

Centroamérica y El Caribe

## CERTIFICADO DE ADHESION AL FONDO DE INVERSIÓN DENOMINADO 'FONDO INMOBILIARIO MDF'

Valor: US\$XX,XXX.XX CAFINM-GU-XXX-07

En la Ciudad de Guatemala, el xxx de xxx del 2007 (xx/xx/2007) las partes RAUL ALFONSO GIRÓN GALVEZ, de CUARENTA Y CINCO años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Administración de Sistemas de Información, de este domicilio y vecindad, me identifico con Cédula de Vecindad números de orden A guión UNO y de registro SEISCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO (A-1 608.968), extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala; actúo en mi calidad de PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad denominada: "MERCADO DE FUTUROS, SOCIEDAD ANÓNIMA", lo que acredito con el Acta Notarial de mi nombramiento, autorizada en esta ciudad con fecha veintiséis de mayo del año dos mil seis, por la Notaria Roxanna Genoveva Hernández García, documento inscrito en el Registro Mercantil General de la República al número: doscientos cincuenta y cinco mil novecientos veintitrés (255923); Folio: ochocientos noventa y uno (891); del Libro número: ciento ochenta y dos (182) de Auxiliares de comercio; y la señora XXX, de XXXX años de edad, XX, XXXXX de profesión, con domicilio en la Ciudad de xxxx, quien se identifica con cédula de vecindad número de orden XXX y de registro XXXX (x-x xxx,xxx), extendida por el alcalde municipal de xxxxx, quienes actúan por su propia cuenta y a quienes en lo sucesivo se les denominará el inversionista, declaran que, mediante la suscripción del presente certificado, se adhiere al Fondo de Inversión denominado "FONDO INMOBILIARIO MDF", y que acepta su contenido. Por este medio, los comparecientes celebramos contrato de adhesión al Fondo de Inversión denominado FONDO INMOBILIARIO MDF, con las siguientes características:

VALOR: xxxx DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$xxx,xxx.00).

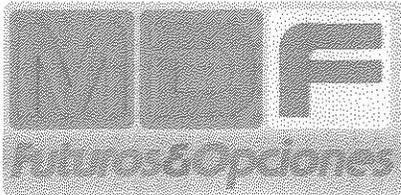
PLAZO EN MESES: xxx (x), por lo que este certificado vencerá el xxxxx de dos mil XXXX.

RENDIMIENTO FIJO ANUAL GARANTIZADO: xxxxxx POR CIENTO (XX.XX%); de conformidad con lo estipulado en el instrumento de constitución del Fondo de Inversión denominado "FONDO INMOBILIARIO MDF", inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías bajo el número XXXXXXX, mismo que transcrito literalmente dice:

### CONTRATO DE FONDO DE INVERSIÓN DENOMINADO: "FONDO INMOBILIARIO MDF"

En la Ciudad de Guatemala, del Departamento de Guatemala, el veintiuno de mayo del año dos mil siete: RAUL ALFONSO GIRÓN GALVEZ, de CUARENTA Y CINCO años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Administración de Sistemas de Información, de este domicilio y vecindad, me identifico con Cédula de Vecindad números de orden A guión UNO y de registro SEISCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO (A-1 608.968), extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala; actúo en mi calidad de PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad denominada: "MERCADO DE FUTUROS, SOCIEDAD ANÓNIMA", lo que acredito con el Acta Notarial de mi nombramiento, autorizada en esta ciudad con fecha veintiséis de mayo del año dos mil seis, por la Notaria Roxanna Genoveva Hernández García, documento inscrito en el Registro Mercantil General de la República al número: doscientos cincuenta y cinco mil novecientos veintitrés (255923); Folio: ochocientos noventa y uno (891); del Libro número: ciento ochenta y dos (182) de Auxiliares de comercio. En la calidad con que actúo, y debidamente facultado para la celebración de este negocio, otorgo con los inversionistas adherentes, el CONTRATO DE FONDO DE INVERSIÓN, **que se denominará: "FONDO INMOBILIARIO MDF"**, de conformidad con las estipulaciones siguientes:

**PRIMERA: Antecedentes:** "MERCADO DE FUTUROS, SOCIEDAD ANÓNIMA", en lo sucesivo denominada como "EL ADMINISTRADOR" ó "EL OPERADOR", es una Sociedad Mercantil guatemalteca, que tiene la calidad de Casa

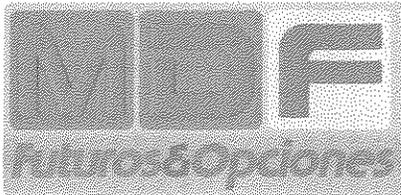


Centroamérica y El Caribe

de Bolsa, miembro de las Bolsas de Comercio: BOLSA DE VALORES GLOBAL, SOCIEDAD ANÓNIMA y BOLSA DE PRODUCTOS Y MERCANCIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA, de nombre comercial BOLPROMER, habiendo obtenido la autorización de dichas Bolsas de Comercio, así como del REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y MERCANCIAS, para actuar en el ámbito bursátil, por lo que está facultada para desarrollar todas y cada una de las actividades inherentes a los agentes; asimismo, opera en los mercados de contratos de futuros y opciones, que se realizan en las Bolsas de Comercio mundiales, y está facultada para invertir en toda clase de acciones, bonos, valores y bienes. Por su parte, "EL INVERSIONISTA", quien es sabedor de las actividades que realiza el operador, y de que ejerce dichas actividades en forma sistemática, metódica y profesional, desea encomendarle, con el respaldo de su inversión, administrarla, e invertirla, de conformidad con los parámetros de inversión del fondo inmobiliario, determinados por el Consejo de Administración de la Sociedad, y que son de su pleno conocimiento.

**SEGUNDA: DEL CONTRATO DE FONDO DE INVERSIÓN:** Por una parte el Operador, quién será "EL ADMINISTRADOR Ó EL OPERADOR DEL FONDO"; por la otra, "EL INVERSIONISTA", cuyo consentimiento se presta a través de su adhesión expresa a este contrato, mediante la suscripción del certificado de adhesión, convienen en celebrar, al amparo del artículo 74 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto 34-96 del Congreso de la República de Guatemala, un CONTRATO DE FONDO DE INVERSIÓN denominado: "FONDO INMOBILIARIO MDF EN DÓLARES", por medio del cual el OPERADOR invertirá los fondos que perciba por cuenta de éste: a.- En el Mercado Inmobiliario, tanto a nivel nacional como internacional, entendiéndose como participación en el Mercado Inmobiliario, la inversión en bienes inmuebles para su explotación en alquiler y complementariamente para su desarrollo, construcción y venta; y b.- En el mercado bursátil, por medio de contratos en las Bolsas de Comercio mundiales, y en títulos valores inscritos para oferta pública. Para cumplir su cometido, el "ADMINISTRADOR", aperturará una cuenta a nombre de MERCADO DE FUTUROS, SOCIEDAD ANONIMA, (FONDO INMOBILIARIO EN DÓLARES), por medio de la cual se administrarán los fondos del mismo. Cada uno de los participantes o adherentes al fondo, deberán realizar una inversión, cuyo monto mínimo será el equivalente a DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA (US\$10,000.00).

**TERCERA: DE LAS FACULTADES Y LIMITACIONES DEL OPERADOR:** El Operador, en la ejecución del presente contrato, queda facultado para realizar cuantas actividades considere que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento del presente contrato. Al efecto, tendrá las facultades necesarias para desarrollar su gestión, en el Mercado Inmobiliario tanto a nivel nacional como internacional, en que pueda actuar para el efecto, adquiriendo, desarrollando, construyendo, arrendando o vendiendo bienes inmuebles; así como para invertir el dinero que perciba de los adherentes al fondo, en títulos valores inscritos para oferta pública tanto en el territorio de Guatemala, como fuera de él, y en contratos de futuros y opciones que se desarrollen en las Bolsas de Comercio mundiales, con lealtad, claridad y con la diligencia profesional debida, y en la forma que más convenga a los intereses del inversionista y con respaldo del monto de su inversión, con base en el principio de inversión: que los intereses del inversionista son preeminentes a los del Operador. El manejo de las operaciones por parte del Operador, debe entenderse como el conjunto de decisiones técnicas de compra, desarrollo, construcción, arrendamiento y venta, que se toman en determinado momento, en función de criterios prevalecientes en los mercados inmobiliarios. La participación en los mercados bursátiles, deberá limitarse a niveles de exposición no mayores del CINCUENTA POR CIENTO (50%), del valor total del fondo, no siendo limitante la inversión en activos inmobiliarios. El Operador velará por el exacto cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias o contractuales aplicables a los actos y negocios jurídicos que deban realizarse, para cumplir con el objeto de este contrato; Trasladar mensualmente al inversionista, el estado de cuenta correspondiente a su inversión en el fondo. A este respecto, el Operador responderá



Centroamérica y El Caribe

legalmente por la fidelidad de la información que aparezca en los estados de cuenta que éste remita. El operador se compromete a llevar informes financieros mensuales del fondo, con el propósito de que el Inversionista, pueda consultarlos en el momento que lo requiera.

Ni el dinero recibido por el Operador, ni los valores que con él adquiera por cuenta de los Inversores se mezclan con su patrimonio ni puede emplearlos, sino para los fines expresamente indicados en este contrato, por lo que deberá llevar cuentas separadas de su gestión, respecto de los fondos recibidos, de los rendimientos obtenidos y de los activos adquiridos, los cuales deberán contabilizarse debidamente separados de las cuentas propias del Operador.

**CUARTA: DEL INVERSIONISTA:** El Operador invertirá por cuenta del Inversionista, tanto los fondos que éste provea como inversión inicial, como las sumas que en lo sucesivo le transmita. A petición expresa del Inversionista, el Operador utilizará los rendimientos obtenidos para incrementar el monto de las inversiones realizadas, en caso contrario, deberá ponerlos a disposición del Inversionista, dentro del plazo previamente convenido en el certificado de adhesión. Los fondos una vez sean puestos a disposición del Inversionista no generan rédito alguno.

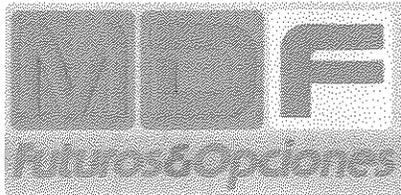
El valor total del fondo será igual a la suma de los valores de las cuentas de todos y cada uno de los inversionistas. El valor de la cuenta de cada inversionista es igual al valor de la inversión inicial, más las sumas que en lo sucesivo el Inversionista le suministre al Operador, más los rendimientos acumulados, menos las sumas que en su momento el Inversionista retire. Esto determina el valor de la participación de cada inversionista dentro del valor total del fondo.

**QUINTA: DEL CERTIFICADO DE ADHESION:** El Operador le extenderá al Inversionista, sin que medie requerimiento de ninguna especie, un certificado de adhesión que incorpore como valor facial el monto de los fondos recibidos del Inversionista, expresado en dólares de los Estados Unidos, así como una descripción general de las condiciones del manejo y de devolución de éstos. Deberá contener además, el plazo de la adhesión, tasa de rendimiento y su frecuencia y forma de pago. Todos los certificados deberán estar numerados en forma correlativa y no serán prorrogables.

**SEXTA: DEL RETIRO ANTICIPADO:** El inversionista de forma expresa acepta que en caso de que Inversionista y Operador convengan en el retiro de la inversión en una fecha anterior al plazo convenido, que el Operador aplique y descuenta del monto a reintegrar los costos y gastos que al efecto el Operador establezca, derivados del retiro anticipado del capital invertido, así como de los daños y perjuicios que ésta le genere. El Inversionista conoce que no se podrá retirar anticipadamente hasta no haber cumplido seis meses de haberse adherido.

**SÉPTIMA: DE LA RESPONSABILIDAD Y DERECHOS DEL OPERADOR:** Garantía: El operador responderá de los menoscabos, daños o perjuicios que sufra el capital del fondo por su culpa o dolo, o de sus empleados o funcionarios, o por los resultados de la operación, garantizando también el rendimiento establecido de acuerdo con el certificado de adhesión.

El rendimiento fijo anual que generará la operación será la indicada en el certificado de adhesión. **Esta tasa será el rendimiento que el operador garantiza al inversionista**, de tal manera que esta nunca podrá variar. En caso de que los rendimientos netos de operación fueran insuficientes, el operador deberá cubrir la diferencia. El rendimiento será computable a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha valor, que es la fecha en la que los fondos están disponibles para operar. El operador deducirá del pago de rendimiento respectivo, el diez por ciento equivalente al Impuesto Sobre Productos Financieros, o Impuesto Sobre la Renta en casos aplicables, debiendo enterarlos a las cajas fiscales.



Centroamérica y El Caribe

**Remuneración del operador:** La remuneración del operador será la diferencia que resulte entre el rendimiento neto de las operaciones realizadas y el rendimiento fijo anual indicado en el Certificado de Adhesión emitido a favor del inversionista, la que se calculará y cobrará mensualmente.

**OCTAVA: PLAZO:** EL FONDO INMOBILIARIO MDF EN DÓLARES, tendrá un plazo indefinido, pero el inversionista se adherirá a este fondo únicamente durante el plazo pactado en el certificado de adhesión.

**NOVENA: DEL ARBITRAJE: Arbitraje y pactos procesales:** Las relaciones jurídicas derivadas del presente contrato, su interpretación, alcance y ejecución, así como cualquier controversia que pueda surgir entre el operador y el inversionista, deberán someterse a arbitraje de equidad ante el Centro de Dictamen, Conciliación y Arbitraje de Guatemala (CDCA), de conformidad con la ley y los reglamentos emitidos por dicha entidad, a menos que cualquier disposición legal imperativa, establezca otro tipo de procedimiento, o señalen otra vía, o acción para ventilar las mismas. El operador renuncia al fuero de su domicilio y se somete a la cláusula de arbitraje, para los asuntos judiciales derivadas del presente contrato y, señala como lugar para recibir notificaciones la 5ª. Avenida, 5-55 zona 14, Torre IV, Oficina 604, Euro plaza World Business Center, Guatemala, Guatemala C. A., lugar donde tendrá por válidas y bien hechas las notificaciones que se le hagan, si no hubiese dado previamente aviso escrito del cambio que se produjese.

**DECIMA: Aceptación:** El Operador en su calidad de "ADMINISTRADOR DEL FONDO", en la forma consignada, y a través de su Representante Legal, acepta incondicionalmente y sin reservas todos y cada uno de los términos del presente contrato de fondo de inversión.

#### ADHESIÓN:

Los otorgantes, por este medio aceptamos incondicionalmente y sin reserva alguna, los términos y condiciones del contrato de fondo de inversión literalmente transcrito en el presente, cuyo contenido, efecto, validez y demás efectos legales, conocemos, entendemos y aceptamos.

Representante legal del operador:

El inversionista:

En la Ciudad de Guatemala, el xx de xx de xxxxxx yo, el infrascrito notario, DOY FE, que la firma que antecede, es AUTENTICA, por haber sido puesta el día de hoy en mi presencia por el señor **RAUL ALFONSO GIRON GALVEZ**, quien es persona de mi anterior conocimiento y se identifica con cédula de vecindad número de orden A guión UNO y de registro **SEISCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO (A-1 608,968)**, extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, del Departamento de Guatemala. La firma calza este contrato contenido en XX hojas reproducidas de ambos lados, suscrito por la entidad MERCADO DE FUTUROS, SOCIEDAD ANÓNIMA, representada por el signatario, quien vuelve a firmar con el Notario al pie de la presente acta, en señal de autenticidad.

ANTE MI: