

PROSPECTO

INVERCASA

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO
DÓLARES NO DIVERSIFICADO



SOCIEDAD
ADMINISTRADORA
DE FONDOS DE INVERSIÓN

PROSPECTO

INVERCASA FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DÓLARES NO DIVERSIFICADO

FONDO NO DIVERSIFICADO



SOCIEDAD
ADMINISTRADORA
DE FONDOS DE INVERSIÓN

INVERCASA SAFI

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Este fondo de inversión se encuentra autorizado por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) según inscripción No. 0404, en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Bancos, de conformidad con la Resolución No. 0419 del Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, del 8 de noviembre de 2016.

Fecha de elaboración del prospecto: febrero de 2017

Fecha de actualización del prospecto: enero de 2021

“Consulte si existen modificaciones posteriores a través de anexo o hechos relevantes”

NOTAS IMPORTANTES PARA LOS INVERSIONISTAS

I. “Señor Inversionista: Este documento es un prospecto informativo que contiene información detallada sobre el Fondo de Inversión INVERCASA Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares No Diversificado en lo que respecta a descripción de la política de inversión y riesgos; características de los títulos de participación y procedimientos de suscripción, reembolso y distribución de beneficios; comisiones, premios y costos; información disponible para su consulta; e información de la sociedad administradora y su grupo de interés económico. La información que contiene puede ser modificada en el futuro, para lo cual la sociedad administradora le comunicará oportunamente. Existe también un resumen de este prospecto que se debe entregar a todo inversionista antes de realizar la primera inversión.”

II. “Este es un fondo no diversificado, por lo que usted asume mayores riesgos de crédito y mercado que en un fondo diversificado. Consulte su asesor de inversiones.”

III. “La autorización y el registro para realizar oferta pública no implican calificación sobre el Fondo ni la solvencia de su Sociedad Administradora.”

IV. “La liquidación de su inversión en participaciones antes de su vencimiento dependerá de la demanda y condiciones de liquidez de estos instrumentos en el mercado secundario de la BVDN.”

ÍNDICE

1. Descripción del fondo	1
2. Política de inversión	6
3. Riesgos del fondo	19
4. Características de los títulos de participación y procedimientos de suscripción, reembolso y distribución de beneficios	34
5. Comisiones, premios y costos	45
6. Información a los inversionistas	48
7. Información sobre la sociedad administradora	49
8. Declaración Notarial	54

1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

1.1. Perfil del inversionista

Los fondos de inversión inmobiliarios son patrimonios independientes que administran sociedades administradoras de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los participantes, cuyo objetivo primordial es la adquisición de activos inmobiliarios.

El fondo se dirige a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano o largo plazo e interesados en diversificar sus inversiones en el sector inmobiliario y con la posibilidad de obtener beneficios periódicos provenientes de las rentas de alquileres y ventas de inmuebles. Estos inversionistas poseen una tolerancia al riesgo moderada, por lo que reconocen que el valor de su patrimonio podría estar sujeto a presentar volatilidades en el corto plazo. El plazo mínimo sugerido para la inversión es de al menos cinco (5) años.

Este fondo no está dirigido a inversionistas que requieran liquidez en el corto plazo y que no tengan una experiencia previa en el mercado de valores o en conocimientos de bienes raíces. Los rendimientos que son reconocidos al inversionista se distribuyen en forma mensual.

Por ser un fondo cerrado, INVERCASA Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares No Diversificado no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario organizado por medio de bolsa para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de fondos cerrados en el país no es lo suficientemente líquido. La cartera activa del fondo estará conformada por inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización de los inmuebles solo será observada en el mediano o largo plazo.

Este fondo debido a su política de inversión y objetivos, se recomienda a aquellos inversionistas que dispongan un nivel adecuado de experiencia en este tipo de inversiones y/o cuyo patrimonio les permita soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones. Asimismo, que cuentan con

algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión nacidas en el mercado financiero (la gestión colectiva de la inversión) son aplicadas en este caso a objetos del mercado inmobiliario. Es decir, un inversionista que está dispuesto a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado inmobiliario y que a su vez está consciente que puede obtener una plusvalía, minusvalía o ninguna de las anteriores por la revalorización de los inmuebles.

El fondo de inversión inmobiliario está dirigido a inversionistas que no requieren de un ingreso periódico cierto, principalmente, porque dentro de la cartera de inmuebles pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres; dicho ingreso puede verse afectado por condiciones de desocupación de los inmuebles que conforman la cartera del fondo. Con periodicidad mensual el fondo distribuirá los rendimientos resultantes. Dicho rendimiento proveniente del pago de los alquileres de dichos bienes y dividendos e intereses provenientes de los activos financieros del fondo.

La cartera del fondo tendrá como principal objetivo el invertir en bienes que de forma exclusiva o conjunta se destinen a comercios, oficinas, condominios, casas, residenciales, inmuebles de uso industrial, apartamentos, ofibodegas, bodegas, centros de negocios, centros comerciales, hospitales, estacionamientos y otros inmuebles ocupados tanto por instituciones públicas como por entidades privadas, y que se ubiquen dentro o fuera del territorio nacional.

El fondo no garantiza una tasa de rendimiento sobre la inversión en los Títulos de Participación del fondo. Dada la naturaleza variable de las fuentes de rendimiento que es propio de los arrendamientos de los bienes inmuebles, no es posible asegurar que el objetivo del fondo cumplirá con algún rendimiento predeterminado.

Este es un fondo destinado a inversionistas dispuestos a asumir los riesgos inherentes a una cartera inmobiliaria, tales como desocupación de los inmuebles, destrucción, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio. Es importante destacar que el fondo solo asume riesgos inherentes a la actividad inmobiliaria y no los propios de las actividades que se realizan en los inmuebles.

1.2. Tipo de fondo

DESCRIPCIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN			
Clasificación	Fondo de inversión	Categoría	No financiero
Tipo de fondo	Inmobiliario	Naturaleza del fondo	Cerrado
Tipo de fondo en cuanto al plazo	Fondo de mediano o largo plazo	Tipo de fondo en cuanto a la diversificación	No diversificado
Objetivo del fondo	Adquisición de activos inmobiliarios para alquiler o venta	Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones	Dólar de los Estados Unidos de América
Descripción	<p>El fondo está dirigido a inversionistas que deseen invertir a mediano o largo plazo.</p> <p>Este fondo invierte en bienes inmobiliarios para su explotación en alquiler o venta (de conformidad a las disposiciones normativas establecidas para tal efecto) y ofrece al inversionista la posibilidad de obtener una plusvalía en el mediano/largo plazo.</p> <p>El rendimiento es variable y es distribuido a los inversionistas con frecuencia mensual.</p> <p>El plazo mínimo sugerido de permanencia para el inversionista es de al menos cinco (5) años.</p>		
Monto autorizado de la emisión	Setenta y cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América (USD 75,000,000.00)	Número de participaciones	Setenta y cinco mil (75,000)

DESCRIPCIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN			
Valor nominal por participación	Un mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00)	Plazo máximo permitido para la colocación del monto total autorizado	Cuatro (4) años contados a partir de la fecha de recibido de la Resolución de Autorización para la Inscripción.
Monto: a. Mínimo de inversión b. Mínimo posterior a la inversión inicial	a. Cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 5,000.00) b. Un mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00)	Código ISIN	NIINMOBF0010
Plazo de vencimiento. El plazo inicia a partir de la fecha de la resolución del registro del fondo en la Superintendencia de Bancos	Noventa y nueve (99) años		
Cantidad mínima de participaciones a colocar para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	Quinientas (500) participaciones		
Número de serie	Serie única		

1.3. Gestor del portafolio y calificación de riesgos

GESTOR DEL PORTAFOLIO Y CALIFICACIÓN DE RIESGOS	
Gestor del portafolio	Daniilo Alejandro Salinas Baldizón
Fecha de nombramiento del gestor del portafolio	Acta Número 53 de Junta Directiva del 27 de octubre de 2016.
Calificación de riesgos	<p>Este fondo es sujeto de calificación de riesgo por parte de una sociedad calificadora de riesgo.</p> <p>La primera calificación se efectuará en el plazo máximo de doce (12) meses a partir de la fecha de autorización del fondo por parte de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). La calificación de riesgo será dada a conocer al público inversionista por medio un comunicado de Hecho Relevante.</p> <p>La opinión de la calificación de riesgo emitida por la sociedad calificadora podrá ser consultada por medios físicos (copias impresas) y electrónicos (página web) de INVERCASA SAFI, S.A., INVERCASA Puesto de Bolsa, Bolsa de Valores de Nicaragua, la sociedad calificadora de riesgo y la página web de la Superintendencia de Bancos.</p>

2. POLÍTICA DE INVERSIÓN

Con el fin de reducir el impacto sobre la cartera de los riesgos sistemáticos y maximizar la rentabilidad del fondo, la administración aplicará las siguientes directrices.

2.1. Activos financieros

2.1.1. Límites para la cartera de valores

LÍMITES PARA LA CARTERA DE VALORES			
Tipos de valores en los que el fondo puede invertir	Detalle	Rango (% del activo total del fondo)	
		Mínimo	Máximo
	Efectivo	1%	100%
	Valores de deuda	0%	99%
	Valores accionarios	0%	15%
	Participaciones de fondos de inversión	0%	99%
	Productos estructurados	0%	0%
	Valores de procesos de titularización	0%	0%
Países y sectores económicos a los que pueden pertenecer los emisores de los valores	Detalle	Rango (%) del activo total del fondo)	
		Mínimo	Máximo
	Sector público	0%	100%
	Sector privado	0%	100%
	Valores nacionales	0%	100%
	Valores extranjeros	0%	100%

LÍMITES PARA LA CARTERA DE VALORES

Moneda en que se emiten los valores que conforman el fondo	El fondo podrá invertir en valores denominados y liquidados en Dólares de los Estados Unidos de América (USD) y en valores denominados en Dólares de los Estados Unidos de América, pero liquidados en Córdoba con mantenimiento de valor.		
Calificación de riesgo exigida a los emisores o valores	Se establecen los siguientes límites de calificación de riesgo a los valores o emisores en los que invierte el fondo:		
	Detalle	Calificación requerida	
	Valores nacionales del Estado y Banco Central de Nicaragua	Exentas de calificación de riesgo según el art. 170 de la Ley de Mercado de Capitales	
	Valores o emisores nacionales	No se requiere una calificación mínima	
	Valores o emisores soberanos de países de Centroamérica y Panamá	No se requiere una calificación mínima	
	Resto de valores o emisores extranjeros	Requieren grado de inversión (Moody's: Baa3/P-3, Fitch: BBB-/F-3, S&P: BBB-/A-3, SCR: BBB/SCR-4 o su equivalente)	
	Adicionalmente se establecen los siguientes límites a los montos que pueden ser invertidos según la calificación de riesgo de los valores o emisores:		
	Detalle	Rango (%) del activo total del fondo	
	Mínimo	Máximo	
Valores nacionales del Estado y Banco Central de Nicaragua	0%	100%	
Valores o emisores nacionales con grado de inversión	0%	100%	

LÍMITES PARA LA CARTERA DE VALORES			
	Valores o emisores nacionales sin grado de inversión	0%	20%
	Valores o emisores extranjeros con grado de inversión	0%	100%
	Valores o emisores soberanos de países de Centroamérica y Panamá	0%	40%
	Resto de valores o emisores extranjeros sin grado de inversión	0%	0%
Liquidez exigida a los valores	El fondo no exige una liquidez determinada a los valores a invertir.		
Duración objetivo del portafolio del fondo	Hasta 360 días para activos financieros.		
Concentración en valores extranjeros	<p>El fondo podrá invertir hasta un 100% de su cartera en valores extranjeros. Estos valores deben estar admitidos a negociación en un mercado bursátil organizado. Se entiende por mercado bursátil organizado aquellos mercados supervisados que cuentan con supervisión y con un conjunto de normas y reglamentos que rigen su funcionamiento.</p> <p>En el caso de los fondos de inversión extranjero, estos deben ser objeto de oferta pública en sus países de origen y cumplir con los requisitos sobre negociación de valores extranjeros establecidos en la normativa que regula la materia sobre negociación de valores en mercado secundario.</p>		
Concentración máxima de participación en un solo emisor	El fondo podrá participar hasta en un 100% de sus activos en un solo emisor.		

LÍMITES PARA LA CARTERA DE VALORES

<p>Concentración máxima de participación en una sola emisión</p>	<p>El fondo podrá participar hasta en un 100% de sus activos en una sola emisión</p>
<p>Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo</p>	<p>El fondo podrá invertir hasta un 100% de los activos en operaciones de reporto opcional o en firme, en posición de vendedor a plazo, con las siguientes características:</p> <p>Plazo máximo: 365 días Cobertura de la garantía: Mínimo 100% - Máximo 200%</p> <p>El valor facial del subyacente será como mínimo el valor final o valor del ejercicio de la operación es decir el 100%. En caso de instrumentos amortizables estos porcentajes aplica para el valor facial ajustado.</p> <p>El valor facial del subyacente será como máximo dos veces el valor final o valor del ejercicio de la operación es decir el 200%. En caso de instrumentos amortizables estos porcentajes aplica para el valor facial ajustado.</p> <p>Política de recompra en el reporto opcional: Comité de Inversión definirá si es oportuna la venta o no del título siempre acorde a las políticas de límites para la cartera de valores y específicamente el indicador de la duración objetivo del fondo.</p>
<p>Límites para la cartera de valores</p>	<p>Siendo que se trata de un fondo de inversión no diversificado, no está sujeto u obligado al cumplimiento de los límites prudenciales de inversión para los fondos de inversión diversificados establecidos en la normativa sobre sociedades administradoras y fondos de inversión.</p>

2.1.2. Valores en que se prohíbe invertir

VALORES EN QUE SE PROHÍBE INVERTIR
Este fondo de inversión no puede adquirir o participar en los siguientes valores o contratos: <ul style="list-style-type: none">• Productos estructurados• Valores resultantes de procesos de titularización

2.2. Política de inversión en activos inmobiliarios

POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS	
Tipo de inmuebles que el fondo puede adquirir	<ul style="list-style-type: none">• Comerciales• Oficinas• Condominios• Casas• Residenciales• Inmuebles de uso industrial• Apartamentos• Ofibodegas• Bodegas• Centros de negocios• Centros comerciales• Hospitales• Estacionamientos• Otros inmuebles ocupados tanto por instituciones públicas como entidades privadas
Porcentaje de inversión en activos inmobiliarios	Hasta un cien por ciento (100%) del promedio anual de los saldos mensuales de los activos del fondo puede estar invertido en bienes inmuebles.
Porcentaje de inversión en activos inmobiliarios por ubicación geográfica	
Dentro del territorio nacional	Hasta un cien por ciento (100%) del promedio anual de los saldos mensuales de los activos del fondo.
Fuera del territorio nacional	Hasta un veinte por ciento (20%) del promedio anual de los saldos mensuales de los activos del fondo.

POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS

Ubicación de los inmuebles	El fondo podrá adquirir inmuebles ubicados en todo el territorio nacional (tanto en las cabeceras y centros urbanos más importantes de cada departamento) y en el extranjero.
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	<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. 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 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>

POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS	
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	<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>
Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino	<p>Hasta un 100% de los ingresos mensuales del fondo pueden provenir de una misma persona natural o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo de interés económico.</p>
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora	<p>Ni los inversionistas del fondo, ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, podrán ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren el patrimonio del fondo; tampoco podrán ser titulares de otros derechos sobre dichos bienes, distintos de los derivados de su condición de inversionistas del fondo.</p> <p>INVERCASA SAFI y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta un 100% de los ingresos mensuales del fondo durante el primer año de operación del fondo, contado a partir de la fecha de recibido de la resolución de autorización para la inscripción • Hasta un 60% de los ingresos mensuales del fondo durante el segundo año de operación del fondo, contado a partir de la fecha de recibido de la resolución de autorización para la inscripción

POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS

Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora

- Hasta un 20% de los ingresos mensuales del fondo a partir del tercer año de operación del fondo, contado a partir de la fecha de recibido de la resolución de autorización para la inscripción

La revelación de un nuevo contrato y sus términos y condiciones con estas entidades se realizará mediante un comunicado de hecho relevante.

A fin de procurar la independencia en la determinación de los precios de los arrendamientos a INVERCASA SAFI y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, se tomarán como referencia los contratos suscritos por el fondo por inmuebles similares. En su defecto, se tomarán como referencia los precios a los que INVERCASA SAFI y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico podrían arrendar inmuebles similares.

Por otra parte, para que el contrato de arrendamiento se otorgue en condiciones que no sean desventajosas para el fondo en relación con otras opciones de mercado, se utilizará como referencia los contratos de arrendamiento ejecutados por el fondo con partes no relacionadas a INVERCASA SAFI y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico.

POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS

Condiciones mínimas que se exigirán a los contratos de seguros suscritos

Todos los activos inmobiliarios propiedad del fondo inmobiliario deberán contar con una cobertura de seguro aceptable y razonable de acuerdo al tipo de inmueble y riesgo que este enfrente. Las coberturas mínimas que buscará obtener la sociedad administradora, de conformidad con la oferta de las entidades aseguradoras, para cada uno de estos inmuebles serán:

Incendio y rayo, motín, huelga, paro legal, conmoción civil, actos de personas mal intencionadas, huracán o ciclón, vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos de los mismos, explosión y daños por humo, inundación y deslizamiento, temblor o terremoto y el incendio derivado del mismo, explosión, interrupción de negocios.

La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo por lo que la exposición por los riesgos mencionados es transferida a la aseguradora. INVERCASA SAFI será responsable de suscribir, con cargo al fondo, los seguros mencionados.

La Sociedad Administradora contratará los seguros con compañías de seguros autorizadas por la Superintendencia. Estas compañías de seguro no podrán formar parte del grupo de interés económico de la sociedad administradora. La información de las pólizas adquiridas para los inmuebles estará a disposición del público inversionista en las oficinas y página web de INVERCASA SAFI.

Política de estimación de incobrables para los alquileres por cobrar

INVERCASA SAFI tendrá como política registrar una estimación por alquileres de cobro dudoso correspondientes a una mensualidad de alquiler a partir del segundo mes de atraso por parte del inquilino, o realizar un arreglo de pago a satisfacción de la administración con aquellos inquilinos a quienes INVERCASA SAFI considere conveniente aplicarlo. Sin embargo, aquellos inquilinos que acumulen más de dos meses de mora, se les trasladará el caso al asesor legal para que ejecute lo que en derecho corresponda, salvo que se acuerde un arreglo de pago como se indicó anteriormente.

POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS

Otras políticas de inversión

Los bienes inmuebles adquiridos no podrán ser vendidos sino hasta después de tres (3) años contados a partir de su inscripción a nombre del fondo. Sin embargo, por medio de la asamblea de inversionistas se puede autorizar la venta de un inmueble en un periodo menor a tres años. Como parte del acta de la asamblea, se deberá de dejar evidencia del impacto que se espera en el patrimonio de los inversionistas por la venta acordada.

El fondo de inversión podrá vender de activos inmobiliarios a socios, directivos o empleados de la sociedad administradora o de su grupo financiero o unidad de interés económico.

A fin de procurar la independencia en la determinación de los precios se tomará como referencia el último avalúo realizado al inmueble.

Por otra parte, para que el contrato de venta se otorgue en condiciones que no sean desventajosas para el fondo en relación con otras opciones de mercado, se utilizará como referencia los contratos de compra ejecutados por el fondo.

INVERCASA SAFI puede efectuar con cargo al fondo reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquieran. El costo acumulado de los últimos doce (12) meses de las reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones no debe superar el veinticinco por ciento (25%) del valor del inmueble.

Pueden realizarse ampliaciones, reparaciones, remodelaciones y mejoras con cargo al fondo por porcentajes mayores, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS

Otras políticas de inversión

- a) El monto no supere el 100% del valor de la última valoración anual del inmueble.
- b) Se cuente con el acuerdo de la asamblea general de inversionistas.
- c) En el caso de ampliaciones debe responder a una necesidad de expansión de un arrendatario del inmueble y éste haya confirmado el uso que se dará al área que desea ampliar.
- d) En el caso de ampliaciones, se cuente con los estudios de factibilidad y viabilidad financiera.

Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con INVERCASA SAFI, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su grupo de interés económico. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del fondo o inquilinos de otros fondos inmobiliarios administrados por INVERCASA SAFI.

Los bienes inmuebles se valorarán al menos una vez al año. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones.

Lineamientos sobre la creación y uso de reservas

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.

En concreto, el propósito de las reservas es:

- a) Aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del fondo.
- b) Mantener buenas condiciones de los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del fondo.

POLÍTICA DE INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS

Lineamientos sobre la creación y uso de reservas

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.

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.

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 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.

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.

2.3. Política de endeudamiento

POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO	
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	<p>El fondo puede obtener créditos o préstamos de entidades locales y del exterior, y participar en contratos de reporto opcional y reporto en firme que se organicen en las bolsas de valores, así mismo las operaciones de recompra con posición de comprador a plazo en las que participe, deberán respetar los límites de endeudamiento definidos a continuación:</p> <p>El fondo podrá endeudarse hasta un cincuenta por ciento (50%) de sus activos. Este porcentaje incluye endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de los activos. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento establecido en el presente prospecto requieren de la aprobación de la asamblea de inversionistas. El endeudamiento se calcula como la relación entre el total de pasivos y el activo total del fondo.</p> <p>El endeudamiento se calcula como la relación entre el total de pasivos, a excepción de las sumas recibidas de inversionistas por invertir o sumas de inversionistas por pagar, y el activo total del fondo de inversión.</p> <p>En el caso de que el crédito provenga de una empresa relacionada con INVERCASA SAFI, S.A., ésta última informará sobre las condiciones del crédito por medio de un comunicado de Hecho Relevante en un plazo máximo de tres (3) días hábiles contados a partir de la suscripción del contrato de crédito. Asimismo, dicho crédito será otorgado en condiciones que no sean desventajosas para el fondo en relación con otras opciones del mercado.</p>
Moneda de contratación de las deudas del fondo	Dólares de los Estados Unidos de América (USD)

2.4. Política de administración y control de la liquidez

POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE LA LIQUIDEZ	
Política de administración y control de la liquidez	El fondo deberá mantener un coeficiente mínimo de liquidez del 1% de sus activos totales, el cual podrá ser mantenido en títulos valores con vencimientos no mayores a los trescientos sesenta (360) días.

3. RIESGOS DEL FONDO

Señor Inversionista:

Los riesgos son aquellas situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, afectar el valor de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causar pérdidas para los inversionistas. Se debe tener en cuenta que el riesgo es parte de toda inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse.

A continuación, se detallan los principales riesgos a los que se puede ver expuesto el fondo.

3.1. Riesgos financieros

3.1.1. Riesgos de mercado

3.1.1.1. Riesgo de tasas de interés

Definición	<p>Si las condiciones de la economía cambian se podrían presentar variaciones en las tasas de interés que se exigen a los valores financieros que conforman la cartera del fondo.</p> <p>Un aumento en las tasas de interés reduce el precio de los valores de renta fija que conforman la cartera activa del fondo al reducir el valor presente de los flujos futuros asociados a cada título, lo que podría provocar un descenso en el precio de la participación, una disminución de la rentabilidad e incluso una pérdida de parte del capital invertido.</p> <p>Por el contrario, ante una disminución en las tasas de interés del mercado el precio de los valores aumenta, por lo que se incrementa el valor de los activos del fondo y por ende, el valor de mercado de la participación.</p> <p>Por ejemplo, un aumento en las tasas de interés del mercado de 5% requerirá que las tasas de rendimiento de la cartera se incrementen en un porcentaje similar, para que el rendimiento que obtiene el fondo sea competitivo respecto a otros tipos de inversiones, de esta manera más inversionistas se interesarán en el fondo y su valor no disminuirá.</p>
Indicadores	<p>El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe trimestral del fondo, en donde se muestra la duración modificada del portafolio.</p> <p>La duración modificada del portafolio representa el cambio en el valor del portafolio ante cambios en las tasas de interés de mercado. Así, si las tasas suben 1% y la duración modificada es de 2%, el valor del portafolio disminuirá en ese porcentaje; mientras que si las tasas bajan 1% el portafolio aumenta de valor en 2%.</p>

Administración del riesgo	<p>Este riesgo se administra realizando una cuidadosa selección y seguimiento a los activos en los que invierte el fondo, analizando la situación macroeconómica del país, así como el nivel de tasas de interés de los títulos valores y una comparación relativa contra otras emisiones en el mercado.</p> <p>La cartera es construida de tal forma que se minimice su exposición al riesgo de tasas de interés, sujeta a un rendimiento deseado.</p>
----------------------------------	---

3.1.1.2. Riesgo de tipo de cambio

Definición	<p>Este fondo invierte en activos denominados y liquidados en Dólares de los Estados Unidos de América y en activos denominados en Dólares de los Estados Unidos de América y liquidados en Córdobas con mantenimiento de valor. Por tanto, el riesgo cambiario procede de los activos denominados en Dólares de los Estados Unidos de América y liquidados en Córdobas con mantenimiento de valor, en los cuales se usa el tipo de cambio oficial publicado por el Banco Central de Nicaragua (BCN) como referencia.</p> <p>Considerando que el fondo está denominado en Dólares de los Estados Unidos de América, el riesgo cambiario proviene de la diferencia que exista entre el tipo de cambio de mercado y el tipo de cambio oficial, en la fecha de conversión a dólares del efectivo recibido en Córdobas con mantenimiento de valor.</p>
Indicadores	<p>El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe trimestral del fondo, en donde se muestra la composición del portafolio por moneda.</p>

Administración del riesgo	<p>Para mitigar el efecto del riesgo cambiario, el fondo podrá aplicar tres herramientas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proceder a convertir a Dólares de los Estados Unidos de América el efectivo recibido en Córdoba con mantenimiento de valor en un plazo máximo de siete (7) días calendario, a fin de negociar las tasas de cambio con los bancos locales. • Continuar reinvertiendo el efectivo recibido en Córdoba con mantenimiento de valor en activos denominados en Dólares de los Estados Unidos de América y liquidados en Córdoba con mantenimiento de valor. • Invertir en cuentas de ahorro o depósitos a plazo fijo denominados en Córdoba con mantenimiento de valor.
----------------------------------	---

3.1.2. Riesgo de liquidez

Definición	<p>El riesgo de liquidez en este fondo se puede generar por la posibilidad de que los valores que conforman el portafolio pueden experimentar dificultades a la hora de negociarse y transformarlos en efectivo, ya sea porque no existen suficientes compradores interesados en ellos, porque la emisión es muy pequeña y no existen ni compradores ni vendedores constantes (ausencia de mercado), porque la emisión es poseída en su gran mayoría por un solo participante y, en general, por cualquier factor que impida su negociación periódica.</p> <p>La existencia de este riesgo y la potencial imposibilidad de vender valores del portafolio podrían redundar en un retraso en la entrega de los montos correspondientes a los inversionistas, e incluso se podrían ver perjudicados en tanto la presión por vender dichos valores podría provocar que su precio disminuya y, en consecuencia, el valor de la cartera también.</p>
-------------------	--

Definición	Así mismo las participaciones del fondo pueden negociarse en el mercado secundario por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN), sin embargo, podría presentarse la situación de que, por circunstancias del mercado estas no puedan hacerse liquidas de manera inmediata, ni tampoco que se negocien por el precio indicado mensualmente en los estados financieros, existiendo la posibilidad de que existan pérdidas de rendimientos o capital al efectuar la transacción. Por lo tanto, la venta de las participaciones, por parte del cliente, no dependerá de la liquidez de INVERCASA SAFI sino de la liquidez (oferta y demanda) de las participaciones en mercado secundario.
Indicadores	<p>El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe trimestral del fondo, en donde se muestra el indicador de duración del portafolio y la cantidad de participaciones colocadas.</p> <p>La duración del portafolio es el plazo promedio (en años) en el cual el portafolio recupera las inversiones que ha realizado.</p>
Administración del riesgo	Para reducir el efecto negativo que podría tener el riesgo de illiquidez, el fondo invertirá en títulos estandarizados admitidos a cotización en la bolsa de valores de Nicaragua y/o en mercados extranjeros organizados e incidirá de forma directa en la colocación del total de las participaciones para generar el dinamismo en la oferta y demanda de las participaciones del fondo en el mercado secundario.

3.1.3. Riesgo relacionado con la posibilidad de no alcanzar la cantidad mínima de las participaciones a colocar

Definición	Este riesgo se refiere a la eventualidad de que el fondo no alcance la cantidad mínima de participaciones que se define en el prospecto, lo cual impediría el logro de la política de inversión, el nivel de endeudamiento y la cobertura de los costos y comisiones. Incluso, podría resultar en una posible desinscripción del fondo.
-------------------	---

Indicadores	El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en la página web de www.invercasasafi.com y el informe trimestral del fondo donde se muestra la cantidad de participaciones colocadas.
Administración del riesgo	El Comité de Inversión gestiona este riesgo mediante un control periódico de las participaciones colocadas, procurando alcanzar el nivel mínimo que permita ejecutar las políticas de inversión, tomando en cuenta sanas prácticas de administración y de rentabilidad para el inversionista.

3.1.4. Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado

Definición	<p>El riesgo por imposibilidad de colocar el 100% de participaciones autorizadas en el plazo establecido según la Norma sobre Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión es de cuatro años. El plazo se cuenta a partir de la fecha de resolución del registro del fondo en la Superintendencia de Bancos. No obstante, la Asamblea de Inversionistas puede prorrogar el plazo de colocación, siempre y cuando el acuerdo de la asamblea en la que se autorice la prórroga se realice previo al vencimiento del plazo ordinario.</p> <p>Si al finalizar el plazo indicado anteriormente más el plazo de la prórroga si hubiera sido autorizado no se ha colocado el monto total INVERCASA SAFI debe proceder a convocar a asamblea de inversionistas en donde se someta a votación la desinscripción del fondo o su continuidad con la respectiva reducción del monto autorizado.</p>
Indicadores	El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en la página web de www.invercasasafi.com y el informe trimestral del fondo donde se muestra la cantidad de participaciones colocadas.
Administración del riesgo	INVERCASA SAFI gestiona este riesgo mediante un control periódico entre el monto autorizado en el Prospecto respecto al monto en circulación procurando que la emisión total se coloque dentro del plazo establecido en la Norma sobre sociedades administradoras y fondos de inversión.

3.1.5. Riesgo por rendimientos variables

Definición	INVERCASA SAFI ni el Fondo de Inversión garantizaran a los inversionistas una rentabilidad mínima o máxima, sino que por la naturaleza de los fondos de inversión, la rentabilidad surge de la distribución proporcional entre ellos de todos los beneficios o pérdidas que generen los activos en el fondo, pues para todos los efectos son de su propiedad.
Indicadores	El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe trimestral del fondo, en donde se muestra la distribución de la cartera por emisor e instrumentos.
Administración del riesgo	INVERCASA SAFI no tiene incidencia directa en la gestión de este riesgo ya que depende de variables coyunturales y de mercado, por lo que deben ser enfrentando directamente por el inversionista al realizar la inversión en este fondo.

3.1.6. Riesgo de crédito

Definición	El riesgo de crédito es el riesgo que un emisor cuyos títulos valores forman parte del fondo resulte incapaz de pagar sus obligaciones (por ejemplo: intereses, dividendos, rendimientos o principal) en la fecha y condiciones pactadas. Dicho incumplimiento puede afectar negativamente el valor del fondo de inversión y eventualmente conllevaría el incurrir en gastos adicionales por servicios legales que se requieran para hacer la respectiva gestión de cobro. El riesgo de crédito también podría afectar la capacidad de pago y rendimiento del fondo.
Indicadores	Cabe señalar que la política de inversión establece una calificación de riesgo mínima exigida a los valores del fondo según el valor o emisor, así como límites a los montos que pueden ser invertidos según la calificación de riesgo de los valores o emisores.

Administración del riesgo	<p>Para reducir el efecto negativo que podría tener el riesgo de crédito, la política de inversión establece límites a los montos que pueden ser invertidos, según la calificación de riesgo de los valores o emisores.</p> <p>Asimismo, el Comité de Inversión y el Gestor de Portafolios permanentemente evalúan la fortaleza financiera de los emisores y sus calificaciones de riesgo.</p>
----------------------------------	--

3.1.7. Riesgo operativo

Definición	<p>Este riesgo se produce por fallas de los recursos humanos, físicos o tecnológicos de la institución. Estas fallas podrían repercutir de forma negativa sobre el valor de los activos del fondo.</p> <p>Dentro de las actividades que presentan mayor riesgo se encuentran la custodia del efectivo, la custodia de valores físicos y la administración de la cartera, los cuales pueden derivar en errores en el registro de transacciones, en la ejecución de órdenes de transacción, en el cálculo de intereses o ganancias (pérdidas) de capital, fraude, entre otros.</p>
Indicadores	<p>Para los riesgos operativos la sociedad administradora no cuenta con indicadores que el inversionista puede utilizar para su seguimiento. No obstante, los procesos están diseñados para permitir minimizar este riesgo. Entre las principales características de los procesos se destaca su claridad en la definición de responsabilidades, separación de funciones, control dual y la realización de auditorías periódicas.</p>
Administración del riesgo	<p>Para la adecuada reducción de estos riesgos, la sociedad administradora del fondo cuenta con procedimientos formales para cada uno de sus procesos y un departamento de Auditoría Interna que periódicamente analizan los controles y su debida aplicación. El fondo y la sociedad administradora se someten a una auditoría externa anual que emite una opinión sobre los estados financieros del fondo de inversión.</p>

3.1.8. Riesgo legal

Definición	Los cambios en las leyes del país pueden afectar al valor del fondo de inversión en forma positiva o negativa. Asimismo, un cambio en las políticas de impuestos del país sobre los fondos de inversión puede beneficiar o perjudicar el rendimiento del fondo.
Indicadores	El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en los estados financieros anuales auditados y en los estados que se remiten a la Superintendencia, ya que ante un caso en donde el fondo pueda obtener un resultado desfavorable de una disputa legal, se hace una revelación de la situación y, si es posible, se presenta una estimación monetaria de la posible pérdida que el fondo va a enfrentar.
Administración del riesgo	Para la reducción de los riesgos legales, el fondo sigue con detenimiento los cambios en las leyes, reglamentos y normativas, a fin de mantenerse en cumplimiento con lo requerido por el ordenamiento jurídico del país.

3.1.9. Riesgo de la no diversificación

Definición	Siendo que el presente fondo es un fondo de inversión No Diversificado, el inversionista asume mayores niveles de riesgo de crédito y del mercado por la falta de diversificación de la cartera de inversiones.
Indicadores	El inversionista deberá revisar y dar seguimiento a la cartera de inversiones para verificar la concentración de los activos en los que invierta el fondo. Cabe mencionar que el fondo por ser no diversificado podrá invertir el 100% de sus recursos administrados en un solo activo por lo que el inversionista deberá revisar con cierta periodicidad los índices de la concentración de la cartera.
Administración del riesgo	Para la administración del riesgo por la no diversificación el fondo por medio de la sociedad administradora dará seguimiento al desempeño y evolución de los activos que conforman el fondo.

3.2. Riesgos inmobiliarios

3.2.1. Riesgo de morosidad

Definición	El no pago de los alquileres por parte de los arrendatarios de los inmuebles podría generar una caída en los rendimientos obtenidos por los inversionistas.
Indicadores	El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe trimestral del fondo, en donde se muestra el porcentaje de morosidad de los arrendatarios. Este indicador refleja el porcentaje del monto de los arrendamientos con más de un mes de atraso entre el total de ingresos de los últimos doce meses.
Administración del riesgo	Para la administración del riesgo de morosidad el fondo por medio de la sociedad administradora dará seguimiento a la gestión de cobro y asegurará los términos contractuales.

3.2.2. Riesgo de siniestros y desastres naturales

Definición	Los inmuebles que componen la cartera del fondo de inversión están expuestos a incendios y a diferentes eventos naturales, tales como terremotos, que de presentarse podrían afectar negativamente el valor de las inversiones del fondo de inversión.
Indicadores	Por la naturaleza de este tipo de riesgo, la sociedad administradora no ofrece un indicador que el inversionista puede utilizar para su seguimiento. No obstante, se realizan diversas actividades tendientes a minimizar este riesgo, tal y como se describe a continuación.
Administración del riesgo	Para reducir el efecto negativo por este tipo de riesgos, el fondo de inversión suscribe contratos de seguros, los que permiten transferir el riesgo a la entidad aseguradora. Las condiciones de los contratos y las coberturas son descritas en el apartado de políticas de inversión.

3.2.3. Riesgo de desocupación

Definición	El riesgo de desocupación se genera cuando los inquilinos rompen los contratos de arrendamiento o se da el vencimiento de los mismos, y no es posible suscribir un contrato con un nuevo inquilino en forma inmediata. En estos casos, el inmueble permanecería desocupado por algunos meses, lo que implica que no generaría ingresos por arrendamiento y se daría una reducción en los rendimientos del fondo.
Indicadores	El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe trimestral del fondo, en donde se muestran los porcentajes de ocupación de cada inmueble.
Administración del riesgo	Como se indicó anteriormente, el fondo aplica estrictos criterios de selección de los inquilinos y una activa gestión de cobro, así como el establecimiento de depósitos de garantía que limiten el impacto negativo de este riesgo.

3.2.4. Riesgo de concentración por inmueble

Definición	Este riesgo está asociado con la existencia de una concentración de la cartera en un solo tipo de inmuebles, o en un solo inmueble. Una concentración en inmuebles solo de tipo comercial, podría afectar los rendimientos del fondo en las tantas situaciones coyunturales de la economía para ese sector provoquen un alto nivel de desocupación de los inmuebles. En caso que la concentración sea en un solo inmueble, el riesgo vendrá dado por la posibilidad de ocurrencia de algún siniestro que afecte el inmueble, y por consiguiente su capacidad de generar ingresos.
Indicadores	El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe trimestral y en los estados que se remiten a la Superintendencia, en donde se muestra el porcentaje de concentración por inmueble.
Administración del riesgo	La sociedad administradora velará por el cumplimiento del porcentaje establecido en materia de concentración de inmuebles, además controlará el grado de concentración, buscando diversificar su cartera de inmuebles.

3.2.5. Riesgo de concentración por inquilino

Definición	Este tipo de riesgo tiene que ver con la alta concentración de generación de ingresos por parte de un solo arrendatario. El fondo podría verse afectado de varias maneras, primero por incumplimiento de contrato, segundo por la necesidad de recurrir a un proceso legal de desahucio y tercero por una posible desocupación; todo lo cual haría reducir en una parte importante los ingresos periódicos del fondo.
Indicadores	El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe trimestral y en los estados que se remiten a la Superintendencia, en donde se muestra el porcentaje de concentración por inquilino.
Administración del riesgo	La sociedad administradora velará por el cumplimiento del porcentaje establecido en materia de concentración de inquilinos, además controlará el grado de concentración, buscando diversificar sus arrendamientos.

3.2.6. Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos

Definición	La compra de bienes inmuebles se hará de acuerdo a las decisiones que toma el Comité de Inversión, de acuerdo a las políticas plasmadas en el presente prospecto; lo cual podría variar los rendimientos del fondo.
Indicadores	El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe trimestral y en los estados que se remiten a la Superintendencia, en donde se muestra información de nuevos inmuebles adquiridos.
Administración del riesgo	El fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos donde se establecen puntos de control. La decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos ajenos al proceso de análisis financiero y pericial, con lo cual se mitiga la exposición al riesgo.

3.2.7. Riesgo de precio de los inmuebles

Definición	<p>El cambio en el precio de los inmuebles puede afectar al valor de la cartera del fondo de inversión. El aumento en el precio de los edificios en una zona geográfica específica, producto de un mayor atractivo en la zona por mejoras en los servicios públicos, vías de acceso, entre otros, se traduce en un aumento del valor de la cartera de inmuebles. Igualmente, una disminución en el valor de los edificios puede afectar negativamente al fondo de inversión.</p> <p>Al respecto, se debe considerar que un aumento desproporcionado en el precio de los edificios puede, eventualmente, implicar un mayor riesgo al fondo de inversión, dado que los precios en algún momento tenderán a un valor prudente, generando lo que se ha denominado el estallido de una burbuja inmobiliaria.</p>
Indicadores	<p>El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe trimestral del fondo, en donde se muestra la distribución geográfica de la cartera de inmuebles. Además, puede consultar en la sociedad administradora el informe utilizado para la compra de cada inmueble, en donde se muestran los estudios que se realizaron sobre el inmueble y la zona en donde se ubica.</p>
Administración del riesgo	<p>Para atender a este riesgo, el fondo de inversión adquirirá edificios en diferentes zonas geográficas, con expectativas de generar plusvalías en los próximos años, y en diferentes tipos de usos que se le pueden dar a los edificios. Adicionalmente, en los procesos de compra se realizan dos valoraciones previas, a partir de criterios y supuestos profesionales, con el fin de contar con opiniones independientes sobre el precio de los edificios. Cada año se actualizan estas valoraciones y se ajusta el precio del edificio al monto menor entre las dos, como una política prudente.</p>

3.2.8. Riesgo por cambio en el valor de los activos inmobiliarios

Definición	El valor de los activos inmobiliarios que componen la cartera inmobiliaria del puede verse afectada por un comportamiento negativo del mercado inmobiliario, lo cual afectaría el valor en libros de los títulos de participación, lo que podría afectar el valor de liquidación de las participaciones en los mercados secundarios de valores.
Indicadores	El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe trimestral y en los estados que se remiten a la Superintendencia, en donde se muestra información del valor de los activos inmobiliarios.
Administración del riesgo	Se tratará de que todos los inmuebles que componen la cartera estén en excelentes condiciones además del mantenimiento continuo que se les da, esto para no provocar una disminución en el valor del inmueble y así una disminución en el valor de la participación.

3.2.9. Riesgo por sobrevaloración de los inmuebles

Definición	Dado que los inmuebles se valoran una vez al año, además del momento de la compra o de la venta, el valor en libros de los inmuebles podría estar sobreestimando el valor real de los mismos por lo que en caso de venta de un inmueble el fondo podría no obtener el valor registrado sino un valor menor, causando una pérdida en el valor de las participaciones.
Indicadores	El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en los estados que se remiten a la Superintendencia, en donde se muestra información de la cuenta de valoración de inmuebles.
Administración del riesgo	Se contará con especialistas periciales y financieros para la correcta valoración anual de los inmuebles.

3.2.10. Riesgo por problemas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad

<p>Definición</p>	<p>Las compras de inmuebles se realizan luego de un proceso de debida diligencia legal, el cual conlleva una exhaustiva investigación registral. Sin embargo, existe el riesgo que una vez adquirido el bien, la inscripción en el Registro de la Propiedad presente retrasos o no pueda ser inscrito a nombre del fondo.</p> <p>Lo anterior podría producirse cuando el vendedor, actuando de mala fe, pueda traspasar el inmueble dos veces, o cuando en el lapso de tiempo en que se da la firma de compra y venta del inmueble y la presentación del documento recaiga un gravamen no existente en el momento de la compra-venta, entre otros.</p> <p>Debido a que las transacciones de compra-venta de bienes inmuebles se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, podría provocar pérdidas al fondo y en consecuencia a sus inversionistas, disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos percibidos por el inversionista.</p>
<p>Indicadores</p>	<p>El inversionista puede dar seguimiento a este riesgo a través de la información contenida en el informe, en donde se muestra información de la situación legal de los inmuebles.</p>
<p>Administración del riesgo</p>	<p>El fondo cuenta con asesores legales de alto nivel con la experiencia necesaria para realizar el proceso de debida diligencia sobre las características y condiciones de las propiedades que el Fondo pretende adquirir.</p>

4. CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE SUSCRIPCIÓN, REEMBOLSO Y DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS

4.1. Características de los títulos de participación.

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN	
Características generales de los títulos de participación	<p>Las participaciones de los inversionistas en el fondo estarán representadas por los Certificados de Participación, denominados también Participaciones; cada una de estas Participaciones tendrá igual valor nominal y condiciones o características idénticas para con sus inversionistas.</p> <p>Estas participaciones serán emitidas a un plazo de noventa y nueve (99) años.</p> <p>Las participaciones del fondo podrán ser colocadas por medio de ventanilla, contratos de suscripción en firme o de garantía, o por medio de una Bolsa de Valores, mediante contratos de colocación a mejor esfuerzo por un puesto de bolsa.</p> <p>Los contratos de suscripción en firme serán los que se suscriban entre un emisor de valores y un puesto de bolsa, por el cual éste se obliga a comprar por cuenta propia la totalidad o parte de una emisión al precio y en el plazo convenido entre las partes.</p>

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

	<p>El contrato de suscripción en garantía es el que se suscribe entre un emisor de valores y un puesto de bolsa, por el cual este se obliga a comprar por cuenta propia, al precio convenido entre las partes, los valores que no hubieran sido suscritos por los inversionistas al término del período de suscripción u oferta establecido.</p> <p>El suscriptor en firme podrá realizar la colocación una vez la emisión se encuentre suscrita y pagada.</p> <p>Los suscriptores que hayan suscrito contratos de colocación en firme y en garantía podrán comprar valores por cuenta propia con la condición de que se mantengan en cartera exclusivamente para su eventual venta en el mercado.</p> <p>El contrato de colocación a mejor esfuerzo es el suscrito por un emisor y un puesto de bolsa que actúe en calidad de agente, en el que este último se obliga a hacer su mejor esfuerzo para colocar la totalidad o parte de una emisión al precio convenido entre las partes, pero sin que asuma responsabilidad por los valores que no hayan sido vendidos en el plazo establecido.</p> <p>La colocación de valores por medio de contratos de colocación a mejor esfuerzo se sujetará a los mecanismos que la bolsa de valores respectiva disponga por reglamento.</p> <p>En ninguna situación estas participaciones podrán colocarse al crédito.</p>
Forma de representación de las participaciones	<p>Emisión desmaterializada. Los títulos de participación del fondo están representados por medio de anotaciones electrónicas en cuenta.</p>

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

<p>Entidad responsable de llevar el libro oficial centralizado en el cual se acredita la titularidad de los inversionistas</p>	<p>El libro oficial centralizado en el cual se acredita y demuestra la titularidad de los inversionistas es el que se encuentra en INVERCASA Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.</p>
<p>Valor nominal por participación</p>	<p>Cada participación en el fondo tendrá un valor facial de un mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00).</p>
<p>Determinación del valor de la participación</p>	<p>El valor de cada participación es el resultado de dividir el monto total de los activos netos del fondo (diferencia entre los activos y los pasivos del fondo), calculado al final del cierre contable de cada día, entre el número total de participaciones que posean los inversionistas. En los estados de cuenta mensuales y en las órdenes de suscripción (inversiones) y reembolsos de cada inversionista se incluye el valor de la participación que le aplica.</p> <p>El valor de la participación que se obtenga con éste procedimiento corresponde al valor de referencia contable y se utiliza para el reembolso de las participaciones ante la liquidación del fondo de inversión a su vencimiento o la liquidación anticipada por acuerdo de la asamblea de inversionistas.</p> <p>Para la determinación del activo neto, los activos y pasivos se valoran de acuerdo con la normativa que regula la materia sobre contabilidad.</p> <p>El fondo de inversión calcula el valor de la participación diariamente.</p> <p>También se utiliza para calcular el rendimiento del fondo como la variación entre los valores de participación de dos fechas.</p>

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

Determinación del valor de la participación	<p>En los casos en que proceda el reembolso directo de las participaciones por la aplicación del derecho de reembolso, las participaciones se reembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea.</p>
Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	<p>Para la determinación del activo neto, los activos y pasivos del Fondo se valorarán de acuerdo con la normativa que regula la materia sobre contabilidad emitida por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).</p> <p>En el caso que la cotización de valores que formen parte de la cartera del fondo sea suspendida, la suscripción y reembolso de las participaciones se realiza una vez incluido el importe del deterioro del valor dentro de la ganancia o pérdida neta del fondo, de conformidad con lo establecido en la normativa contable respectiva. El precio resultante de los valores debe quedar asentado en el libro de actas de valoración. La valoración de la cartera de los valores se someterá a las normas establecidas por la Superintendencia de bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).</p> <p>En los casos de valores extranjeros el procedimiento para la valoración de los mismos se hará siguiendo la metodología establecida en sus mercados de origen. La sociedad administradora valorará con frecuencia diaria la cartera de valores que componen el portafolio del fondo de inversión.</p>
Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo	<p>Diaria</p>
Metodología de valoración de la cartera no financiera	<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. El valor final del inmueble es el menor valor de los determinados como valor razonable en estas valoraciones.</p>

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo	<p>Los bienes inmuebles se valorarán al menos una vez al año. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamientos no exime la realización de estas valoraciones.</p>
Plazo de los títulos de participación	<p>Noventa y nueve (99) años. Este plazo comienza a partir de la fecha de resolución de registro del fondo en la Superintendencia de Bancos.</p>
Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	<p>Las participaciones del fondo estarán sujetas a negociaciones por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN) por lo que es posible que el inversionista incurra en comisiones bursátiles por dichas transacciones.</p>
Convocatoria a la Asamblea de Inversionistas	<p>El artículo 85 de la Ley No. 587 Ley de Mercado de Capitales, referente a las Asambleas de Inversionistas establece literalmente lo siguiente: "Cada fondo de inversión cerrado, según la definición contemplada en esta Ley, tendrá una asamblea de inversionistas, la cual se registrará en lo pertinente por las normas del Código de Comercio relativas a las juntas generales extraordinarias de las sociedades anónimas, así como por las normas generales que dicte el Consejo Directivo de la Superintendencia".</p> <p>Con base en este marco normativo, INVERCASA SAFI, S.A. establece lo siguiente en relación a las asambleas de inversionistas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Las Asambleas de Inversionistas podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la ley, la Norma o el reglamento interno del Fondo asignen al conocimiento de esas asambleas y siempre que tales materias se señalen en la convocatoria. 2. El presidente o vicepresidente de junta directiva de INVERCASA SAFI, o su representante legal, será quien presida las asambleas. A falta de alguno de estos, presidirá el que la Asamblea de Inversionista designe ad-hoc.

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

Convocatoria a la Asamblea de Inversionistas

3. Las Asambleas de Inversionistas se constituirán, en primera convocatoria, con la asistencia de partícipes que representen las tres cuartas partes de las cuotas de participación pagadas; y en segunda convocatoria, con los partícipes que representen la mitad más una de las cuotas de participación pagadas.

4. La resolución de cada asamblea se formará con más de la mitad de los votos, entendiéndose que cada participación da derecho a un voto.

5. Tendrán derecho de participar en la Junta de Inversionistas los titulares de las participaciones y en ausencia del inversionista registrado, el que lo representare con carta poder.

6. Siempre que estén presentes o representadas las personas que representen la totalidad de las participaciones emitidas, podrán celebrarse Asamblea de Inversionistas, con cualquier objeto, sin previa citación.

7. En la Asamblea de Inversionistas cada una de las participaciones da derecho a un voto.

8. Los inversionistas estarán sometidos a las decisiones de la Asamblea de Inversionistas convocada y constituida legalmente.

9. Toda resolución de la Asamblea de Inversionistas deberá constar, para que sea válida, en el Acta de la Sesión, redactada en el Libro de Actas correspondiente, firmada por el Presidente, el Secretario y los inversionistas que lo desearan hacerlo. Dichas actas deberán contener, al menos, el número de acta, el tipo de sesión de que se trate, lugar, hora y fecha en que se celebre la sesión, referencia al quórum, enumeración de inversionistas que comparecieron, relación clara y sucinta de todo lo ocurrido en la sesión, resoluciones, hora de finalización u hora en que se declare si se levanta la sesión o si se suspende para continuarla, señalando el local, hora y fecha que deberá reiniciarse.

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

<p>Convocatoria a la Asamblea de Inversionistas</p>	<p>La forma de convocar será de la siguiente manera:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Informar a la Superintendencia como Hecho Relevante, con detalle de los asuntos a tratar. 2. La convocatoria se hará por avisos que se publicarán en un diario de circulación nacional o en el diario oficial de la República de Nicaragua con quince días naturales antes de que se verifique la asamblea, no contándose dentro de tal plazo, ni el día de la publicación de la convocatoria, ni el día de celebración de la asamblea. <p>En todo lo demás, se ajustará a lo establecido en el Código de Comercio de Nicaragua y la Políticas Internas de convocatoria conducción y comunicación Asamblea de Inversionistas aprobada por la Junta Directiva de INVERCASA SAFI.</p>
<p>Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum</p>	<p>Las Asambleas de Inversionistas se constituirán, en primera convocatoria, con la asistencia de partícipes que representen las tres cuartas partes de las cuotas de participación pagadas; y en segunda convocatoria, con los partícipes que representen la mitad más una de las cuotas de participación pagadas.</p>
<p>Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la Asamblea de Inversionistas</p>	<p>Según establece el artículo 254 del Código de Comercio, la mayoría requerida para la aprobación de acuerdos se estableced de la siguiente manera:</p> <p>“La resolución de la Junta General se formará con más de la mitad de los votos, entendiéndose que cada acción da derecho a un voto.</p> <p>Lo dispuesto en este artículo, se entiende sin perjuicio de los casos en que la Ley, el contrato social o los Estatutos exijan un número determinado de votos para los acuerdos de la Junta”.</p>

4.2. Suscripción de las participaciones

SUSCRIPCIÓN DE LAS PARTICIPACIONES	
Mecanismo de suscripción	<p>Las participaciones del fondo podrán ser colocadas por medio de ventanilla, contratos de suscripción en firme o de garantía, o por medio de una Bolsa de Valores, mediante contratos de colocación a mejor esfuerzo por un puesto de bolsa.</p> <p>Los contratos de suscripción en firme serán los que se suscriban entre un emisor de valores y un puesto de bolsa, por el cual éste se obliga a comprar por cuenta propia la totalidad o parte de una emisión al precio y en el plazo convenido entre las partes.</p> <p>El contrato de suscripción en garantía es el que se suscribe entre un emisor de valores y un puesto de bolsa, por el cual este se obliga a comprar por cuenta propia, al precio convenido entre las partes, los valores que no hubieran sido suscritos por los inversionistas al término del período de suscripción u oferta establecido.</p> <p>El suscriptor en firme podrá realizar la colocación una vez la emisión se encuentre suscrita y pagada.</p> <p>Los suscriptores que hayan suscrito contratos de colocación en firme y en garantía podrán comprar valores por cuenta propia con la condición de que se mantengan en cartera exclusivamente para su eventual venta en el mercado.</p> <p>El contrato de colocación a mejor esfuerzo es el suscrito por un emisor y un puesto de bolsa que actúe en calidad de agente, en el que este último se obliga a hacer su mejor esfuerzo para colocar la totalidad o parte de una emisión al precio convenido entre las partes, pero sin que asuma responsabilidad por los valores que no hayan sido vendidos en el plazo establecido.</p> <p>La colocación de valores por medio de contratos de colocación a mejor esfuerzo se sujetará a los mecanismos que la bolsa de valores respectiva disponga por reglamento.</p>

SUSCRIPCIÓN DE LAS PARTICIPACIONES	
Plazo máximo de colocación	<p>El monto total de capital autorizado del fondo deberá colocarse en el plazo máximo de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de recibido de la resolución de autorización para la inscripción. No obstante, la Asamblea de Inversionistas puede prorrogar el plazo de colocación, siempre y cuando el acuerdo de la asamblea en la que se autorice la prórroga se realice previo al vencimiento del plazo ordinario.</p> <p>Si al finalizar el plazo ordinario, más el plazo de la prórroga si hubiese sido autorizado, no se ha colocado el monto total, la sociedad administradora debe proceder a convocar a una Asamblea de Inversionistas en donde se someta a votación la desinscripción del fondo o su continuidad con la respectiva reducción del monto autorizado. Para los casos en que se apruebe la modificación del monto autorizado, se debe informar a los inversionistas sobre el mecanismo que la sociedad administradora utilizará para brindar el derecho de reembolso para aquellos inversionistas ausentes o que manifestaron durante la asamblea que están en desacuerdo con la modificación.</p> <p>Los inversionistas en desacuerdo presentes en la Asamblea y los ausentes que manifiesten su desacuerdo con la modificación, según lo indicado en el párrafo anterior, deben comunicar si se acogen al derecho de reembolso, en el plazo de un mes contado a partir del comunicado de hecho relevante mediante el cual se divulgaron los acuerdos de la asamblea.</p>

4.3. Reembolso de participaciones

REEMBOLSO DE LAS PARTICIPACIONES	
Casos de reembolso de participaciones	<p>Las participaciones del fondo pueden ser reembolsadas por INVERCASA SAFI antes de la liquidación del fondo, si se presenta alguna de las siguientes condiciones:</p>

REEMBOLSO DE LAS PARTICIPACIONES

Casos de reembolso de participaciones

a) La conversión del fondo cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas.

b) En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por el Superintendente.

c) Cambio de control, fusión y sustitución de INVERCASA SAFI, como sociedad administradora previamente autorizado por el Superintendente de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente que regula la materia.

d) Cancelación de registro del fondo, la cual debe ser aprobada por el Superintendente y de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente que regula la materia.

e) Por situaciones extraordinarias del mercado y para proteger a los inversionistas, el Superintendente puede autorizar el reembolso de las participaciones con activos de la cartera del fondo y de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente que regula la materia.

En todos casos, el reembolso se sujetará a las mismas reglas de orden y plazo establecidas para la redención de las participaciones de los fondos abiertos según la normativa vigente que regule la materia.

En los casos en que por las razones establecidas proceda el reembolso directo de las participaciones por parte de INVERCASA SAFI, S.A., las participaciones se reembolsarán al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea de inversionistas. De no haber transacciones en el último mes, las participaciones se reembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado de las últimas tres transacciones.

4.4. Distribución de beneficios

DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS	
Periodicidad	Mensual
Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios	El último día de cada mes
Fecha de pago de los beneficios	Los beneficios se distribuirán los primeros diez (10) días hábiles de cada mes.
Política de distribución	<p>INVERCASA SAFI como administradora del fondo inmobiliario, tendrá como política la distribución del 100% del beneficio neto percibido por el fondo; este se determina sumando las partidas generadas de rentas por concepto de alquiler, ganancias de capital e intereses sobre valores adquiridos, así como cualquier otro ingreso; restándole a lo anterior el total de provisiones, gastos y costos incurridos, incluyendo los impuestos que correspondan. INVERCASA SAFI procederá a distribuir entre los inversionistas el 100% de los beneficios.</p> <p>Las ganancias o pérdidas de capital por concepto de los nuevos avalúos de los activos, se reflejarán en el valor de los títulos de participación en el momento en que se materialicen.</p> <p>Se constituirá una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponde a las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable de los inmuebles, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.</p> <p>En el proceso de colocación de títulos de participación en mercado primario, de conformidad con los mecanismos descritos en el presente prospecto, los inversionistas cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación.</p>

DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS	
Política de distribución	<p>Dado que dicho valor permite el reconocimiento monetario por parte del inversionista, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el fondo y el valor en libro actualizado de sus activos inmobiliarios a la fecha en que el inversionista procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones, los inversionistas cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional de dinero por dicho concepto que se denomina capital pagado en exceso.</p> <p>Por consiguiente, las sumas recaudadas por este concepto, integran también el patrimonio neto de los inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los inversionistas que integran el fondo.</p> <p>El capital pagado en exceso será adicionado al importe distribuible en la periodicidad de distribución de rendimientos del fondo de inversión y asimismo formará parte de la base de cálculo del rendimiento del fondo.</p>

5. COMISIONES, PREMIOS Y COSTOS

5.1. Comisiones

COMISIONES	
Comisión de entrada	<p>La Sociedad Administradora cobrará al inversionista una comisión de entrada máxima de hasta el cinco por ciento (5.00%) sobre el valor total de la inversión. Esta comisión se paga una única vez. El destino de los recursos es la Sociedad Administradora.</p> <p>La comisión de entrada no podrá ser variada en plazos inferiores a un mes. Los cambios a la comisión de entrada deberán ser informados mediante un comunicado de Hecho Relevante de conformidad a lo establecido en la normativa legal que regula la materia aplicable a este tipo de comunicados.</p>

COMISIONES	
Comisión de entrada	<p>El esquema de cobro es el siguiente:</p> <p>Condiciones bajo las cuales aplica: Sin excepciones. Base de cálculo: Monto suscrito Periodicidad de cobro: Único. Destino de los recursos: Sociedad Administradora</p>
Comisión de administración	<p>La Sociedad Administradora cobrará una comisión de administración máxima del cinco por ciento (5.00%) anual, esta comisión se devenga diariamente, es calculada sobre el valor diario del activo neto del fondo y se cancela mensualmente. El destino de los recursos es la propia Sociedad Administradora.</p> <p>La comisión dentro de los máximos establecidos, no puede variarse en plazos inferiores a un mes calendario. El esquema de cobro es el siguiente:</p> <p>Condiciones bajo las cuales aplica: Sin excepciones. Base de cálculo: Valor diario del activo neto del fondo. Periodicidad de cobro: Mensual. Destino de los recursos: Sociedad Administradora.</p> <p>Los cambios a la comisión de administración deberán ser informados mediante un comunicado de Hecho Relevante de conformidad a lo establecido en la normativa legal que regula la materia aplicable a este tipo de comunicados.</p>
Comisión de salida	<p>La Sociedad Administradora no cobrará con cargo al fondo ni al inversionista ninguna comisión de salida ni cualquier otro cobro por este concepto.</p>

5.2. Premios

PREMIOS	
Esquema de premios	No aplica

5.3. Costos

COSTOS	
Los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del fondo.	
Costos operacionales	<p>Los costos operacionales correrán por cuenta del fondo, incluidos, pero no limitados a los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Costos de litigios y gastos legales incurridos en la defensa del fondo.a) Gastos bancariosb) Costos por compra y venta de inmuebles.c) Gastos de mantenimientod) Comisiones por corretaje inmobiliarioe) Peritos valuadoresf) Asesoría bursátilg) Proveedor de preciosh) Comisión por colocación que cobra la Bolsa de Valores de Nicaraguai) Costos de la calificación de riesgo del fondo de Inversiónj) Auditoría externa del fondok) Servicios profesionales diversosl) Gastos por organización de asamblea de inversionistasm) Costos de corretaje inmobiliario para la compra y/o venta de inmueblesn) Todos los costos incurridos por la estructuración e impresión de los prospectos y publicidad. <p>Los cargos por servicios de custodia serán según las tarifas que cobren las entidades autorizadas correspondientes y serán pagadas por el fondo.</p> <p>Estas tarifas serán impuestas por la propia entidad de custodia, en este caso la CENIVAL y estarán sujetas a los cambios que efectúe esta entidad.</p>

COSTOS	
Costos por mantenimiento de los activos del fondo	<p>Los gastos por mantenimiento de los activos correrán por cuenta del fondo, incluidos, pero no limitados a los siguientes:</p> <p>a) Seguros sobre los bienes inmuebles</p> <p>b) La revisión anual de su estado de conservación del inmueble para determinar si requiere reparaciones con el objeto de mantener su valor o incluso aumentarlo</p> <p>c) Gastos por reparación, mejoras, rehabilitación y conservación de los activos para mantenerlos en condiciones necesarias para su explotación</p> <p>d) Gastos generados por constitución de hipotecas o cancelación de hipotecas constituidas por el fondo.</p>
Costos por impuestos	Correrán a cuenta del fondo todos los impuestos, tributos fiscales y municipales que graven los activos del fondo.
Costos por mercadeo y ventas	Correrán a cuenta del fondo todos los costos relacionados con publicación de oferta pública, estados financieros, publicidad y promoción del fondo de inversión, así como los pagos relacionados con el servicio al cliente y atención a las asambleas de inversionistas o reuniones de inversiones.
Otros costos	Cualquier otro costo que tenga relación directa con el mantenimiento y administración de los activos que forman parte del fondo que no haya sido mencionados serán asumidos por el fondo inmobiliario.

6. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

INFORMACIÓN PERIÓDICA QUE LOS INVERSIONISTAS PUEDEN CONSULTAR		
Información	Periodicidad	Lugares para su consulta o medios para su difusión
Estados de cuenta	Mensual	Enviados por medio de correo electrónico o físico, a solicitud del inversionista.

INFORMACIÓN PERIÓDICA QUE LOS INVERSIONISTAS PUEDEN CONSULTAR		
Informes trimestrales	Trimestral	www.invercasasafi.com www.invercasa.com.ni www.siboif.gob.ni
Hechos relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento	www.invercasasafi.com www.invercasa.com.ni www.siboif.gob.ni
Calificación de riesgo	Semestral	www.invercasasafi.com www.invercasa.com.ni www.siboif.gob.ni www.bolsanic.com
Estados Financieros anuales auditados	Anual	www.invercasasafi.com www.invercasa.com.ni www.siboif.gob.ni

Toda la información antes referida es de carácter público y gratuito.

7. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

7.1. Información sobre INVERCASA Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

INFORMACIÓN SOBRE INVERCASA SAFI	
Razón social	INVERCASA Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Sociedad Anónima (INVERCASA SAFI, S.A.)
Datos registrales	Inscrita con No. 45,750-B5 pagina 316/350, Tomo 1255-B5 Libro Segundo de Sociedades del Registro Público de Managua, veinte de enero del año dos mil catorce.
No. RUC	J0310000207224
Domicilio	INVERCASA Business Center, Torre II, 4to piso. Managua, Nicaragua.

INFORMACIÓN SOBRE INVERCASA SAFI		
Dirección electrónica	info@invercasasafi.com	
Teléfono y fax	Teléfono: (505) 2277-1212 Fax: (505) 2270-5619	
Autorización de inscripción	Inscripción número 0404 Resolución número 0419 del 8 de noviembre de 2016	
Nombre del grupo financiero al que pertenece	No pertenece a ningún grupo financiero	
Socios con participaciones del 10% o más del capital social	Grupo INVERCASA, S.A.	
ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL		
	Nombre	Vigencia de nombramiento
Gerente General	Danilo Salinas Baldizón	Indefinido
Representante legal	Emiliano Maranhao	Indefinido
Directores	Emiliano Maranhao (Presidente)	2019 - 2023
	Raúl Amador Somarriba (Vice-Presidente)	2019 - 2023
	Carlos E. Téllez Paramo (Secretario)	2019 - 2023
	Jenny Elizabeth Parrales Parrales (Tesorero)	2019 - 2023
	Danilo Alejandro Salinas Baldizón (Vocal)	2021 - 2025

COMITÉ DE INVERSIÓN

Nombre	Especialización y experiencia
<p>Emiliano Maranhao, Presidente</p>	<p>Máster en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y la Universidad Americana (UAM). Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Centroamericana (UCA), con tesis en la "Implementación de Cédulas Hipotecarias por parte de la Banco Nicaragüense". Licencia de Agente Corredor de Bolsa nacional e internacional en la Bolsa de Valores de Nicaragua. Post Grado en Evaluación Financiera de Proyectos. Con más de veinte años de experiencia en banca de inversión, manejo de tesorería, análisis de operaciones bursátiles, valoración de empresas, estudios de factibilidad, titularización de activos, fusión y adquisición de empresas y estructuración de emisiones de deuda, patrimonio y fondos de inversión.</p>
<p>Jenny Elizabeth Parrales Parrales, Vicepresidente</p>	<p>Maestría en Economía de la Universidad Centroamericana y MBA Ejecutivo en Keiser University. Es Licenciada en Economía de la Universidad Iberoamericana de Ciencia y Tecnología (UNICIT) en Managua.</p> <p>Durante los últimos 10 años, ha estado involucrada activamente en el mercado de valores nicaragüense, desde INVERCASA Puesto de Bolsa, empresa en la cual se desempeña actualmente como Gerente General.</p>
<p>Mateo Carrión E., Miembro Independiente</p>	<p>Experiencia en el programa de prácticas de Merrill Lynch en donde asistió a distintos asesores financieros en el manejo de cuentas de inversiones diversas en el mercado bursátil y en el estudio de información sobre distintos sectores industriales y estrategias de carteras de inversiones para la toma de decisiones diarias, entre otras. Cuenta con más de seis años de experiencia en el sector financiero de Nicaragua. Maestría en Administración de Empresas (MBA) de INCAE, Gerente General de empresa de crédito en Nicaragua.</p>

7.2. Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo

OTRAS COMPAÑÍAS O PROFESIONALES QUE PRESTEN SERVICIOS AL FONDO	
Entidad de custodia	Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL)
Domicilio entidad de custodia	Centro INVERCASA Torre III 4to piso Frente a Colegio La Salle. Pista Suburbana. Managua, Nicaragua
Servicios brindados por la entidad de custodia	<p>CENIVAL será la Sociedad de Custodia y en consecuencia, la encargada de custodiar las anotaciones en cuenta de las participaciones que emita el propio Fondo, cuando ésta aplique.</p> <p>Siendo en todo caso que INVERCASA Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, será la única responsable de garantizar que las participaciones que se emitan y anoten en cuenta, coincidan y respondan a aportes realizados al Fondo.</p>
Entidades que brindan servicios de asesoría al gestor de portafolios	INVERCASA Puesto de Bolsa
Entidades comercializadoras	<ul style="list-style-type: none"> • INVERCASA Sociedad Administradora de Fondos de Inversión
Auditor externo	KPMG
Lugares en donde los inversionistas pueden acceder en forma gratuita a las políticas de conflicto de intereses y gobierno corporativo, así como al reglamento interno aprobados para la sociedad administradora	Oficinas y página web de INVERCASA SAFI

7.3. Régimen fiscal que aplica el fondo.

RÉGIMEN FISCAL QUE APLICA AL FONDO

El régimen fiscal que aplica a los Fondos de Inversión se rige bajo el artículo 280 de la Ley No. 822, "Ley de Concertación Tributaria" publicada en La Gaceta No. 241 del lunes 17 de diciembre de 2012 y reformada por la Ley No. 987, "Ley de Reformas y Adiciones a la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria" publicada en La Gaceta No. 41 del jueves 28 de febrero de 2019, el cual establece lo siguiente:


"Art. 280 Fondos de inversión.

Se establecen las siguientes alícuotas de retención definitivas para la promoción de los Fondos de Inversión:



- 1. El IR sobre las rentas de actividades económicas, estará gravada con una alícuota de retención definitiva del cinco por ciento (5%) sobre la renta bruta gravable;*
- 2. Las ganancias de capital generadas por la enajenación de cualquier tipo de activo o de un fondo, estarán sujetas a una alícuota de retención definitiva del siete punto cinco por ciento (7.5%); y*
- 3. Las rentas percibidas y derivadas de certificados de participación emitidos por un fondo de inversión, estarán sujetas a una alícuota de retención definitiva del siete punto cinco por ciento (7.5%)."*

El régimen fiscal de las inversiones en valores del extranjero será el que aplique específicamente para cada país en el que se invierte.

8. DECLARACIÓN NOTARIAL



TESTIMONIO

SERIE "O"

Nº: 8136955

1	
2	Nº4 ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUATRO. (DECLARACIÓN ANTE NOTARIO
3	PÚBLICO) En la ciudad de Managua, a nueve de la mañana del día viernes, trece de
4	entro del año dos mil diecisiete, ANTE MI: DOLKA ANA CASTRO MOLINA, Abogada y Notario Público, titular de la cédula de identidad
5	número cero cero uno guion dos nueve cero tres siete tres guion cero cero cinco J (001-290373-0005J), de esta domicilio, autorizada
6	para ejercer el notariado, por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, durante un quinquenio que expira el día veinticuatro de mayo
7	del año dos mil veintuno y registro número cuatro uno dos uno (4121), COMPARECE: El señor EMILIANO MARANHÃO RODRIGUES
8	DE FREITAS, ciudadano brasileño, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresas, de este domicilio, titular de la cédula de residencia
9	nicaragüense número C cero cero cero uno cero cinco (C00011005), emitida por la Dirección General de Migración y Extranjería
10	el veintuno de agosto del año dos mil doce y con fecha de vencimiento el día veintuno de agosto del año dos mil diecisiete. El
11	compareciente actúa en nombre y representación de INVERCASA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN,
12	SOCIEDAD ANÓNIMA, en su carácter de representante legal de dicha institución, que en lo sucesivo del presente contrato, para mayor
13	brevedad, se podrá denominar simplemente como INVERCASA SAFI, que es del domicilio en la ciudad de Managua, constituida,
14	autorizada y existente de conformidad a las Leyes de la República de Nicaragua. El señor EMILIANO MARANHÃO RODRIGUES DE
15	FREITAS acredita la existencia legal de su representada y su representación con los siguientes documentos: nombre y representación de
16	INVERCASA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA, en su carácter de representante
17	legal de dicha institución, que, en lo sucesivo del presente contrato, para mayor brevedad, se podrá denominar simplemente como
18	INVERCASA SAFI, que es del domicilio en la ciudad de Managua, constituida, autorizada y existente de conformidad a las Leyes de la
19	República de Nicaragua. El señor EMILIANO MARANHÃO RODRIGUES DE FREITAS acredita la existencia legal de su representada y
20	su representación con los siguientes documentos: a).- Testimonio de Escritura Pública número doscientos cuatro "Constitución de
21	Sociedad Anónima y Estatutos", autorizada a las nueve de la mañana del día diez de diciembre del año dos mil trece, ante los oficios
22	notariales de Amílcar Navarro Amador, inscrita bajo el número cuarenta y cinco mil seiscientos cincuenta guion B cinco (45,750-B5);
23	Páginas trescientos dieciséis a la trescientos cincuenta (316/350). Tomo un mil doscientos cincuenta y cinco guion B cinco (1255-B5) del
24	Libro Segundo de Sociedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua. b).- Testimonio de Escritura
25	Pública número uno (1) "Protocolización de Reformas a la Escritura de Constitución Social y Estatutos de Invercasa, Sociedad
26	Administradora de Fondos de Inversión, Sociedad Anónima", autorizada a las diez y treinta minutos de la mañana del día seis de enero
27	del dos mil dieciséis, ante el oficio de la suscrita notario e inscrita bajo el número veintiocho mil ochocientos treinta y seis guion B dos
28	(28.836-B2); Páginas: cuatrocientos dieciséis a la cuatrocientos veintiséis (416/426). Tomo: ochocientos noventa y uno guion B dos (891-
29	B2), Libro Segundo del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua. c).- Certificación de autorización a INVERCASA
30	SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA para operar, emitida por la Superintendencia de

1 Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) mediante Resolución SIB-OIF-JXII-353-2014, a las tres de la tarde del día diecisiete
2 de octubre del año dos mil catorce, e inscrita bajo el número veintiséis mil seiscientos dos guion B dos (26,602-B2); Páginas ochenta y
3 cuatro pleca noventa (84/80); Tomo ochocientos sesenta y tres guion B dos (863-B2), Libro Segundo de Sociedades del Registro Público
4 de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua, d).- Certificación de inscripción como comerciante bajo el número
5 ochenta y dos mil novecientos cuarenta y cuatro (82,944), folio sesenta y cuatro pleca sesenta y ocho (84/68), tomo ciento veintinueve (121),
6 Libro Primero de Comerciantes del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua, emitida el día
7 once de febrero del año dos mil catorce por la doctora Rosa Argentina Ortega Céspedes, Registradora Auxiliar del Departamento
8 Mercantil de dicho Registro; e).- Certificación de la Resolución número cero cuatro uno nueve (0415) emitida por el Superintendente de
9 Bancos y de Otras Instituciones Financieras, en la ciudad de Managua, el día ocho de noviembre del año dos mil dieciséis, en la cual
10 consta la autorización para la constitución y funcionamiento del Fondo de Inversión INVERCASA Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares
11 No Diversificado, cuya copia certificada por notario público, doy fe de tener a la vista en este acto y que ya he agregado a mi protocolo
12 que llevo en el corriente año, con los folios números cinco, seis y siete; f).- Testimonio de Escritura Pública número ciento cincuenta y
13 cinco (155) "Protocolización de Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de elección de Junta Directiva" autorizada en la
14 ciudad de Managua, a las tres de la tarde del veintiocho de septiembre del año dos mil dieciséis, ante el oficio de la suscrita notario y
15 debidamente inscrita bajo el número treinta mil seiscientos setenta y cinco guion B dos (30,675-B2), Páginas cuatrocientos ochenta pleca
16 cuatrocientos ochenta y seis (480/486), Tomo novecientos noventa y tres guion B dos (914-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro
17 Público Mercantil del Departamento de Managua. En dicha escritura se protocolizó el acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas
18 Ordinaria de INVERCASA SAFI número cuarenta y siete (47), celebrada en la ciudad de Managua, en las oficinas principales de dicha
19 Sociedad, a la una de la tarde del día jueves, veintiocho de julio del año dos mil dieciséis, en virtud de la cual la Junta General de
20 Accionistas nombró los siguientes Directores Propietarios, con sus respectivos cargos, que integran la Junta Directiva de INVERCASA
21 SAFI y durarán en el ejercicio de sus funciones un periodo de cuatro años, contados a partir de fecha en que fue celebrada dicha
22 Junta General: Presidente: Emiliano Maranhao Rodríguez de Freitas; Vicepresidente: Raul Adolfo Antador Somarriba; Secretario: Carlos E
23 Téllez Paramo; Tesorero: Eduardo José Somarriba Lucas; Vocal: Paul Frederick Boache César; Director Propietario: Eduardo Julio
24 Ortega Segovia; g).- Atestado de la cláusula décima primera de la escritura de constitución social de INVERCASA SAFI, ya relacionada
25 en este instrumento público, en la que se otorga al Presidente de la Junta Directiva la facultad de representar legalmente a dicha
26 Sociedad con facultades de Apoderado Generalísimo; h).- Certificación de acta número cincuenta y tres (53) de Sesión de Junta Directiva,
27 celebrada en esta ciudad de Managua, en la sede de INVERCASA SAFI, situadas en el Edificio INVERCASA de esta ciudad de Managua,
28 a las tres y quince minutos de la tarde del día veintinueve (29) de octubre del año dos mil dieciséis (2016). En virtud de dicha sesión, la
29 Junta Directiva de INVERCASA SAFI aprobó, entre otros puntos, lo siguiente: i).- Constituir un fondo de inversión inmobiliario, no
30 diversificado, en moneda dólar de los Estados Unidos de América y con un plazo de duración de noventa y nueve años. ii).- Solicitar ante



SERIE "O"
No. 8136956

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) la
 autorización para realizar la oferta pública de dicho Fondo. III).- Delegar al licenciado
 EMILIANO MARANHÃO RODRIGUES DE FREITAS para presentar declaración notarial
 sobre el Prospecto del Fondo a constatar conforme lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales y la normativa correspondiente.
 Dicha certificación fue librada en la ciudad de Managua, a las nueve de la mañana del día jueves, cinco de enero del año dos mil
 diecisiete por la suscrita notario, cuyo original doy fe de tener a la vista en este acto, y que ya he agregado a mi protocolo que llevo en el
 corriente año, con el folio número ocho. Doy fe de conocer al compareciente, de haber tenido a la vista su documento de identidad y
 demás documentos habilitantes y de que, a mi juicio, confieren facultades suficientes al compareciente para otorgar en el carácter en que
 se ha dejado consignado y que en los mismos no existen cláusulas que limiten o restrinjan el otorgamiento del presente acto. Expone el
 compareciente EMILIANO MARANHÃO RODRIGUES DE FREITAS en el carácter con que actúa y dice: PRIMERA (ANTECEDENTE):
 Que su representada ha constituido un fondo de inversión inmobiliario, no diversificado, en moneda dólar de los Estados Unidos de
 América y con un plazo de duración de veinte y nueve años, cuya denominación es: **INVERCASA FONDO DE INVERSIÓN**
INMOBILIARIO DÓLARES NO DIVERSIFICADO y que asimismo, para efectos de la presente escritura, podrá ser denominado,
 simplemente, como **FONDO INMOBILIARIO INVERCASA** o **FONDO DE INVERSIÓN** o simplemente, el Fondo. Dicho Fondo fue
 aprobado mediante resolución número cero cuatro uno nueve (0419) emitida por el Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones
 Financieras, en la ciudad de Managua, el día cinco de noviembre del año dos mil dieciséis. Continúa exponiendo el señor EMILIANO
 MARANHÃO RODRIGUES DE FREITAS en el carácter con que comparece y dice: SEGUNDA (DECLARACIÓN ANTE NOTARIO): Que
 de conformidad con lo establecido en el numeral 10) del Anexo 1 de la Norma sobre requisitos mínimos de los prospectos de fondos de
 inversión emitida por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), en virtud de resolución N° CD-
 SIBOIF-047-3-AGDSTB-2014, con fecha ocho de agosto del año dos mil catorce y el artículo quince de la Ley número quinientos ochenta
 y siete "Ley del Mercado de Capitales", publicada en La Gaceta, Diario Oficial, número doscientos veintidos del quince de noviembre del
 dos mil siete y demás cuerpos legales y normativos que rigen el mercado de valores en la República de Nicaragua, **DECLARA**: Que para
 la constitución del Fondo de Inversión, su representada se ha cerciorado sobre la veracidad de las informaciones y manifestaciones
 recogidas en el correspondiente prospecto, elaborado para este fin la necesaria diligencia profesional y en consecuencia, manifiesta que:
 a).- Su representada ha llevado a cabo las comprobaciones necesarias para constatar la calidad y suficiencia de la información contenida
 en el prospecto y, b).- Que como consecuencia de tales comprobaciones no se advierte la existencia de circunstancias que contradigan o
 alteren la información recogida en el prospecto, ni se han omitido hechos o datos significativos que los inversionistas destinatarios de la
 oferta debieran conocer. Así se expresó el compareciente, a quien le hizo saber sobre el objeto, valor y trascendencia legal de este acto,
 el de las cláusulas generales que contiene y que aseguran su validez, de las especiales que contiene y que involucran renuncia y
 estipulaciones tanto implícitas como explícitas. Loides que fue por mí, la Notario, instrumentado la presente escritura al compareciente, este

1 la encuentra conforme, aprueba y ratifica, en fe de lo cual firma junto conmigo la Notario, sin hacerle ninguna alteración ni modificación
2 alguna. Doyle fe de todo lo relacionado. F) "legible" que pertenece al señor Emiliano Maranhao Rodrigues de Freitas; F) "D. Cast. M."
3 (Notario).

4 PASO ANTE MI: Del frente del folio número veintidos al reverso del folio número veintitrés, de MI PROTOCOLO NÚMERO
5 VEINTIDOS, que llevo en el corriente año, y a solicitud del Señor EMILIANO MARANHÃO RODRIGUES DE FREITAS en representación
6 de la Sociedad "INVERCASA SAFI, S.A.", libro este PRIMER TESTIMONIO, en dos folios útiles, que firmo, sello y rubrico, en la ciudad
7 de Managua, a las nueve y treinta minutos de la mañana del día, trece de enero del dos mil diecisiete. Papel Sellado Protocolo: Folio
8 Serie "G" Nos. 9057348. Papel Sellado Testimonio Serie "O" Nos. 8136935 y 8136936.

9
10 DOLKA ANA CASTRO MOLINA
11 Abogada y Notario Público
12
13
14



14 CERTIFICACION

15 DOLKA ANA CASTRO MOLINA, Abogada y Notario Público de la República de Nicaragua, de este domicilio, titular de la
16 Cédula de Identidad número cero-cero-uno-guion-dos-nueve-cero-tres-siete-guion-cero-cero-cero-cinco-J (N°001-290373-
17 0005J), debidamente autorizada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia de la República de Nicaragua para cartular
18 durante el quinquenio que finaliza el veinticuatro de mayo del año dos mil veintiuno, y número de registro cuatro-uno-dos-uno
19 (N°4121), CERTIFICO Y DOY FE: Que este documento es fotocopia íntegra de su original con el cual cotejé debidamente y
20 consta de dos (2) folios, todo de conformidad con la Ley N° 16, que reforma la Ley de Copia, Fotocopias y Certificaciones,
21 publicada en La Gaceta Diario Oficial N° 130 del veintitrés de Junio de mil novecientos ochenta y seis. Firmo, sello y rubrico, en
22 la ciudad de Managua, a las dos de la tarde trece de enero del dos mil diecisiete.

23
24
25 DOLKA ANA CASTRO MOLINA
26 Abogada y Notario Público
27
28
29
30





(505) 2277.1212
ext. 2138

INVERCASA Business Center, Torre II, 4to piso

WWW.INVERCASASAFI.COM

INFO@INVERCASASAFI.COM



SOCIEDAD
ADMINISTRADORA
DE FONDOS DE INVERSIÓN