión cuenta con una Asamblea General de Partícipes quien es el órgano máximo de decisión, así como tiene conformado un Comité de Vigilancia, quien es el que tiene la función de vigilar las actividades de la sociedad administradora respecto del fondo que administra, a fin de que estas sean efectuadas conforme lo establecido en las normas aplicables vigentes.



#### **La sociedad administradora**

La naturaleza de los fondos de inversión y de acuerdo a la legislación vigente, suponen la gestión y administración de su patrimonio por una sociedad anónima denominada sociedad administradora de fondos de inversión, la misma que tiene una estructura y organización que le permite realizar profesionalmente su labor respecto de El Fondo.

Sin perjuicio de lo mencionado precedentemente, todo Fondo de Inversión cuenta con una Asamblea General de Partícipes y el Comité de Vigilancia que son los órganos conformados en el primer caso, por la totalidad de los partícipes inversionistas hábiles

del fondo de inversión y en el segundo caso, por estos u otras personas que sean elegidos en el seno de la asamblea, los mismos que son conformados al 31 de diciembre en un número de seis (6).

Nuevo Mundo SAFI S.A. ahora Multifondos SAFI S.A., encargada de administrar el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, esta estructurado para cumplir con el objetivo y metas en el desarrollo de los proyectos de acuerdo a la política y estrategia de inversión dictada por el Directorio y el Comité de Inversión para ofrecer una alternativa de inversión atractiva; así como para dotar a la administración del soporte técnico y profesional. Bajo este contexto la Gerencia General ejecuta las políticas de Inversión recogidas en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y desarrolla los Planes de Inversión propuestos, cuyo sustento técnico y económico se somete a consideración del Comité de Inversiones, encargado de las decisiones de inversión del mencionado Fondo. Asimismo, dirige, conduce y coordina para la mejor administración del patrimonio del Fondo.

El registro y control contable de las transacciones financieras se ejecuta de acuerdo a la normatividad emitida por la CONASEV para dicho efecto. Además, se cuenta con módulos sistematizadas con el fin de perfeccionar la gestión inmobiliaria y administrativa del Fondo.

### ***Comité de Inversiones***

Los miembros del Comité de Inversiones son cuatro (4), siendo ellos profesionales de reconocido prestigio en el sector, siendo ellos los señores:

**Ing. Emilio Zúñiga Castillo**  
**Dr. Julio Gallo Broel-Plater**  
**Arq. José Alonso Orrego Herrera**  
**Ing. Roberto Meza Cuenca**

El último de los mencionados es a su vez el Gerente General de la sociedad administradora del fondos de inversión. Asimismo, cabe agregar que estos miembros fueron ratificados en sus funciones para el año 2000, según consta en el acuerdo de Junta General Obligatoria Anual de Accionistas de Nuevo Mundo SAFI S.A. llevada a cabo el 28 de marzo del 2000.

Este Comité sesionó 10 veces en el año 2000, a fin de evaluar los proyectos que eran propuestos por la Gerencia de la sociedad administradora. Cabe mencionar que el artículo 48 del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras establece que las sesiones de este comité deben ser al menos bimestralmente.

### ***Organos del Fondo***

#### ***Asamblea de Partícipes***

Durante el año 2000 hubieron 2 Asambleas de Partícipes, la primera de ellas en el mes de abril del 2000, en la que se aprobó la Memoria y los Estados Financieros

Auditados del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria; y la segunda asamblea que se realizó el 26 de octubre y tuvo como único objetivo la aprobación de la modificación al Reglamento Interno del fondo de inversión. Cabe mencionar que dicha modificación estaba relacionada a dar cumplimiento a los artículos 61 y 65 del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, en lo que respecta a la reducción del número de cuotas de participación que fueran consideradas al inscribir un aumento de cuotas que al final no pudieran ser colocadas y suscritas, por lo que de conformidad con lo acordado en Comité de Vigilancia, no se solicitó la ampliación del plazo de colocación de estas nuevas Cuotas, quedando sin efecto automáticamente dicho aumento, debiéndose proceder a la modificación necesaria del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

### **Comité de Vigilancia**

El Comité de Vigilancia, órgano de fiscalización del Fondo, esta conformado por los siguientes miembros:

**Sr Jorge Ramos Raygada (Presidente)**  
**Mariano Alvarez De la Torre Jara**  
**Alberto Huarote Sako**  
**Manuel Custodio Poemape**  
**Jorge Espada Salazar**  
**Carlos Cerrate Angeles**

Cabe señalar, respecto de los miembros del Comité de Vigilancia actuales, que en sesión del 31 de diciembre del 2000, presentó su renuncia el señor Carlos Zapata Díaz a su cargo de miembro del Comité; siendo reemplazado por el señor Mariano Alvarez de la Torre Jara, quien asumió su función como tal en la sesión del 15 de marzo del 2000. Asimismo, en sesión de fecha 28 de junio del 2000, el señor Arturo Náquira Cipán, miembro del Comité de Vigilancia presenta su renuncia al cargo, dándose conocimiento a los miembros del comité en sesión de fecha 21 de julio que el Banco Nuevo Mundo habría propuesto como nuevo miembro del Comité de Vigilancia al señor Manuel Custodio Poémape, quien asumiría sus funciones el 31 de agosto del 2000.

El Comité de Vigilancia en el año 2000 sesionó 10 veces, en los que la administración expuso los informes de situación del periodo 1999, los planes de desarrollo e inversión para el año 2000, los resultados que mensualmente se venían obteniendo, así como las políticas y decisiones que, en vista de la coyuntura, habrían sido tomadas a fin de preservar los intereses del fondo de inversión. Cabe mencionar en este caso que, en sesión del 31 de enero del 2000, los miembros de este Comité, acordaron que sería prudente, a fin de cumplir sus funciones el comité, entre otros, que la sociedad administradora informe de los nuevos proyectos, antes de ser realizada la inversión.

Por lo demás, se sesionó mensualmente a fin de informar sobre los resultados obtenidos por el fondo de inversión periódicamente. Cabe mencionar la sesión extraordinaria que se llevara a cabo el día martes 05 de diciembre, como ya se mencionó, por la intervención del Banco Nuevo Mundo, procediéndose la Gerencia de la sociedad administradora a dar cuenta de lo actuado y tomando a su vez medidas a futuro por parte de los miembros del Comité de Vigilancia.

## **SECCIÓN III**

### **ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ACERCA DEL RESULTADO DE LAS OPERACIONES Y DE LA SITUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DE EL FONDO**

#### **AÑO 2000**

El siguiente análisis deberá leerse junto con los Estados Financieros Auditados, los cuales comprenden el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados y Estados de Flujo de Efectivo, así como sus respectivas notas, para el ejercicio cerrado del año 2000, los cuales se incluyen en la presente Memoria.

Los estados financieros del Fondo de inversión Multirenta Inmobiliaria han sido auditados por PriceWaterhouseCoopers, empresa auditora que se encuentra inscrita en el RUNSA, conforme a lo dispuesto en el inciso l) del artículo 4° del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras.

En general, los resultados del Fondo de Inversión, aún actuando dentro de un contexto de mercado en recesión y de características poco favorables para el negocio inmobiliario en el corto plazo, ha conseguido obtener beneficios del orden de los S/.3.85 millones de nuevos soles, resultado que a diferencia de lo ocurrido en el año 1999, no ha tenido como un importante componente la ganancia por diferencia de cambio, sino mas bien se tuvo una pérdida por diferencia de cambio del orden de los S/.78.5 mil nuevos soles.

Debemos destacar, igualmente, que en el presente ejercicio 2000, se logró reducir el pasivo que se tenía por préstamos a bancos, comprometidos por nuevas inversiones, obteniendo ganancias de estas operaciones. Por su parte, se compromete el Fondo de Inversión, a través de la emisión de Bonos, los mismos que servirían para reducir igualmente deuda con bancos y ampliar el plazo de estos compromisos, es decir se elimina el endeudamiento con bancos en el corto plazo por uno con inversionistas en forma directa y a largo plazo. Sin embargo, no se han distribuido beneficios correspondientes al ejercicio 2000, por haberse utilizado la caja para reducir en lo posible los pasivos, tal como fuera acordado en las sesiones de Comités de Vigilancia de este ejercicio.

Por otra parte, se levantaron las hipotecas que se habían otorgado con bienes inmuebles, por los mencionados préstamos, no habiendo a la fecha ningún bien inmueble del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria hipotecado, gravado o con prohibición alguna. Cabe agregar que el terreno ubicado en Tacna Moquegua, a que se ha hecho referencia en la presente Memoria, pasó a ser del Fondo de Inversión en el presente año, al haber sido suscrito el contrato definitivo de compraventa y haberse

inscrito a nombre del fondo de inversión en los Registros de Personas Jurídicas de Lima y Callao.

A continuación se efectuará una breve síntesis comparativa de cada rubro que conforman los estados financieros auditados del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria para el periodo 2000 y 1999; cabe mencionar que para estos efectos comparativos los estados financieros del año 1999, se han corregido por el factor correspondiente al Índice de Precios al por Mayor del año 2000 publicado por el INEI, siendo este de 1.038. Asimismo, se presenta brevemente una descripción de los estados financieros no auditados al mes de septiembre de 2000, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

### **Estado de Resultados**

- **Ingresos Operacionales:** Por el año terminado el 31 de diciembre de 2000 y por el correspondiente al 31 de diciembre de 1999

Los ingresos del fondo de inversión en este año, han provenido fundamentalmente de los alquileres cobrados por los bienes inmuebles de este, y las operaciones de venta de bienes inmuebles, siendo la principal la de los Palcos del Estadio Monumental "U", en el mes de julio y diciembre, y en menor medida son los intereses generados por las cuentas de ahorro que mantiene el fondo de inversión.

	2000	1999
<b>Ingresos Operacionales (S/.)</b>		
Intereses y rendimientos	31,319	78,040
Ingreso por alquileres	10'063,868	9'033,533
Ingreso por venta de inversiones inmovilizadas	962,204	-
Otros ingresos	211,372	60,589
	<b>11'268,763</b>	<b>9'172,162</b>

Tal como se mencionó precedentemente, el incremento importante que se muestra en este rubro se da en la cuenta venta de inversiones inmovilizadas, constituido por la venta de 20 Palcos. En lo que se refiere a los ingresos por alquileres, estos se incrementan por dos motivos, el primero referido a que en el año 1999 sólo significó ingresos por parte del local de Bambos, desde el mes de agosto, en tanto que en el presente año estos ingresos ya han sido por todo el año, y el segundo motivo es por el ligero incremento promedio mensual de los ingresos en el presente año, es decir se pasa de un promedio de US\$223,472 mensuales (promedio de agosto-diciembre) en 1999, a US\$226,284 mensuales en el año 2000.

Cabe mencionar que los mayores ingresos por alquiler percibidos en el presente año, se han obtenido por los mayores niveles de ocupación más que por el incremento de los precios por m2 cobrados a los inquilinos.



Al mes de septiembre de 2000, los intereses por los depósitos en bancos fueron de S/.18,672 nuevos soles, que como podemos observar casi se duplicó al cierre del año por los intereses generados en la cuenta del Banco Wiese Sudameris para la redención de los Bonos Inmobiliarios; los ingresos por alquileres a septiembre fueron S/.7'571,574 nuevos soles, en tanto que los otros ingresos sólo fueron a dicho mes de S/.25,675 nuevos soles.

- **Cargas Operacionales:** Por el año terminado el 31 de diciembre de 2000 y por el correspondiente al 31 de diciembre de 1999

El componente mas importante en este caso son los gastos financieros y la remuneración a la sociedad administradora, la primera de las cuales por efecto de los préstamos con bancos y por el pago de los intereses de los Bonos Inmobiliarios emitidos, en tanto que el segundo de estos se contrajo ligeramente en casi S/.100 mil nuevos soles.

	2000	1999
<b>Gastos Operacionales (S/.)</b>		
Pérdida por venta de inversiones inmovilizadas	-	(21,688)
Remuneración a la administradora	(1'393,135)	(1'489,202)
Diferencia de cambio neta	(78,519)	895,801
Comisión de corretaje	(106,312)	(136,223)
Honorarios profesionales	(333,259)	(327,833)
Gastos financieros	(1'939,914)	(706,952)
Mantenimiento de edificios	(665,290)	(383,124)
Impuestos prediales y arbitrios públicos	(619,728)	(500,802)
Otros gastos operativos	(642,870)	(261,333)
	<b>(5'779,027)</b>	<b>(2'931,356)</b>

Las otras cuentas en orden de importancia han sido el de mantenimiento de edificios y otros gastos operativos, explicado ello por los mayores requerimientos de reacondicionamiento de los edificios, y en el caso del segundo por las provisiones por cobranza dudosa, principalmente. Los impuestos prediales y arbitrios igualmente aumentan, debido a que las obligaciones del fondo de inversión han aumentado por tener ya la propiedad de nuevos inmuebles.

Al 30 de septiembre de 2000, dentro de los rubros mas importantes tenemos los gastos financieros y la remuneración a la sociedad administradora, alcanzando en el primer caso S/.1'493,843 nuevos soles, dentro del cual se incluyen los intereses pagados por la emisión de los Bonos Inmobiliarios y pago de intereses de préstamos bancarios, respecto de la remuneración esta fue de S/.1'069,812 nuevos soles; por otra parte, los gastos de mantenimiento de edificios alcanzó los S/.536,685 nuevos soles, es decir el 81% de los gastos correspondientes a dicho rubro en el año 2000. Otro rubro importante son los impuestos prediales y arbitrios públicos, los mismos que a septiembre alcanzan los S/.462,593 nuevos soles. Cabe agregar que a dicho trimestre ya se tenía una pérdida por diferencia de cambio de S/.30,884, algo menos de la mitad de la pérdida neta del año.

- **Utilidad Operativa:** Por el año terminado el 31 de diciembre de 2000 y por el correspondiente al 31 de diciembre de 1999:

En el presente año, el resultado de las actividades del Fondo de Inversión Multirenta ha sido positivo en S/.3,852 miles de Nuevos Soles, lo que significa una menor utilidad respecto al año 1999. Sin embargo, tal como se explica a continuación, esto debe analizarse dentro de lo aquí mencionado.

	2000	1999
<b>Estado de Resultados (Miles S/.)</b>		
Ingresos operacionales	11'268,763	9'172,162
Cargas operacionales	5'779,027	2'931,356
<b>Utilidad operativa</b>	<b>5'489,736</b>	<b>6'240,806</b>
Ingresos extraordinarios netos		70,131
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>	<b>5'489,736</b>	<b>6'310,937</b>
Impuesto a la renta	(1'637,934)	(1'893,285)
<b>Resultado del Periodo</b>	<b>3'851,802</b>	<b>4'417,652</b>

Al respecto, debemos destacar los dos hechos que explicarían este resultado, en primer lugar, en el año 2000 no se ha tenido un resultado positivo de diferencia cambiaria, lo cual no es un ingreso real, en tanto que en el año 1999 este ingreso neto por diferencia de cambio fue mayor a S/.863 miles de Nuevos Soles;; por otra parte, en el año 2000 el gasto operacional se incrementa sustancialmente por efecto del mayor gasto financiero y por la provisión de cobranza dudosa (S/.473,408), lo cual no se tuvo en el año 1999.

Por lo mencionado precedentemente, podemos advertir que los resultados reales en el presente año han sido mejores que los correspondientes al ejercicio de 1999.

Al 30 de septiembre del 2000, la utilidad neta luego de impuestos era de S/.2'629,280 nuevos soles, es decir el 68% de la generada en el año.

- **Impuesto a la Renta (IR):** Por el año terminado al 31 de diciembre de 2000 y por el período correspondiente al 31 de diciembre de 1999:

De acuerdo con la legislación tributaria vigente, los Fondos de Inversión para efectos tributarios tienen personería jurídica, por lo que se encuentran afectos al Impuesto a la Renta; en ese sentido, dicho impuesto se calcula aplicando una tasa de 30% sobre la utilidad neta imponible del estado de Resultados, según la metodología establecida en el Texto Unico Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, Decreto Supremo N° 054-99-EF, El Fondo ha determinado sobre la base de su Renta Neta Imponible un Impuesto a la Renta para el año 1999 ascendente a la suma de S/.1,638 miles de Nuevos Soles, el cual ha sido menor al pagado en el año 1999. Sin embargo, debe señalarse que la ganancia por la venta de los Palcos ha contribuido a que dicho impuesto no sea menor.

Al 30 de septiembre de 2000, el impuesto a la renta fue de S/.1'126,828 nuevos soles, incrementándose en S/.511,106 nuevos soles al cierre del año 2000. Este fuerte incremento se debió fundamentalmente al impuesto generado por la venta de los palcos suites "U", realizado en el mes de diciembre del 2000.

**Estado de Situación Patrimonial**

- **Activos:** Por el año terminado al 31 de diciembre de 2000 y por el periodo correspondiente al 31 de diciembre de 1999.

Las cuentas mas importantes de los activos la constituyen las inversiones inmovilizadas, inversiones mobiliarias y las cuentas por cobrar.

	2000	1999
<b>Activo (S/.)</b>		
Bancos	129,730	25,030
Cuentas por Cobrar	1'556,128	624,337
Inversiones Mobiliarias	3'075,682	16'152,475
Inversiones Inmovilizadas	115'725,732	115'407,843
Crédito fiscal	46,645	622,791
	<b>120'533,917</b>	<b>132'832,476</b>

Aquí cabe mencionar que aún cuando se contabilizaron nuevas propiedades que habían estado en opción, se redujo su valor por la tasación realizada al mes de diciembre.

Al 30 de septiembre de 2000, los activos al canzaron los S/.131'692,264 nuevos soles, superior al cierre del año, ello debido a la disminución del valor de los activos inmobiliarios, lo cual se refleja en la cuenta inversiones inmovilizadas, que pasan de S/.128'051,499 en el mes de septiembre a S/.115'725,732, producto del menor valor por la tasación realizada en el mes de diciembre de acuerdo a lo que se a mencionado en el presente documento.

- **Pasivos:** Por el año terminado al 31 de diciembre de 2000 y por el correspondiente al 31 de diciembre de 1999.

Lo más saltante de esta cuenta que podemos observar, es que se cierra el presente año sin ningún préstamo o sobregiro bancario, debido a su pago y cancelación total correspondiente, proveniente tanto de los recursos generados por lo alquileres, como de los recursos captados por la emisión de los Bonos Inmobiliarios, así como por el ejercicio de la opción de venta de los 18 Palcos que mantenía el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria. Cabe mencionar que se mantiene al cierre un saldo de tributos por pagar, que deben en todo caso ser cancelados a inicios del año 2001, al ser el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, principal contribuyente. Otra cuenta a considerar son los depósitos en garantía que alcanzó los S/.1'299,688 nuevos soles, correspondiendo esto a los depósitos de inquilinos.

	2000	1999
<b>Pasivo (S/.)</b>		
Préstamos bancarios	-	15'978,113
Cuentas por pagar comerciales	567,119	866,842
Tributos a pagar	862,659	946,969
Depósitos en garantía	1'299,688	689,569
Diversas	430,384	164,819
Parte corriente deuda largo plazo	263,373	-
	<b>3'423,223</b>	<b>18'646,312</b>
Deuda a Largo Plazo	<b>11'739,354</b>	-
Ganancia diferida	<b>45,239</b>	<b>231,853</b>

En ese sentido, podemos observar la caída de la cuenta préstamos bancarios y el incremento de los préstamos a largo plazo, referido a la emisión de los Bonos Inmobiliarios y los rubros de leasing de inmueble; una cuenta que ha crecido igualmente es la de depósitos en garantía de los inquilinos de los bienes inmuebles del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, que se han incorporado en el presente año.

Al 30 de septiembre de 2000, los pasivos alcanzaron los S/.17'794,767 nuevos soles, correspondiendo los préstamos bancarios a S/.3'521,547 nuevos soles, tributos por pagar sólo S/.192,412 nuevos soles.

- **Patrimonio:** Por el año terminado el 31 de diciembre de 2000 y por el correspondiente al 31 de diciembre de 1999.

Tal como ya se advirtió en el análisis precedente, los resultados fueron positivos por lo que aumentó la cuenta Resultados Acumulados; sin embargo, al haber caído los precios de los bienes inmuebles por la tasación realizada, cayó la cuenta Resultados No Realizados, que es donde se contabiliza la diferencia entre el valor de adquisición de los bienes inmuebles del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria y su valor de tasación en el período correspondiente.

	2000	1999
<b>Patrimonio (S/.)</b>		
Capital	66'392,888	68'915,818
Capital Adicional	4'580,638	4'754,702
Reservas	471,375	489,288
Resultados Acumulados	9'516,229	6'097,218
Resultados No Realizados	24'364,971	33'697,285
	<b>105'326,101</b>	<b>113'954,311</b>

Cabe mencionar que las cuentas Capital y Capital Adicional, no se alteran, salvo que se suscriban nuevas Cuotas de Participación como producto de aumento de capital; en el caso del año 1999, esto se debe por el ajuste contable que se ha realizado.

Con respecto al ajuste por tasación de las unidades inmobiliarias de los Fondos de Inversión, se obtiene por la menor de las dos tasaciones pago en efectivo que sean realizadas al cierre del ejercicio anual de acuerdo a lo establecido en el inciso c) del artículo 39° del Reglamento.

Adicionalmente, La SAFI efectúa la valorización de sus bienes inmuebles al 30 de junio de cada año, ajustando su valor al precio de mercado sobre la base de 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.

Al 30 de septiembre de 2000, el patrimonio fue de S/.113'897,497 nuevos soles, el mismo que se redujo al cierre del año por efecto de la tasación realizada a los bienes inmuebles, tal como se ha señalado.

• **Beneficios:** En el mes de febrero de 2000, el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria entregó beneficios correspondientes al ejercicio 1999 por US\$61,087 dólares americanos, lo que significó que por cada cuota se entregara US\$0.26124 dólares americanos, lo cual representó el 50% de los beneficios del período octubre-noviembre de 1999.

Sobre el particular, debemos señalar que el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, establece en los párrafos tercero y cuarto del artículo 90 que: *"El reparto de los beneficios deberá hacerse dentro de los 30 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."*

*En atención a lo indicado en el final del párrafo anterior, los pagos a cuenta con cargo a los resultados definitivos del período que sea determinado sobre la base de las utilidades netas percibidas y registradas en los estados financieros de situación por cada trimestre deducidas previamente las utilidades acumuladas correspondientes al trimestre anterior, serán repartidos hasta en un 50%"*

Sobre el particular, en sesión de Asamblea General Ordinaria de Partícipes llevada a cabo el 05 de abril del año 2000, se acordó por unanimidad que se mantenga en la cuenta resultados acumulados el saldo no repartido anticipadamente de los beneficios obtenidos en el ejercicio 1999, y delegar en el Comité de Vigilancia la facultad de repartir dichos beneficios en la oportunidad que así lo determine dicho órgano delegado; asimismo, se acordó que se entregue trimestralmente en forma adelantada, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 90 del Reglamento Interno del Fondo de Inversión, hasta el 50% de los beneficios que se obtengan durante el ejercicio 2,000; asu vez se delegó en el Comité de Vigilancia la facultad de determinar el monto final que debe ser distribuido trimestralmente con observancia del límite porcentual indicado y de acuerdo con los requerimientos de operatividad del Fondo.

En cumplimiento a las facultades otorgadas por la asamblea general de partícipes, en sesión de fecha 11 de mayo del 2000, los miembros del Comité de Vigilancia acordaron mantener en resultados acumulados las utilidades generadas y que los recursos en efectivo sean utilizados para el pago de obligaciones del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria con los Bancos.

## **SECCIÓN IV**

### **INFORMACION RELATIVA A LOS VALORES MOBILIARIOS DEL FONDO DE INVERSIÓN MULTIRENTA INMOBILIARIA INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DEL MERCADO DE VALORES**

#### **1. Certificados de Participación (Cuotas de Participación):**

##### **1.1. Fecha de Inscripción y Número de Certificado de Inscripción del Fondo:**

El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria se encuentra inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores desde el 26 de setiembre de 1997, conforme consta en la ficha de inscripción No. 00030, sección Fondos de Inversión registrada con el código FI.970001.

##### **1.2. Características de la Emisión:**

**Emisor:** Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

**Denominación:** "Certificados de Participación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria", o Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

**Clase:** Nominativos, indivisibles y representados por anotaciones en cuenta en CAVALI ICLV S.A.

**Series:** Única.

**Valor Nominal:** US\$100.00 cada Cuota de Participación.

**Número:** 233,690 Cuotas de Participación.

**Período de colocación:** Desde 08 de octubre de 1997 hasta el 06 de agosto de 1999

**Plazo:** 15 años calendario, a partir de la fecha de inicio de operaciones (28 de diciembre de 2000)

**Precio:** según lo establecido en el Reglamento Interno, y Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras.

##### **Clasificación de Riesgo:**

Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo

Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A.

**Af-**

**BBBFi-**

**Otra Inscripción:** Inscritas en Rueda de Bolsa de la Bolsa de Valores de Lima.

##### **1.3. Normas Tributarias aplicables al Fondo y a la Emisión.**

- Ley de Impuesto a la Renta D.L. 774 y modificatorias. Beneficios exonerados Artículo 19° inciso y, Artículo 25° inciso a). Exoneración a la ganancia de capital por transferencia de Certificados de Participación Artículo 19° inciso I numeral 3.
- Impuesto General a las Ventas D.L. 821 y Reglamento D.S. 136-96-EF. Por la compra venta de Certificados de Participación, su suscripción esta inafecta, Artículo 2° numeral 8 del D.L. 136-96-EF.

**2. "Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios":****2.1. Fecha de Inscripción de los Bonos Inmobiliarios:**

Los Bonos Inmobiliarios fueron inscritos con fecha 24 de noviembre de 1999, mediante Resolución Gerencia General N° 129-99-EF/94.11; asimismo, quedo inscrita su modificación por Oficio N° 4015-2000-EF/94.11 de fecha 24 de agosto de 2000.

**2.2. Características de la Emisión:**

**Emisor:** Nuevo Mundo SAFI S.A., en su calidad de sociedad administradora del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria.

**Denominación:** "Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria – Primera Emisión de Bonos Inmobiliarios" o abreviadamente, Bonos Inmobiliarios.

**Clase:** Nominativos, indivisibles y representados por anotaciones en cuenta en CAVALI ICLV S.A.

**Series:** Única.

**Valor Nominal:** US\$1,000.00 cada uno.

**Número:** 3,000

**Monto inscrito:** US\$3'000,000.00

**Plazo:** 5 años calendario, a partir de la fecha de emisión (01 de septiembre de 2000)

**Precio:** se colocó a la par

**Tasa de interés:** se colocó a 12% TEA.

**Amortización:** A la fecha de vencimiento

**Opción de rescate:** a partir del tercer año, de acuerdo al cronograma incluido en el prospecto de colocación.

**Garantías:** Genérica con el patrimonio del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria; y específica mediante una cuenta *escrow account*, en el Banco Wiese Sudameris

**Clasificación de Riesgo:**

Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo

**AA-**

Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A.

**AA-**

**Pagos:** tanto el principal como los intereses se pagan en dólares americanos.

**Lugar de pago:** Oficinas de la sociedad administradora, Av. Rep. De Panamá N° 3030, Ofic. 804, San Isidro, Lima, Perú

**Fecha de emisión:** 01 de septiembre del 2000

**Agente colocador:** Seminario y Cía. S.A.B.

**Representante de los obligacionistas:** Interfip Bolsa S.A.B.

**2.3. Normas Tributarias aplicables al Fondo y a la Emisión.**

- Ley de Impuesto a la Renta D.L. 774 y modificatorias. Beneficios exonerados Artículo 19° inciso y, Artículo 25° inciso a). Exoneración a la ganancia de capital por transferencia de Certificados de Participación Artículo 19° inciso I numeral 3.
- Impuesto General a las Ventas D.L. 821 y Reglamento D.S. 136-96-EF. Por la compra venta de Certificados de Participación, su suscripción esta inafecta, Artículo 2° numeral 8 del D.L. 136-96-EF.





# ANNUAL REPORT



Multirenta Real Estate Investment Fund

**Managed by:**



# 2000

[ Pages 2 – 13 Omitted ]

[ \* \* \* ]

### **Description of the Fund Assets**

The Multirenta Real Estate Investment Fund currently has the following fixed assets that are generating revenue from rent: offices in two business centers located in the San Isidro and Miraflores districts, a retail space dedicated to the sale of fast food located in the Miraflores district, and a Deposit and Storage center located in the Surquillo district; all of these comply with the objectives of the Fund. Likewise, the Fund has a piece of land of 5,902.79 m<sup>2</sup> located between Av. Tacna and Jr. Moquegua in the Lima District, in which it is planning to build an Entertainment Complex. Additionally, it has 5 Boxes in Estadio Monumental “U” [Monumental “U” Stadium], which have a repurchase option with Gremco, in a maximum term of 6 months from the month of December 2000. As of December 31, 2000, the Fund has invested its financial resources in real estate properties, the values of which are mentioned below.

**Page No. 14**

[ \* \* \* ]

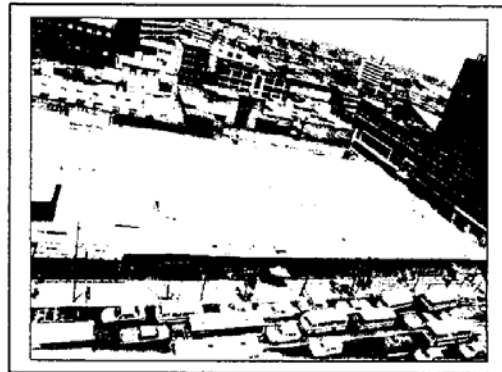
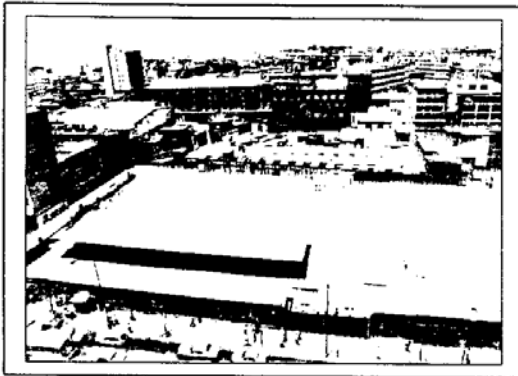
[ Pages 15 – 16 Omitted ]

---

- **Tacna – Moquegua Land**

The Multirenta Real Estate Investment Fund has acquired a piece of land of 5,902.75m<sup>2</sup> located at Av. Tacna No. 640-644 and Jr. Moquegua, unnumbered, in the Lima District, in which it is planned to build an entertainment complex named Lima Center. The payment for the option was US\$ 2,560,000, an amount that was financed by a bank loan with Banco Wiese Sudameris, and this was paid in full with the financial resources generated by the issuance of Real Estate Bonds.

The location and space of this land are sufficient to develop a project of this nature, so carrying this project out will be the sole and main business of this type that can be offered in the Lima District, with the affluence of the public from the zones and districts adjacent to the zone.



- **Estadio Monumental “U” boxes**

The Multirenta Real Estate Investment Fund still has 4 single Box Suites and 6 Company Box Suites or doubles. The area of the single boxes is 106.52 m<sup>2</sup>, while the area of the double boxes is 205.20 m<sup>2</sup>. From these Boxes, 3 singles and 1 double are under a sale option with Gremco and the others are in the process of being sold in fixed terms.



This construction is the first and most modern stadium nationally and in Latin America.

It is worth mentioning that none of these assets are on guarantee, encumbrance, or captivated by any operation in effect, or for being part of the Multirenta Real Estate Investment Fund.