

---

“RESUMEN DEL PROSPECTO Y ACEPTACIÓN DE CONDICIONES”

---

# INVERCASA

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO **DÓLARES NO DIVERSIFICADO**



SOCIEDAD  
ADMINISTRADORA  
DE FONDOS DE INVERSIÓN



# “RESUMEN DEL PROSPECTO Y ACEPTACIÓN DE CONDICIONES”

## 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.

Aprobado mediante Resolución número 0419 de la Superintendencia de Bancos,  
de fecha 8 de noviembre de 2016

Fecha de elaboración del prospecto: febrero de 2017  
Fecha de actualización del prospecto: octubre de 2021

“Consulte si existen modificaciones posteriores a través de anexo o hecho relevante”

### NOTAS IMPORTANTES PARA LOS INVERSIONISTAS

**“Señor inversionista: Antes de invertir consulte, pregunte e investigue sobre el producto en el cual desea participar. Este resumen del prospecto concentra las características fundamentales y riesgos del fondo de inversión, por lo que se requiere su lectura. Una vez que sea firmado, este resumen constituye el documento de aceptación de condiciones entre el inversionista y la sociedad administradora.”**

“Este es un resumen del prospecto del fondo de inversión INVERCASA Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares No Diversificado. Existe un Prospecto completo que contiene información más detallada sobre el fondo de inversión en cuanto a política de inversión y sobre los riesgos que enfrenta el fondo de inversión, y sobre las actividades que desarrolla la sociedad administradora para su seguimiento. También incorpora información de la sociedad administradora y su grupo económico. La información que contiene puede ser modificada en el futuro, lo cual la sociedad administradora se lo comunicará oportunamente. Usted lo puede solicitar gratuitamente en las oficinas de la sociedad administradora o su entidad comercializadora. También lo puede consultar en la Superintendencia o por medio de su sitio en Internet”.

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

“La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo o de su sociedad administradora. Infórmese antes de invertir y consulte la información actualizada periódicamente.”

“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.

# 1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

## 1.1. Perfil del inversionista

El fondo INVERCASA Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares No Diversificado es un fondo no financiero cerrado que está dirigido a inversionistas (personas naturales o jurídicas) 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.

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.

## 1.2. Descripción del fondo

DESCRIPCIÓN DEL FONDO					
<b>Tipo de Fondo</b>	Fondo de inversión no financiero inmobiliario		<b>Naturaleza del fondo</b>	Cerrado	
<b>Diversificación de la cartera</b>	No Diversificado		<b>Moneda para la suscripción y redención</b>	Dólares de los Estados Unidos de América	
<b>Monto de la emisión</b>	USD 75,000,000.00	<b>Número de participaciones</b>	75,000.00	<b>Nombre del Gestor</b>	Emiliano Maranhao
<b>Entidad de Custodia</b>	Central Nicaragüense de Valores		<b>Entidad Comercializadora</b>	Invercasa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión	
<b>Calificación de Riesgo</b>	La primera calificación se efectuará en el plazo máximo de 12 meses a partir de la fecha de autorización del fondo.				
<b>Régimen fiscal</b>	El régimen fiscal que le aplica al fondo lo puede consultar en el prospecto completo.		<b>Número ISIN</b>	NIINMOBF0010	

# 2. POLÍTICA DE INVERSIÓN

## 2.1. Activos financieros

TIPO DE LÍMITE	FONDO DE INVERSIÓN		
<b>Moneda de los valores en que invierte el fondo</b>	El fondo puede invertir en valores denominados y liquidados en Dólares Estadounidenses (USD), así como también en valores denominados en Dólares, pero liquidados en Córdobas con mantenimiento de valor.		
<b>Tipos de valores en los que el fondo puede invertir</b>	<b>Detalle</b>	<b>Rango (% del activo total del fondo)</b>	
		<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
	Efectivo	1%	100%
	Valores de deuda	0%	99%
	Valores accionarios	0%	15%
Participaciones de fondos de inversión	0%	99%	

TIPO DE LÍMITE	FONDO DE INVERSIÓN		
	Detalle	Rango (%) del activo total del fondo)	
		Mínimo	Máximo
Países y sectores económicos a los que pueden pertenecer los emisores de los valores	Sector público	0%	100%
	Sector privado	0%	100%
	Valores nacionales	0%	100%
	Valores extranjeros	0%	100%
Política de Endeudamiento	Mínimo 0% Máximo 50% del total de los activos	Administración y control de liquidez	Mínimo 1% del activo del fondo
		Duración promedio del portafolio	Hasta 360 días para activos financieros

## 2.2. Activos inmobiliarios

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

## 3. RIESGOS DEL FONDO

Señor Inversionista: Considere los riesgos indicados y evalúe si sus características como inversionista le permiten aceptarlos. Tenga presente que todas las inversiones tienen algún nivel de riesgo por lo que puede verse afectado el valor de la cartera del fondo de inversión y, eventualmente, puede generarle pérdidas.

Los riesgos financieros que enfrenta este fondo son:

**Riesgo de tasas de interés:** 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. Un aumento en las tasas de interés reduce el precio de los valores de renta fija que conforman la cartera activa del fondo, lo que podría provocar una disminución de la rentabilidad e incluso una pérdida de parte del capital invertido. Por el contrario, 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.

**Riesgo de tipo de cambio:** Este fondo invierte en activos denominados y liquidados en Dólares Estadounidenses y en activos denominados en Dólares Estadounidenses y liquidados en Córdobas con Mantenimiento de Valor. Por tanto, el riesgo cambiario procede de los activos denominados en Dólares Estadounidenses 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. Considerando que el fondo está denominado en Dólares Estadounidenses, 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.

**Riesgo de liquidez:** Se refieren a 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 en general, por cualquier factor que impida su negociación periódica.

**Riesgo relacionado con la posibilidad de no alcanzar la cantidad mínima de las participaciones a colocar:** 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 des inscripción del fondo.

**Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado:** La regulación establece cuatro años para colocar el monto autorizado del fondo sin embargo también define que dicho plazo se puede prorrogar por acuerdo de la asamblea de inversionista. Si al finalizar el plazo indicado anteriormente más el plazo de la prórroga 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.

**Riesgo por rendimientos variables:** INVERCASA SAFI ni el Fondo de Inversión garantizaran a los inversionistas una rentabilidad mínima o máxima, la rentabilidad surge de la distribución proporcional entre ellos de todos los beneficios o pérdidas que generen los activos en el fondo.

**Riesgo de crédito:** 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.

**Riesgo operativo:** 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.

**Riesgo legal:** Los cambios en las leyes o sus interpretaciones por parte de las autoridades del país pueden generar ganancias o pérdidas a los inversionistas.

**Riesgo de la no diversificación:** 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.

Los riesgos inmobiliarios que enfrenta este fondo son:

**Riesgo de morosidad:** 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

**Riesgo de siniestros y desastres naturales:** 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.

**Riesgo de desocupación:** 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.

**Riesgo de concentración por inmueble:** Este riesgo está asociado con la existencia de una concentración de la cartera en un solo tipo de inmuebles, o en un solo inmueble.

**Riesgo de concentración por inquilino:** Este tipo de riesgo tiene que ver con la alta concentración de generación de ingresos por parte de un solo arrendatario.

**Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos:** 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 prospecto; lo cual podría variar los rendimientos del fondo.

**Riesgo de precio de los inmuebles:** El cambio en el precio de los inmuebles puede afectar al valor de la cartera del fondo de inversión.

**Riesgo por cambio en el valor de los activos inmobiliarios:** El valor de los activos inmobiliarios que componen la cartera inmobiliaria del puede verse afectada por un comportamiento negativo del mercado inmobiliario.

**Riesgo por sobrevaloración de los inmuebles:** 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.

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

Una descripción de los indicadores que usted puede utilizar para dar seguimiento a los riesgos, así como, las herramientas que la sociedad utiliza para minimizarlos puede ser consultada en el prospecto completo.

## 4. SUSCRIPCIÓN Y REEMBOLSO DE PARTICIPACIONES Y DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS

SUSCRIPCIÓN Y REEMBOLSO DE PARTICIPACIONES				
<b>Valor nominal de la participación</b>		Un mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00)	<b>Monto:</b> <b>a. Mínimo Inversión</b>	a. Cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 5,000.00)
			<b>b. Mínimo Reembolso</b>	b. Un mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00)
<b>Plazo de vencimiento</b>	99 años	<b>Hora de corte para trámite de suscripciones y reembolsos</b>	No aplica	<b>Distribución periódica de beneficios</b>
				Mensual, en los primeros 10 días hábiles de cada mes
<b>Trámite de suscripciones</b>		El día de confirmación de fondos o "fondos ciertos"	<b>Suscripción de las participaciones</b>	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.
<b>Lugar para realizar los trámites</b>		Oficinas de Invercasa SAFI S.A.	<b>Duración promedio</b>	Hasta 360 días para activos financieros

COMISIONES Y COSTOS			
<b>Comisión de administración</b>	Máxima del 5.00% anual, calculada sobre el valor diario del activo neto del fondo y se cancela mensualmente.	Otros costos que asume directamente el fondo: (En el prospecto se puede consultar la política de distribución de estos costos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auditorías externas</li> <li>• Calificación de riesgo</li> <li>• Custodia de valores</li> <li>• Mantenimiento de inmuebles</li> </ul>
<b>Comisión de entrada</b>	Máxima del 5.00%, esta comisión se paga una única vez, calculada sobre el monto suscrito.	Comisión de salida	No aplica
<b>Plazo de permanencia mínima</b>	<b>Compensación por reembolso anticipado</b>	<b>Período de retiro sin costo alguno</b>	
El plazo mínimo sugerido para la inversión es de al menos cinco (5) años	No aplica	No aplica	

## 5. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

Para dar seguimiento a sus inversiones, Invercasa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. pone a su disposición estados de cuenta mensuales, informes trimestrales, hechos relevantes, estados financieros auditados. Esta información la puede consultar en las oficinas y sitio web [www.invercasasafi.com](http://www.invercasasafi.com) de Invercasa SAFI, y en el sitio web de la Superintendencia.







SOCIEDAD  
ADMINISTRADORA  
DE FONDOS DE INVERSIÓN



(505) 2277.1212  
ext. 2138

INVERCASA Business Center,  
Torre II, 5<sup>TO</sup> PISO  
[WWW.INVERCASASAFI.COM](http://WWW.INVERCASASAFI.COM)  
[INFO@INVERCASASAFI.COM](mailto:INFO@INVERCASASAFI.COM)



SOCIEDAD  
ADMINISTRADORA  
DE FONDOS DE INVERSIÓN