



SOCIEDAD  
ADMINISTRADORA  
DE FONDOS DE INVERSIÓN



## COMUNICADO DE HECHO RELEVANTE

De conformidad con la Resolución No. CD-SIBOIF-423-2-MAY30-2006, "Norma sobre el Suministro de Información de Hechos Relevantes", publicada en La Gaceta No. 124 del 27 de junio de 2006 y según estipulado en el Capítulo V de la Resolución No. CD-SIBOIF-692-2-SEP7-2011, "Norma sobre Negociación de Valores en Mercado Secundario", del 7 de septiembre de 2011, referente a los Hechos Relevantes, actuando en nombre y representación de INVERCASA Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Sociedad Anónima (INVERCASA SAFI, S.A.) y estando debidamente facultado para este acto, por este medio hago del conocimiento público el siguiente comunicado de Hecho Relevante:

INVERCASA SAFI comunica que se ha procedido con las siguientes actualizaciones al Prospecto Informativo del fondo INVERCASA Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares, No Diversificado:

### 2.2. Inversión de activos inmobiliarios

Descripción	Prospecto Anterior	Prospecto Actualizado
<p><b>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</b></p>	<p>El fondo podrá adquirir bienes inmuebles que estén en condiciones aptas o que necesiten de la realización de mejoras para su explotación comercial ya sea en arrendamiento o en venta.</p> <p>La adquisición de bienes inmuebles requiere de valoraciones previas realizadas por dos (2) peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia. El valor final del inmueble es el menor valor de realización de los consignados en estas valoraciones.</p> <p>En ningún caso el valor de compra puede exceder el precio fijado en aquella valoración que se adopte más los honorarios por servicios legales, los impuestos, tasas y costos registrales por el traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la compra.</p> <p>En el plazo de cinco (5) días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, la sociedad administradora remitirá al Superintendente de Bancos las valoraciones respectivas, las cuales no tendrán una antigüedad superior a 6 meses.</p> <p>Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.</p> <p>El fondo podrá invertir en inmuebles construidos dentro y fuera del territorio nacional, los cuales se deben poseer en concepto de propiedad y libres de derechos de</p>	<p>El fondo podrá adquirir bienes inmuebles que estén en condiciones aptas o que necesiten de la realización de mejoras para su explotación comercial ya sea en arrendamiento o en venta.</p> <p>La adquisición de bienes inmuebles requiere de valoraciones previas realizadas por dos (2) peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia o bien, por un profesional subcontratado por dichos peritos para estos efectos. El valor final del inmueble es el menor valor razonable de los determinados en estas valoraciones.</p> <p>En ningún caso el valor de compra puede exceder el precio fijado en aquella valoración que se adopte más los honorarios por servicios legales, los impuestos, tasas y costos registrales por el traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la compra.</p> <p>En el plazo de cinco (5) días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, la sociedad administradora remitirá al Superintendente de Bancos las valoraciones respectivas, las cuales no tendrán una antigüedad superior a 6 meses.</p> <p>Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.</p> <p>El fondo podrá invertir en inmuebles construidos dentro y fuera del territorio nacional, los cuales se deben poseer en concepto de propiedad y libres de derechos de</p>



Descripción	Prospecto Anterior	Prospecto Actualizado
	<p>usufructo, uso y habitación, así como de cualquier otro gravamen o anotación que pese sobre los mismos, salvo que la adquisición del inmueble se realice a crédito y con garantía hipotecaria.</p> <p>La política general de inversión del fondo se ejecutará tomando en consideración únicamente la adquisición de aquellos bienes inmuebles que reúnan las características exigidas por el Comité de Inversión.</p> <p>Está prohibida la compra de activos inmobiliarios o de sus títulos representativos, cuando estos procedan de los socios, directivos o empleados de la sociedad administradora o de su grupo financiero o unidad de interés económico.</p>	<p>usufructo, uso y habitación, así como de cualquier otro gravamen o anotación que pese sobre los mismos, salvo que la adquisición del inmueble se realice a crédito y con garantía hipotecaria.</p> <p>La política general de inversión del fondo se ejecutará tomando en consideración únicamente la adquisición de aquellos bienes inmuebles que reúnan las características exigidas por el Comité de Inversión.</p> <p>Está prohibida la compra de activos inmobiliarios o de sus títulos representativos, cuando estos procedan de los socios, directivos o empleados de la sociedad administradora o de su grupo financiero o unidad de interés económico.</p>
<p><b>Lineamientos sobre la creación y uso de reservas</b></p>	<p>INVERCASA SAFI procederá a la creación de reservas para contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado.</p> <p>En concreto, el propósito de las reservas es:</p> <p>a) Aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del fondo.</p> <p>b) Mantener buenas condiciones de los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del fondo.</p> <p>c) Uso de recursos para futuros cambios importantes en el inmueble de tal forma que al final de su vida productiva, se le pueda dar mejor uso, es decir, para la conservación del bien inmueble.</p> <p>d) Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo, por ejemplo: reparaciones eléctricas, de puertas, llavines, entre otros, es decir, mantenimiento rutinario.</p> <p>La reserva será registrada diariamente y deducida de los rendimientos diarios que obtenga el fondo, por la suma de 1% anual sobre los activos totales administrados por el fondo.</p>	<p>INVERCASA SAFI podrá crear reservas para contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado.</p> <p>En concreto, el propósito de las reservas es:</p> <p>a) Aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del fondo.</p> <p>b) Mantener buenas condiciones de los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del fondo.</p> <p>c) Uso de recursos para futuros cambios importantes en el inmueble de tal forma que al final de su vida productiva, se le pueda dar mejor uso, es decir, para la conservación del bien inmueble.</p> <p>d) Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo, por ejemplo: reparaciones eléctricas, de puertas, llavines, entre otros, es decir, mantenimiento rutinario.</p> <p>Será decisión del Comité de Inversión proceder con la constitución de reservas para uno o varios de los inmuebles del fondo. En caso que el Comité de Inversión decida crear dicha reserva, el monto se determinará mediante un</p>





Descripción	Prospecto Anterior	Prospecto Actualizado
	<p>INVERCASA SAFI deberá velar porque se realice un seguimiento estricto de las reservas y una revisión anual tanto de los usos, como de las actualizaciones que se realicen, quedando las mismas debidamente contempladas en Actas del Comité de Inversión.</p>	<p>estudio técnico, el cual deberá ser aprobado por el Comité de Inversión, al igual que el plazo para la constitución de la reserva. La reserva será registrada diariamente y deducida de los rendimientos diarios que obtenga el fondo.</p> <p>INVERCASA SAFI deberá velar porque se realice un seguimiento estricto de las reservas y una revisión anual tanto de los usos, como de las actualizaciones que se realicen, quedando las mismas debidamente contempladas en Actas del Comité de Inversión</p>

#### 4.1. Características de los títulos de participación

Descripción	Prospecto Anterior	Prospecto Actualizado
<p><b>Metodología de valoración de la cartera no financiera</b></p>	<p>Las valoraciones de los inmuebles deben de ser realizadas por dos peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia, conforme las disposiciones de la normativa que regula la materia sobre peritos valuadores que presenten servicios a las instituciones del sistema financiero.</p> <p>El valor final del inmueble es el menor valor de realización de los consiguientes en estas valoraciones.</p>	<p>Las valoraciones de los inmuebles deben de ser realizadas por dos peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia, o bien, por un profesional subcontratado por dichos peritos para estos efectos.</p> <p>El valor final del inmueble es el menor valor de los determinados como valor razonable en estas valoraciones.</p>

Es importante mencionar que dichas modificaciones fueron aprobadas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) mediante comunicación con referencia DS-IV-1860-06-2018/VMUV del 20 de junio de 2018.

Dado en la ciudad de Managua, capital de la República de Nicaragua, a los 27 días del mes de julio de 2018.

Atentamente,



Danilo Salinas Baldizón  
Gerente General

