

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

Definición	<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>
Indicadores	<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>
Administración del riesgo	<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	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.
Plazo de los títulos de participación	Noventa y nueve (99) años. Este plazo comienza a partir de la fecha de resolución de registro del fondo en la Superintendencia de Bancos.
Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	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.
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>

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, 5to 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	Emiliano Maranhao	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
	Silmalila Ramírez Pérez (Vocal)	2022 - 2023

COMITÉ DE INVERSIÓN	
Nombre	Especialización y experiencia
<p>Raul Amador Somarriba Presidente</p>	<p>Licenciado en Contabilidad del Smeal College of Business de Pennsylvania State University. Posgrado de Financiamiento e Inversión a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua en la Universidad Americana (UAM). Certificación de la U.S. Commodity Futures Trading Commission (CFTC), con licencia Serie 3 para transar futuros y materias primas (commodities) y Licencia de Agente Corredor Autorizado de Bolsa en la Bolsa de Valores de Nicaragua.</p> <p>Es especialista en mercados internacionales, enfocándose en el análisis técnico, con 5 años de experiencia en el trading activo de futuros, opciones, acciones y ETFs.</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>

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 1er 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 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 (158) "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. II).- 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, 5to piso

WWW.INVERCASASAFI.COM

INFO@INVERCASASAFI.COM



SOCIEDAD
ADMINISTRADORA
DE FONDOS DE INVERSIÓN