



**InverSeguros**

— Gestión, S.A. S.O.L.I.C. —  
Sociedad Unipersonal

# COTEJADO con el ORIGINAL

REGLAMENTO DE GESTIÓN DE  
SEGURFONDO INVERSION, F.I.I.



*Handwritten signature or initials.*





3W2247268

**REGLAMENTO DE GESTIÓN DE  
SEGURO FONDO INVERSIÓN, F.I.I.**

**CAPÍTULO I. DATOS GENERALES DEL FONDO**

- Artículo. 1: Denominación, domicilio y régimen jurídico.
- Artículo. 2: Objeto.
- Artículo. 3: Duración.

**CAPÍTULO II. LA SOCIEDAD GESTORA Y ENTIDAD DEPOSITARIA.**

- Artículo. 4: Dirección, administración y representación del Fondo .
- Artículo. 5: El Depositario.
- Artículo. 6: Comisiones de gestión y depositaria.
- Artículo. 7: Sustitución de la Sociedad Gestora y de la Entidad Depositaria.

**CAPÍTULO III. PATRIMONIO Y PARTICIPACIONES.**

- Artículo.8: Características básicas de las participaciones.
- Artículo.9: Forma de representación de las participaciones.
- Artículo.10: Régimen de suscripción de las participaciones.
- Artículo.11: Régimen de reembolso de las participaciones.
- Artículo.12: Suspensión temporal de suscripciones y reembolsos. Medidas adicionales.
- Artículo.13: Comisiones de suscripción y reembolso. Gastos con cargo al Fondo.

**CAPÍTULO IV. POLÍTICA DE INVERSIONES.**

- Artículo.14: Política de inversiones y normas para la selección de valores.
- Artículo.15: Límites a la inversión.
- Artículo.16: Financiación con garantía hipotecaria
- Artículo 17: Conservación y aseguramiento contra riesgos de los bienes integrantes del Fondo.

**CAPÍTULO V. TASACIÓN.**

- Artículo.18: Sociedad de Tasación
- Artículo.19: Periodicidad de las tasaciones.

**CAPÍTULO VI. DETERMINACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS.  
DESIGNACIÓN DE AUDITORES.**

Artículo.20: Criterios sobre determinación y distribución de beneficios

Artículo.21: Formalización de Balances, Estados Complementarios y obligaciones de información a partícipes.

Artículo.22: Designación de auditores. **con el**

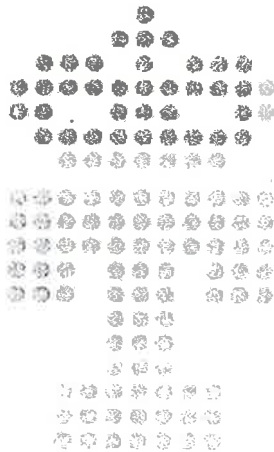
**CAPÍTULO VII. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo.23: Modificación del Reglamento de Gestión

Artículo.24: Disolución y liquidación del Fondo

Artículo.25: Arbitraje.

ORIGINAL



101  
7



3W2247267

## CAPITULO I. DATOS GENERALES DEL FONDO

### Artículo 1.- Denominación, domicilio y régimen jurídico.

Con el presente Reglamento se crea un Fondo de Inversión Inmobiliaria denominado **SEGURFONDO INVERSIÓN, F.I.I.**, con carácter de Institución de Inversión Colectiva no Financiera y con domicilio en Madrid, calle Pedro Muñoz Seca nº 4. Se establecen las Reglas por las que se regirá dicho Fondo y las que regulan las relaciones entre dicho Fondo, la Sociedad Gestora denominada Inverseguros Gestión, S.A., Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, Inverseguros Sociedad de Valores y Bolsa S.A. como entidad depositaria del Fondo y los poseedores de participaciones del Fondo cuya condición lleva implícita la aceptación de las normas contenidas en este Reglamento.

Este Fondo se regirá por la Ley 46/1984 de 26 de Diciembre modificada en parte por la Ley 19/1992 de 7 de Julio y por la L 20/1998 de 1 de julio, por su Reglamento aprobado por RD 1393/1990 de 2 de Noviembre modificado parcialmente por RD 686/1993 de 7 de Mayo y por el RD 845/1999 de 21 de mayo y por la Orden Ministerial de fecha 24 de Septiembre de 1993, y complementariamente por las demás disposiciones normativas de cualquier rango que pudieran serle de aplicación, así como por el presente Reglamento.

### Artículo 2.- Objeto.

Este Fondo tendrá por objeto exclusivo la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, en el que las viviendas, las residencias de estudiantes y las residencias de la tercera edad, en los términos que establezca la normativa aplicable, representen conjuntamente al menos el 50% del total del activo del Fondo. La exclusividad del objeto social descrito será compatible con la cobertura por el Fondo de los distintos coeficientes de liquidez o de inversión en valores que normativamente puedan establecerse.

Tendrá por tanto el Régimen Fiscal establecido en los artículos 35 bis y artículo 75 bis, de la Ley y el Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, respectivamente y en el artículo 26 de la Ley de Sociedades Anónimas

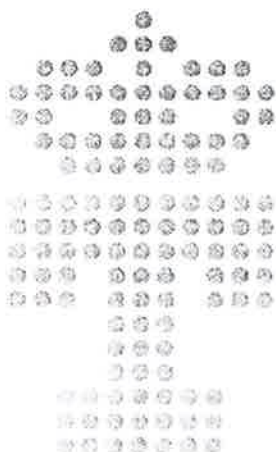
**Artículo 3.- Duración.**

La duración del Fondo será indefinida y dio comienzo a sus operaciones en la fecha en que tuvo lugar su inscripción en el Registro Especial de Fondos de Inversión Inmobiliaria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

**con el**

Los ejercicios económicos del Fondo coincidirán con el año natural. El primer ejercicio comprenderá desde el comienzo de sus operaciones hasta el 31 de Diciembre del mismo año.

**ORIGINAL**



Handwritten marks on the left margin, including a large 'A' and a checkmark.

A long, thin, curved handwritten mark or signature at the bottom of the page.





3W2247266



**CAPÍTULO II. LA SOCIEDAD GESTORA Y EL DEPOSITARIO.**

**Artículo 4.- Dirección, administración y representación del Fondo.**

1. La Sociedad Gestora del Fondo es **INVERSEGUROS GESTIÓN, S.A., S.G.I.I.C.**, Sociedad Unipersonal.

Figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 98. Tiene su domicilio social en Madrid, calle Pedro Muñoz Seca nº 4.

2. Corresponde a la Sociedad Gestora la dirección, administración y representación del Fondo y por tanto, todo acto que en relación con su objeto social deba llevar a cabo para el buen cumplimiento de sus funciones. Para todo ello seguirá los términos establecidos por las disposiciones legales vigentes al respecto.

3. Además de las funciones atribuidas en el artículo 54 del Reglamento de la Ley 46/1984, la Sociedad Gestora de Fondos de Inversión Inmobiliaria tendrá las siguientes funciones:

- A) Selección, adquisición y enajenación de bienes inmuebles que puedan integrar el patrimonio del Fondo.
- B) Contratar toda clase de servicios vinculados con los bienes inmuebles.
- C) Administrar los inmuebles.
- D) Ejercer como representante del Fondo todos los derechos que la legislación vigente conceda al propietario, de los bienes inmuebles que integran el patrimonio del Fondo.
- E) La contratación, formalización, modificación y cancelación de créditos con garantía hipotecaria.
- F) La constitución de garantías, de carácter personal y/o real, en favor de terceros.
- G) Designar la Sociedad de Tasación que realizará durante el periodo establecido en el Reglamento de Gestión del Fondo la valoración de los bienes

establecido en el Reglamento de Gestión del Fondo la valoración de los bienes inmuebles que integran el patrimonio de éste.

H) Conservación y mejora de los bienes inmuebles que integran el patrimonio del Fondo, así como el aseguramiento de riesgos de aquellos.

I) La comercialización de las participaciones

J) Custodia de los documentos públicos o privados representativos de los derechos sobre los bienes inmuebles del Fondo.

K) Concertar con terceros, mediante el correspondiente contrato de arrendamiento de obra, la rehabilitación de bienes inmuebles. Dicho tercero no podrá ser una entidad del grupo de la Sociedad Gestora, conforme al concepto de grupo del Art. 4 de la Ley 24/88, de 28 de Julio del Mercado de Valores.

L) En general, cualquier actividad de administración y disposición de bienes y derechos del Fondo dirigido a lograr un aumento del valor del patrimonio en el marco de la normativa reguladora.

#### Artículo 5. El Depositario.

1. La Sociedad Depositaria es INVERSEGUROS SOCIEDAD DE VALORES Y BOLSA, S.A., Sociedad Unipersonal.

Se encuentra inscrito en el Registro de Entidades Depositarias de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 105. Tiene su domicilio en Madrid, calle Pedro Muñoz Seca nº 4

2. El Depositario es responsable de asumir ante los partícipes la función de vigilancia y supervisión de la gestión realizada por las Sociedades Gestoras así como de custodiar los valores o efectivo de la institución en cuestión.

En particular, en cuanto a su función de supervisión, deberá:

A) Comprobar que las operaciones realizadas por la Sociedad Gestora del Fondo se ajustan a las condiciones y limitaciones establecidas en los artículos 6 y 7 de la Orden Ministerial de fecha 24 de Septiembre de 1993.

3W2247265



B) Comprobar que las operaciones de los Fondos cumplen el régimen de inversiones y de financiación previstos en los artículos 72 y 72 bis del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva

C) Supervisar los criterios, fórmulas y procedimientos utilizados por la Sociedad Gestora para el cálculo del valor liquidativo de las participaciones.

D) Supervisar las adquisiciones y enajenaciones de bienes inmuebles y del activo del Fondo.

E) Supervisar la realización de tasaciones.

F) El cumplimentar las suscripciones de participaciones, cobrando el importe correspondiente, cuyo neto abonarán en la cuenta del Fondo. La comisión prevista para estos casos para la Sociedad Gestora, si procede, la abonará en la cuenta de la misma, abierta en el propio Depositario o Entidad Tesorera.

G) Satisfacer por cuenta del Fondo los reembolsos de participaciones ordenadas por la Sociedad Gestora, cuyo importe neto adeudará en la cuenta del Fondo, la comisión descontada, si procediese, la acreditará a la Sociedad Gestora en la cuenta que tenga en el propio Depositario o Entidad Tesorera.

Para desarrollar las actuaciones anteriores, el depositario deberá recabar trimestralmente, de la Sociedad Gestora, información suficiente que le permita el desempeño correcto de sus funciones de supervisión y vigilancia.

Si de la supervisión resultara la comprobación de anomalías en la gestión de los Fondos, lo pondrá en conocimiento de la C.N.M.V.

**Artículo 6.- Comisiones de gestión y depositaría.**

1. La comisión que la Sociedad Gestora perciba como remuneración por sus servicios no podrá exceder del 4% del patrimonio del Fondo. Esta comisión se calculará mensualmente durante el ejercicio y se abonará por meses vencidos.

2. El Depositario percibirá por el desarrollo de sus funciones, las comisiones que el mismo pacte con la Sociedad Gestora sin que pueda exceder del 4 por mil anual sobre el patrimonio custodiado.



## Artículo 7.- Sustitución de la Sociedad Gestora y de la Entidad Depositaria.

La Sociedad Gestora y el depositario podrán solicitar su sustitución cuando así lo estimen pertinente, mediante escrito conjunto, presentado a la C.N.M.V. A tal escrito se acompañará el de la nueva Sociedad Gestora o el nuevo Depositario, según proceda, en el que el sustituto se declare dispuesto a aceptar tal función, e interese la correspondiente autorización o inscripción, según corresponda.

**con el**

✓ En ningún caso podrán la Sociedad Gestora y el Depositario renunciar al ejercicio de sus respectivas funciones, mientras no se hayan cumplido todos los requisitos y trámites para la designación de sus sustitutos.

El procedimiento concursal de la Sociedad Gestora o del Depositario, no producirá de derecho, la disolución de la Institución de Inversión Colectiva administrada o custodiada, pero la Entidad afectada cesará en la gestión o custodia del mismo.

En caso de cesación por cualquier causa de la Sociedad Gestora, la gestión de la Institución quedará encargada en forma automática y provisional al Depositario, a quien competirá el ejercicio de todas las funciones propias de aquellas. Si en el plazo de un año no surgiera una nueva Sociedad inscrita en el Registro Administrativo correspondiente y dispuesta a encargarse de la gestión, el Fondo quedará disuelto, abriéndose el periodo de liquidación. Si quien cesara en sus funciones fuera el Depositario, los activos del Fondo se depositarán en el Banco de España, y, en el caso de no surgir un nuevo Depositario en el plazo de un año, el Fondo quedará asimismo disuelto, abriéndose el período de liquidación.

La sustitución de la Sociedad Gestora o del Depositario del Fondo, así como los cambios que se produzcan en el control de la primera, conferirán a los partícipes un derecho al reembolso de sus participaciones en los términos establecidos en el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, RD 1393/1990 de 2 de Noviembre.

A los efectos del párrafo precedente, se considerará que existe un cambio en el control de la Sociedad Gestora cuando se acumule sobre una persona física o jurídica, distinta a la que lo ostentara con anterioridad, el poder de decisión sobre dicha sociedad.

La sustitución y el cambio en el control a los que se refieren los números precedentes, deberán ser publicados mediante un anuncio en el "Boletín Oficial del Estado" y en dos diarios de difusión nacional.



3W2247264

### CAPÍTULO III. PATRIMONIO Y PARTICIPACIONES.

#### Artículo 8. Características básicas de las Participaciones

COTEJADO

1. El Patrimonio del Fondo está dividido en participaciones de iguales características, sin valor nominal, que confieren a sus titulares en unión de los demás partícipes, un derecho de propiedad sobre aquél en los términos que lo regulan legal y contractualmente.

El valor de la participación será el resultado de dividir el patrimonio del Fondo por el número de participaciones en circulación. A estos efectos el patrimonio del Fondo se determinará de acuerdo con las normas establecidas en la legislación vigente y en el presente Reglamento. Inicialmente el valor de cada participación fue de 10.000 pesetas cada una.

El valor liquidativo de la participación será calculado por la Sociedad Gestora el último día hábil de cada mes.

A efectos de determinar el valor liquidativo de la participación, deberán respetarse los siguientes criterios:

- La Sociedad de Tasación, conforme a los criterios de valoración de los bienes inmuebles y derechos reales que integren el patrimonio de los fondos los contemplados en el Reglamento de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, aprobado por el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, y normativa de desarrollo, con las adaptaciones y modificaciones que sean necesarias para la especialidad del régimen de inversiones de los citados fondos que establezca el Ministro de Economía y Hacienda, tasará los bienes inmuebles.

La Sociedad Gestora, con el consentimiento previo, motivado y escrito de la Sociedad de Tasación, podrá aplicar una oscilación de hasta un 3% al alza o a la baja, sobre el valor de tasación. En ningún caso el valor resultante podrá superar el valor de mercado dado en la tasación. El valor de los bienes inmuebles tomará como referencia el de la última tasación. Las disminuciones y los incrementos del valor de los inmuebles se imputarán al mes en que se realice la tasación. Dicho valor se mantendrá a los presentes efectos hasta una nueva tasación.

- Los valores negociables se valorarán de acuerdo con los criterios generales establecidos en el Reglamento de la Ley 46/1984 y disposiciones que lo desarrollan, Circulares 7/1990 (modificada por la Circular 4/1.993) y 8/1994 de la C.N.M.V. y por la normativa que sea de aplicación y esté vigente en cada momento.

- El efectivo, depósitos y cuentas bancarias se valorarán por su nominal.

2. El número de participaciones no será limitado y su suscripción o reembolso dependerá de la demanda o de la oferta que de las mismas se haga, salvo que, mediando autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se suspenda la suscripción en los términos del artículo 12 del presente Reglamento.

La Sociedad Gestora se reserva el derecho de aceptar nuevas suscripciones cuando el importe de las mismas acumulado con las anteriormente suscritas por el partícipe supere el 20% del patrimonio del Fondo. Dicho límite se aplicará con carácter general a todos los partícipes sin excepción alguna.

Las participaciones del Fondo serán transmisibles en las mismas condiciones que la legislación vigente establezca con carácter general para los valores negociables.

La adquisición por transmisión de participaciones implicará la aceptación del presente Reglamento por el nuevo partícipe, quedando obligado éste a aportar la documentación que justifique la transmisión y estando obligada la Sociedad Gestora a hacer al partícipe entrega de un ejemplar del folleto, última memoria e informe trimestral del Fondo.

#### **Artículo 9.- Forma de representación de las participaciones.**

Las participaciones estarán representadas mediante certificados nominativos sin valor nominal que podrán documentar una o varias participaciones y a cuya expedición tendrán derecho los partícipes. En dichos certificados constará el número de orden, el número de participaciones que comprenden, la denominación del Fondo, Sociedad Gestora y Depositario y sus respectivos domicilios, la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución del Fondo y los datos relativos a la inscripción en el Registro Mercantil y en el Administrativo correspondientes.

La Sociedad Gestora podrá, sin menoscabo alguno del derecho de los partícipes a obtener los certificados de sus participaciones, utilizar, con carácter de documento de gestión, resguardos por medio de los cuales se informe a los partícipes de la posición que ocupan en el Fondo tras cada una de sus operaciones.



**Artículo 10.- Régimen de suscripción de las participaciones.**

La Sociedad Gestora ~~realizará la colocación de participaciones a través de los medios legalmente autorizados.~~

La suscripción de participaciones podrá materializarse:

a) Exclusivamente en efectivo.

**con el**

**ORIGINAL**

Las personas físicas o jurídicas que deseen adquirir participaciones cumplimentarán una solicitud de suscripción dirigida a la Sociedad Gestora suscrita por el interesado, pudiéndose presentar en las oficinas de ésta, en las del Depositario o en las de la Entidad comercializadora, en su caso. El pago podrá realizarse mediante talón nominativo librado a favor del Fondo, transferencia bancaria a favor del Fondo, o entrega de efectivo directamente por el interesado al Depositario para su posterior abono ~~en la cuenta del Fondo.~~ El pago del importe de la suscripción según el valor liquidativo de aplicación, irá acompañado en su caso de la comisión de suscripción establecida.

El valor liquidativo para la suscripción ~~de las participaciones,~~ será fijado una vez al mes por la Sociedad Gestora del Fondo el último día de cada mes y únicamente podrá diferir el aplicado al partícipe por la comisión de suscripción.

La suscripción podrá ser solicitada en cualquier momento anterior a dicha fecha, aplicándosele el primer valor liquidativo que se calcule con posterioridad a la solicitud de la operación, y materializándose el día siguiente de la fecha de fijación mensual del valor liquidativo que sea de aplicación.

b) Mediante aportación en valores.

Se aplicarán el artículo 14 del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva y lo establecido anteriormente para la suscripciones en efectivo que sea de aplicación.

c) Mediante aportación en especie y en efectivo.

Las personas físicas o jurídicas que deseen suscribir participaciones mediante la aportación de un bien inmueble de los definidos en el presente Reglamento, deberán seguir los siguientes pasos.



c.1.) Presentación a la Sociedad Gestora de la documentación que ésta le solicite, necesaria para realizar una prevaloración del bien inmueble que se desea aportar.

c.2.) Una vez que ésta tenga la prevaloración del bien, negociación libre del valor de la aportación del bien y del porcentaje de liquidez a suscribir, que no podrá ser inferior en ningún caso al 18% del valor fijado para la aportación con la Sociedad Gestora.

**con el**

c.3.) Una vez alcanzado el acuerdo, suscripción del efectivo en la primera fecha posible y tramitación de la aportación en especie al Fondo en documento público.

Las personas físicas o jurídicas que deseen suscribir participaciones mediante aportaciones en especie, únicamente podrán hacerlo cuando no se derive de esta situación conflicto de intereses y se contrate a precios y en condiciones normales de mercado. La confirmación de que estos requisitos se cumplen será adoptada un órgano interno independiente de la Sociedad Gestora.

#### **Artículo 11.- Régimen de reembolso de las participaciones.**

El reembolso se efectuará a solicitud del partícipe, siendo la Sociedad Gestora la que, tras la comprobación de la misma, autorizará el correspondiente pago. A la solicitud deberá acompañarse el correspondiente certificado de propiedad.

El depositario realizará el pago de los reembolsos, según lo establecido en la O.M. de 30 de Julio de 1.992 y legislación vigente y de aplicación en cada momento.

Las peticiones de reembolsos deberán realizarse con un plazo de entre un mes y quince días de antelación a la fecha concreta establecida para determinar el valor liquidativo mensual aplicable a la operación.

El valor liquidativo que se aplicará a los reembolsos será el primero que se calcule con posterioridad a la solicitud de la operación.

Las fechas de valor liquidativo aplicable al reembolso de participaciones serán los días 31 de Marzo, 31 de Julio y 30 de Noviembre de cada año, asegurándose al partícipe el reembolso efectivo de las participaciones tres veces al año en el plazo máximo de 5 días a partir de dichas fechas.





3W2247262

En determinados supuestos, cuando se produzcan razones de mercado que lo justifiquen o para asegurar el buen funcionamiento del Fondo o su estabilidad, la CNMV podrá autorizar unas fechas y una periodicidad distintas, que no podrán superar los dos años.

En cualquier caso, en los reembolsos de participaciones suscritas como consecuencia de aportaciones en especie de bienes al Fondo, en los supuestos en que el porcentaje de aportación en efectivo fuese inferior al 75% de su aportación total, dichos reembolsos no podrán ser efectuados en un plazo inferior a cinco años desde el momento de la aportación. Si se efectuasen entre el quinto y el séptimo año, la Sociedad Gestora podrá aplicar un descuento a favor del Fondo de hasta el 10% de la cantidad a reembolsar.

Asimismo, y para reembolsos con volúmenes que no puedan ser cubiertos con la liquidez o la venta de valores mobiliarios que existan en cada momento, sin incumplir con ello los coeficientes de inversión obligatorios del artículo 4 de la O.M. de 24 de Septiembre de 1.993, la Gestora podrá contratar con entidades autorizadas, Contratos de liquidez que aseguren siempre la efectividad de aquellos.

**Artículo 12.- Suspensión temporal de suscripciones y reembolsos. Medidas adicionales..**

En supuestos excepcionales, especialmente en los casos de peticiones superiores al 10 por 100 del patrimonio total del fondo, así como en los casos que el Ministro de Economía y Hacienda establezca para asegurar una buena gestión del fondo, podrá suspenderse temporalmente la suscripción o el reembolso de participaciones o permitirse el incumplimiento de los coeficientes de diversificación del artículo 72 bis del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, así como el reembolso con bienes integrantes del patrimonio del fondo. Corresponderá a la Comisión Nacional del Mercado de Valores dar la oportuna autorización expresa en cada caso concreto. En el supuesto de suspensión provisional del reembolso, se reembolsará hasta un importe equivalente al 10 por 100 del activo, efectuando a tal fin un prorrateo entre todos los reembolsos solicitados con anterioridad a la suspensión.

**Artículo 13.- Comisiones de suscripción y reembolso. Gastos con cargo al Fondo.**

La Sociedad Gestora podrá cobrar una comisión de suscripción máxima del 5% del precio de las participaciones suscritas, de acuerdo con la O.M. de fecha 24 de septiembre de 1.993.

La Sociedad Gestora podrá cobrar una comisión de reembolso máxima del 5% del precio de las participaciones reembolsadas, de acuerdo con la O.M. de fecha 24 de Septiembre de 1993.

Serán gastos imputables al Fondo las comisiones de la Sociedad Gestora y de la Entidad Depositaria; las retribuciones a la Sociedad Tasadora; las retribuciones a los Auditores de cuentas del Fondo; los impuestos, tasas, arbitrios, etc. que pudieran gravar los bienes inmuebles, su tenencia, conservación, adquisición o enajenación; los gastos de obras, reparaciones, rehabilitación y conservación de inmuebles; los que, vinculados a la adquisición, arrendamiento y venta de inmuebles, deban abonarse a un tercero por la prestación de un servicio; y en general, todos aquellos gastos de administración y explotación de los inmuebles que componen el patrimonio del Fondo que se consideren de cuenta del propietario o del arrendador en el normal desenvolvimiento del negocio inmobiliario.

Handwritten signature or initials on the left margin.

COTEJADO  
con el

ORIGINAL



3W2247261



**CAPÍTULO V. POLÍTICA DE INVERSIONES.**

**Artículo 14.- Política de inversiones y normas para la selección de valores.**

1. La política de inversiones del Fondo, así como los criterios de selección y áreas geográficas de las inversiones, será fijada en el folleto informativo por la Sociedad Gestora, quien llevará a cabo las negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos, y dará las instrucciones oportunas al Depositario para que se encargue de formalizarlas.

La Sociedad Gestora invertirá el Patrimonio del Fondo con estricta observancia de las reglas que señala el régimen jurídico sobre Fondos de Inversión Inmobiliaria vigente en cada momento.

**Artículo 15. Límites a la inversión.**

Las entidades del grupo de la sociedad gestora del Fondo, de acuerdo con el criterio del artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, no podrán ser arrendatarias de los bienes inmuebles que integren el activo de dicho Fondo.

Los partícipes del Fondo únicamente podrán ser arrendatarios o titulares de otros derechos distintos de los derivados de su condición de partícipes respecto de los bienes inmuebles que integren el activo o el patrimonio del mismo cuando no se derive de esta situación conflicto de intereses y se contrate a precios y en condiciones normales de mercado. Las mismas cautelas serán aplicables a las eventuales compras o ventas de inmuebles del activo realizadas con los socios o partícipes. La confirmación de que estos requisitos se cumplen será adoptada un órgano interno independiente de la Sociedad Gestora.

Lo previsto en el párrafo anterior regirá igualmente para las personas o entidades que mantengan vínculos con los partícipes, conforme a los criterios contenidos en el artículo 5.4 del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva o formen parte del mismo grupo, conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

En cualquier caso, se incluirá en la memoria anual una relación de dichos inmuebles arrendados, adquiridos o vendidos a los partícipes, así como la cuantía que se abone como contraprestación.

Los inmuebles arrendados a partícipes, así como a las personas o entidades que mantengan vínculos con ellos, no podrán superar el 25 por 100 del activo de la institución.



**InverSeguros**

Gestión, S.A. S.O.I.I.G.  
Sociedad Unipersonal

El Fondo a través de la Gestora, no podrá desarrollar actividades de promoción inmobiliaria. No obstante, podrán rehabilitar los inmuebles adquiridos para su posterior arrendamiento, siempre que éstos no representen más de un 30 por 100 del activo y las obras de rehabilitación se concierten con un tercero.

El Fondo únicamente podrá adquirir inmuebles a entidades de su mismo grupo o del grupo de su sociedad gestora cuando sean de nueva construcción y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- COTEJADO**  
**con el**  
**ORIGINAL**
- a) Que la sociedad gestora disponga de un procedimiento interno formal recogido en su reglamento interno de conducta, para cerciorarse que la operación se realiza en interés exclusivo de la institución de inversión colectiva. La confirmación de que estos requisitos se cumplen deberá ser adoptada por la Unidad de Control Interno de la sociedad gestora al que se encomiende esta función.
  - b) La sociedad gestora deberá informar, en los folletos y en la información periódica que publique sobre los procedimientos adoptados para evitar los conflictos de interés y sobre las operaciones realizadas en la forma y con el detalle que la Comisión Nacional del Mercado de Valores determine.
  - c) La Unidad de Control Interno a que se refiere el párrafo a) anterior deberá informar al consejo al menos una vez al mes sobre las operaciones realizadas. Los inmuebles adquiridos a entidades del mismo grupo de la institución de inversión colectiva o del grupo de su sociedad gestora no podrán suponer más del 25 por 100 del activo de la institución.

El Fondo no podrá vender inmuebles a las personas o entidades de su mismo grupo o del grupo de la sociedad gestora.

Los bienes inmuebles que integren el activo del Fondo no podrán enajenarse hasta que no hayan transcurrido tres años desde su adquisición, salvo que medie, con carácter excepcional, autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El cobro del precio por la venta de inmuebles no podrá aplazarse más de seis meses desde que se perfeccione el contrato de compraventa.

La Sociedad Gestora observará todas las limitaciones que establecen las disposiciones legales vigentes en la actualidad y en especial las mencionadas en la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, en su Reglamento y en la O.M. de 24 de Septiembre de 1993, así como en futuras normas de modificación o desarrollo de las mencionadas, en lo referente a la inversión y administración del Activo del Fondo.





3W2247260

### **Artículo 16. Financiación con garantía hipotecaria.**

Además de poderse acoger a lo previsto en el artículo 19 del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, el Fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles que integren su patrimonio con garantía hipotecaria. Dentro de estos inmuebles se incluyen los acogidos a algún régimen de protección oficial, cuyos requisitos y beneficios se registrarán por lo dispuesto en la normativa especial correspondiente. Asimismo, dicha financiación podrá utilizarse para financiar rehabilitaciones de los inmuebles.

El saldo vivo de las financiaciones ajenas en ningún momento podrá superar el 50 por 100 del activo de la institución, y se deberá proporcionar información a los inversores en la memoria anual y los informes trimestrales sobre el montante de las obligaciones frente a terceros.

### **Artículo 17- Conservación y aseguramiento de los bienes integrantes del Fondo.**

La Sociedad Gestora tendrá como función, entre otras, la conservación y mejora de los bienes inmuebles que integran el patrimonio del Fondo o su rehabilitación, si ello fuera necesario o conveniente, para lo cual podrá contratar todo tipo de arrendamientos de obras y/o servicios vinculados con los bienes inmuebles, cuyos gastos se imputarán al Fondo.

Asimismo asegurará dichos bienes inmuebles contra el riesgo de incendio, así como contra otros riesgos cuyo aseguramiento considere necesario o aconsejable, en una o varias entidades aseguradoras de primera línea y reconocido prestigio.

Las actuaciones de conservación y aseguramiento de los bienes inmuebles integrantes del Fondo dependerán de cada caso particular, teniéndose siempre hacia la mayor seguridad y el mejor estado de conservación posibles dentro de unos márgenes económicos adecuados y razonables.

Podrán contratarse actuaciones y seguros parciales, por inmueble, o globales para un conjunto o la totalidad del patrimonio, según la Sociedad gestora lo considere más interesante para una mejor gestión y en defensa de los intereses del Fondo y de los partícipes.



## CAPÍTULO VI. TASACIÓN.

### Artículo 18. Sociedad de Tasación.

La Sociedad Gestora designará la Sociedad de Tasación, de las previstas en la legislación del Mercado Hipotecario inscrita en el Registro Especial correspondiente del Banco de España, que realizará las valoraciones de los bienes del Fondo, por un plazo no inferior a tres años ni superior a nueve, debiendo notificar tal designación a la C.N.M.V. Asimismo la Sociedad Gestora podrá solicitar a la C.N.M.V. la sustitución de la Sociedad de Tasación, antes de finalizar el plazo fijado.

La Sociedad de Tasación así nombrada no podrá ser del mismo grupo que la Sociedad Gestora del Fondo, ni la retribución obtenida anualmente de ésta suponer más del 15% de sus ingresos totales.

La Sociedad de Tasación inicialmente designada fue TASACIONES HIPOTECARIAS, S.A, con domicilio en Madrid, calle Génova nº 10 y C.I.F.: A-28806222; designación ésta que se realizó por un plazo de 9 años.

Las sucesivas designaciones de Sociedades de Tasación, así como los plazos de designación, serán comunicados a la Comisión Nacional del Mercado de Valores e incluidos en el folleto informativo del Fondo.

### Artículo 19. Periodicidad de las tasaciones.

Los bienes inmuebles o derechos que integren el patrimonio del Fondo, deberán tasarse por su Sociedad de Tasación, al menos una vez al año y, en todo caso, en el momento de su adquisición, aportación al Fondo o venta. En el caso de venta, bastará con que dichos bienes o derechos se hubiesen tasado en los seis meses anteriores.

Respetando las normas anteriores y con el fin de estabilizar el volumen de patrimonio inmobiliario a tasar mensualmente, el criterio que se seguirá para realizar las tasaciones será el siguiente:

- Las tasaciones de los inmuebles que se vayan incorporando al patrimonio del Fondo se ubicarán dentro de los doce meses siguientes a su adquisición, en el mes en el que haya una menor concentración de patrimonio inmobiliario cuya tasación corresponda renovarse en ese mes. Si coincidiera el mismo volumen de patrimonio a tasar en dos o más meses, se imputará la tasación al mes más próximo a la fecha de adquisición del inmueble. Una vez realizada esta imputación de tasación, quedará fijada en el mes establecido, aplicándose en el futuro la regla general, es decir, renovación de la tasación a los doce meses.
- Los inmuebles cuya valoración haya sido imputada al valor liquidativo del Fondo se tasarán a los doce meses desde su última tasación.



3W2247259

**CAPÍTULO VII. DETERMINACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS. DESIGNACIÓN DE AUDITORES.**

**Artículo 20. Criterios de determinación y distribución de beneficios.**

El periodo de determinación de los resultados se ajustará al año natural. Los resultados serán la consecuencia de deducir de la totalidad de los rendimientos obtenidos por el Fondo la comisión de la Gestora y del Depositario y los demás gastos previstos en el presente Reglamento.

A efectos de su determinación, el valor de los bienes inmuebles será el que resulte de la aplicación de los criterios determinados en el artículo 74 del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, de su normativa de desarrollo, y de las normas contenidas en el presente Reglamento.

El valor de los activos financieros que pudiera tener el Fondo se calculará de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de la Ley 46/1984 de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por RD 1393/1990 de 2 de Noviembre, según el criterio de identificación de partidas.

El Fondo no procederá a la distribución de los resultados generados, que permanecerán dentro de su patrimonio y por consiguiente quedarán recogidos en el valor mensual de la participación, actuando en régimen de capitalización mediante la continua reinversión de las rentas obtenidas.

**Artículo 21. Formalización de balances, estados complementarios y obligaciones de información a partícipes.**

En lo referente a la información que la Sociedad Gestora está obligada a suministrar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en cuanto a los Balances y Estados Complementarios del Fondo, se estará a lo establecido en cada momento por la legislación vigente.

Los partícipes del Fondo tendrán a su disposición en el domicilio social de la Sociedad Gestora los siguientes documentos:

- Una copia del Reglamento de Gestión del Fondo.
- Un Folleto explicativo de la naturaleza y características del Fondo.
- Una Memoria que se elaborará anualmente, especificando el desarrollo del ejercicio y conteniendo el Balance y Cuenta de Resultados, así como datos relativos a criterios de selección de bienes, ubicación, intenciones de inversión, etc.

Y un informe redactado en el mes siguiente a cada trimestre natural, que comprenderá la información necesaria para actualizar el contenido de la Memoria anual y en especial el relativo al patrimonio del Fondo, suscripciones y reembolsos del periodo, participaciones existentes y número de partícipes.

Se hará entrega a cada partícipe, con anterioridad a la suscripción de participaciones, de un ejemplar del folleto y de la última memoria anual e informe trimestral publicados. Asimismo, la Sociedad Gestora remitirá al domicilio indicado por el partícipe los sucesivos informes trimestrales y memorias anuales que publique con respecto al Fondo, con carácter gratuito para el partícipe y hasta que este pierda la condición de tal, salvo que éste renuncie a tal envío por escrito.

**ORIGINAL**

**Artículo 22. Designación de auditores.**

Los estados financieros y los documentos de información del Fondo se someterán anualmente a examen por un Auditor, al objeto de que determine si los mismos representan adecuadamente la situación económica y financiera del Fondo según los principios de contabilidad generalmente aceptados.

El Auditor podrá ser persona física o sociedad perteneciente a una corporación profesional, legalmente reconocida y habilitada para el ejercicio de las funciones de verificación y examen de estados financieros. En cualquier caso, deberá figurar inscrito en el Registro Oficial de Auditores.

Será nombrado por un periodo mínimo de tres años y máximo de nueve años, de acuerdo con la Legislación Vigente.





3W2247258

## CAPÍTULO VIII. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 23. Modificación del Reglamento de Gestión.

Las modificaciones del Reglamento de Gestión una vez autorizadas, deberán ser publicadas en el Boletín Oficial del Estado y comunicadas por la Sociedad Gestora a los partícipes en el plazo de los diez días siguientes a la notificación de la autorización.

Cuando las modificaciones se refieran a los supuestos previstos en el número 2 del artículo 35 del Reglamento de la Ley 46/1984 el reembolso a que tienen derecho los partícipes tan sólo será automático en los supuestos de que aquel represente, como máximo, un 10% del total del activo del Fondo y se efectuará de acuerdo con los criterios establecidos para el reembolso de participaciones en la normativa vigente y en el presente Reglamento de Gestión. A los efectos presentes se considerarán también modificaciones con derecho de reembolso el cambio de objeto del Fondo que determine una modificación en el Régimen fiscal del Fondo.

En los supuestos que superen el porcentaje establecido en el número anterior, la Sociedad Gestora podrá solicitar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la suspensión provisional del reembolso, así como proponer las medidas adecuadas para hacer frente a la citada situación. Asimismo se atenderán mediante prorrateo las solicitudes presentadas hasta el límite del 10% antes referido. No obstante, en los casos en que el reembolso solicitado alcanzara un importe total, igual o superior al 50% del patrimonio del Fondo, éste podrá ser disuelto por decisión de su sociedad gestora.

Este mismo deber de información por parte de la Sociedad Gestora y el derecho de reembolso de los partícipes regirá en caso de modificación de la política de inversiones del fondo, así como de establecimiento o elevación de las comisiones de gestión, del depositario y de la comisión o descuento a favor del fondo a aplicar en los reembolsos, aunque no suponga modificación de este Reglamento, si bien en tal supuesto el valor liquidativo será el primero que se calcule con posterioridad a la fecha en que la correspondiente actualización del folleto informativo del Fondo haya sido inscrito en el Registro de la CNMV.

### Artículo 24. Disolución y liquidación.

La Sociedad Gestora en unión con el Depositario, podrán acordar la disolución del Fondo.

Una vez disuelto el Fondo se abrirá el periodo de liquidación, quedando suspendido el derecho de reembolso. La Sociedad Gestora actuará de liquidador, procediendo con la mayor diligencia y en el más breve plazo posible a enajenar los bienes y activos del Fondo y a satisfacer y

percibir los créditos. Una vez realizadas estas operaciones formalizarán los correspondientes estados financieros y determinarán la cuota que corresponda a cada partícipe.

Dichos estados deberán ser verificados en la forma prevista en los Artículos 60 y siguientes del Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de Diciembre y el Balance y Cuenta de Resultados deberán ser publicados en el Boletín Oficial del Estado y en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la Sociedad Gestora. Transcurrido el plazo de un mes a partir de la fecha de su publicación sin que haya habido reclamaciones, se procederá al reparto del patrimonio entre los partícipes.

Las cuotas no reclamadas en el plazo de tres meses se consignarán en depósitos en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos a disposición de los legítimos dueños.

En el caso de que surjan reclamaciones, se estará a lo que disponga el Juez o Tribunal competente, pudiéndose realizar entregas a los partícipes en concepto de liquidación provisional.

Una vez efectuado el reparto total del Patrimonio, la Sociedad Gestora solicitará la cancelación de los asientos referentes al Fondo en el Registro Mercantil y en el Registro de Fondos de Inversión Inmobiliaria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Para la enajenación de los bienes inmuebles y derechos se realizará una Tasación previa; si en el plazo de dos años no hubieran podido ser enajenados todos los bienes inmuebles y derechos integrantes del patrimonio del Fondo, la Gestora, procederá a la cancelación del Fondo e inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, a favor de todos los partícipes.

#### Artículo 25. Arbitraje.

Todas las cuestiones que surjan entre la Sociedad Gestora, Depositario y partícipes, serán solventadas de acuerdo a lo dispuesto por la legislación vigente de arbitraje privado.

Todas las cuestiones referentes a la Dirección, Representación y Administración del fondo no previstas serán resueltas por la Sociedad Gestora.