

# Fondos de inversion



*Superintendencia de Bancos y de otras  
Instituciones Financieras de Nicaragua*



## ¿Qué es un fondo de inversión?

Es una cartera de recursos financieros (patrimonio), constituida por las aportaciones de inversionistas que pueden ser personas naturales o jurídicas. Esas aportaciones son destinadas a la inversión en activos con características previamente establecidas, siendo generalmente instrumentos financieros y/o bienes inmuebles que generen plusvalías o rentas, de acuerdo al tipo de fondo.



### Características de los fondos de inversión

#### a) **Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y Central Nicaragüense de Custodia**

Los Fondos de Inversión no poseen personalidad jurídica, por lo que se relacionan con el entorno (partícipes, intermediarios bursátiles, mercado de capital) a través de dos entidades: la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI), la que ejerce las responsabilidades de gestión e inversión de esas aportaciones, a nombre del Fondo de Inversión, y la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL), la que brinda servicios especializados de custodia y administración de los valores de oferta pública.

#### b) **Deberes de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión**

En el desarrollo de la gestión de los Fondos, las Sociedades Administradoras deberán:

- Actuar de manera transparente, asegurando el suministro de información de manera veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil.
- Abstenerse de dar información ficticia, incompleta o inexacta sobre la situación de los Fondos de Inversión bajo su administración, o sobre sí misma como administradora.
- Mantener informados a los inversionistas sobre todos los aspectos inherentes al Fondo de Inversión.

#### c) **Mecanismos para la revelación de información**

Toda información deberá ser presentada de forma sencilla y comprensible para los inversionistas y el público en general. Las estipulaciones que impliquen limitaciones a los derechos de los inversionistas, deberán ser presentadas de forma resaltada y en letra fácilmente entendible.

Las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión deben mantener informados a los inversionistas sobre todos los aspectos inherentes al Fondo de Inversión, por lo menos a través de los siguientes mecanismos:

**Reglamento:** Documento que establece las condiciones de carácter general aplicable al Fondo de Inversión administrado



**Prospecto:** El prospecto deberá darse a conocer previamente a la vinculación de los inversionistas al Fondo de Inversión, dejando constancia del recibo de la copia del mismo y la aceptación y entendimiento de la información allí consignada

**Resumen del Prospecto:** Documento informativo que contiene la información básica y las principales características del Fondo de Inversión

**Estado de cuenta del inversionista:** Informa sobre el movimiento de la cuenta de cada uno de los inversionistas partícipes del Fondo de Inversión.

#### **d) Participaciones**

La participación es la unidad que representa el derecho económico de propiedad que tiene un inversionista dentro del Fondo de Inversión y constituyen valores de oferta pública. Cuando un inversionista aporta dinero para un Fondo de Inversión, lo que está adquiriendo son participaciones de ese Fondo. La conversión de dinero en participaciones se realiza por medio de la división de la cantidad de dinero aportada entre el valor diario de esa participación.

El valor diario de la participación se calcula tomando el Activo Neto del Fondo o Patrimonio (Activos menos Pasivos) y se divide entre el número de participaciones en circulación.

Los activos típicos de un Fondo lo componen, las cuentas de “Bancos”, “Inversiones y Operaciones con Valores” que posee el Fondo y los pasivos que en la mayoría de los casos corresponden a las Cuentas por Pagar del Fondo a la Sociedad Administradora, por concepto de comisiones de administración y otros.

Las participaciones están distribuidas en forma proporcional a los aportes realizados por los inversionistas. De acuerdo a la cantidad de aportaciones adquiridas es que el inversionista tendrá parte de los resultados que genera el portafolio del Fondo. El rendimiento del fondo se hace efectivo en el momento de venta de las participaciones, la cual puede llevarse a cabo de acuerdo a lo estipulado en el prospecto.



## Clasificación de fondos de inversión



Los Fondos de Inversión se clasifican en abiertos o cerrados, dependiendo de la manera en la cual se estructure la obligación de redimir las participaciones de los inversionistas. Las características de estos fondos son las siguientes:

**a) Abiertos** Son aquellos Fondos de Inversión en los cuales la Sociedad Administradora está obligada a redimir las participaciones de los inversionistas, a través de los recursos del Fondo. No poseen patrimonio fijo y su plazo no está definido.

En el Reglamento y/o Prospecto pueden acordarse pactos de permanencia mínima para la redención de participaciones de los inversionistas, caso en el cual debe establecerse el cobro de penalidades por redenciones anticipadas, las cuales constituirán un ingreso para el Fondo.

**b) Cerrados** Son cerrados si su patrimonio es fijo, su plazo es definido y las participaciones se negocian en las Bolsas de Valores, por lo que si un inversionista desea salir del fondo, éste debe acudir al mercado secundario para vender su participación.

### Tipos de fondos de inversión

Existen diversos tipos de Fondos de Inversión:

#### a) Fondos de Inversión Financieros:

Son patrimonios independientes que administran las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión por cuenta

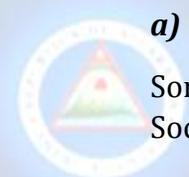
y riesgo de los participantes, cuyo objetivo primordial es la adquisición de valores o instrumentos financieros representativos de activos financieros. Estos Fondos pueden constituirse como abiertos o cerrados.

Incluyen inversiones en el mercado de dinero (liquidez), en instrumentos de deuda de corto y largo plazo, acciones, títulos extranjeros y en participaciones de otros Fondos de Inversión, que se ajustan a diferentes tipos de inversionista.

Los Fondos de Inversión Financieros pueden clasificarse en diversificados y concentrados (no diversificados), estos últimos definen sectores de actividad, tipos de títulos u otras categorías de valores en que invierten proporciones mayores de la cartera.

Las ganancias o pérdidas en un Fondo de Inversión Financiero provienen de los cambios en los precios de mercado de los valores que conforman la cartera y de los intereses que estos valores devenguen.

Como en cualquier otra inversión, usted debe analizar todas las implicaciones de invertir en este producto. Algunas características de los fondos de inversión financieros son:



**Inversión colectiva:** Al participar en la inversión con varios partícipes, la unión hace la fuerza, por lo que la cantidad de recursos disponibles brinda un mayor poder de negociación a la Sociedad Administradora, en nombre del Fondo, que le permite acceso a más opciones de inversión.



**El riesgo se diversifica:** Al comprar el fondo valores diferentes (diversificar), usted podrá enfrentar un riesgo menor en comparación a si invirtiera en un solo valor.

**Información disponible:** Al ser Fondos regulados, la autorización que se les concede implica que han cumplido con una serie de requisitos que le permiten al inversionista contar con información acerca de ellos. En el prospecto que le deben proporcionar, usted obtiene información sobre las características, políticas de inversión y riesgos del Fondo, así como información de la Sociedad Administradora; por ello es importante leerlo antes de tomar cualquier decisión.

Haga al menos las siguientes preguntas al representante del Fondo y tome nota de sus respuestas:



- ¿Qué objetivos persigue este Fondo y cuál es el perfil del inversionista al que está dirigido?
- ¿Cuál es la fuente de ingresos del Fondo y cada cuánto se distribuyen rendimientos?
- ¿Cómo se comportan sus rendimientos (pérdidas o ganancias) en comparación con los de otros productos de inversión

- ¿Cuáles son los riesgos asociados a este producto?

Antes de decidir en cuál Fondo Financiero invertir, es importante que conozca los riesgos relacionados. Se presenta resumen de los riesgos comunes a estos fondos:

• **Riesgo de precio:** Es la posibilidad de que baje el precio de valores en que invierte el Fondo. Se puede presentar si suben las tasas de interés de mercado.

• **Riesgo de tipo de cambio:** Se refiere a casos donde la moneda en que están expresadas las inversiones del Fondo pierde valor frente a otras monedas y la cartera del Fondo vale menos en términos de esas monedas.

• **Riesgo de solvencia del emisor:** Es el riesgo de que algunos de los emisores de los valores en que invierte el Fondo no puedan hacer frente a sus obligaciones. Los procesos de cobro pueden implicar que se pierda una parte o la totalidad de las inversiones.



• **Riesgo de liquidez:** Para obtener dinero (liquidez) y pagar a los inversionistas, la Sociedad Administradora del Fondo puede vender parte de los activos en la cartera. En determinadas condiciones del mercado, sucede que tales valores no se pueden vender con rapidez o pierden parte del precio al negociar.

• **Riesgo de operación:** Para cada Fondo se definen reglas propias de funcionamiento que la Sociedad Administradora debe cumplir y que se dan a conocer en el prospecto. El inversionista se puede ver perjudicado por culpa, dolo o negligencia de la Sociedad Administradora o de algún empleado.

- **Riesgo de concentración:** Resulta cuando el Fondo invierte altas proporciones en determinados valores, lo que aumenta su vulnerabilidad ante cambios negativos en éstos.

### b) 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 inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento o venta. Algunos Fondos pueden gestionar una porción de cartera para inversión en activos financieros.



Los Fondos de Inversión Inmobiliarios se constituyen como fondos cerrados y sólo pueden asumir los riesgos inherentes a la actividad inmobiliaria y no los propios de las actividades que se realizan en los inmuebles.

**Las Sociedades Administradoras son las únicas autorizadas para administrar estos Fondos. Como entidades comercializadoras autorizadas se tiene a los Puestos de Bolsa.**

Además de contar con algún conocimiento y experiencia previa en Fondos de Inversión, es recomendable que la persona que decide invertir en Fondos de Inversión Inmobiliarios conozca acerca del funcionamiento y los riesgos que conlleva el negocio de bienes raíces.

**Ya que los Fondos de Inversión Inmobiliarios se constituyen como fondos cerrados (el patrimonio del**

**Fondo es fijo y las participaciones que adquiera un inversionista no pueden ser redimidas por el Fondo), un inversionista que desee salir del Fondo deberá negociar sus participaciones en las Bolsas de Valores.**

El inversionista que opta poseer participaciones en este tipo de Fondo debe tener un horizonte de inversión de largo plazo.

Los riesgos más frecuentes que aplican para este producto son:

- **Riesgo de concentración del inmueble:** ocurre si las inversiones se concentran en un solo tipo de inmueble y cuando por desocupación, desalojo o siniestros, los ingresos del Fondo disminuyen.

- **Riesgo de concentración de arrendatarios:** sucede cuando los ingresos provienen del alquiler de unos pocos arrendatarios o de una misma actividad y cuando, por situaciones del mercado, de incumplimiento de contrato, de desocupación, se reduzcan los ingresos del Fondo.

- **Riesgo por la desocupación de los inmuebles:** ocurre si un Fondo de Inversión adquiere inmuebles que permanecen desocupados mucho tiempo.



- **Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles:** se da cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo.

- **Riesgo de liquidez de la participación del Fondo:** dado que para recuperar su inversión debe vender las participaciones en las Bolsas de Valores, el inversionista podría no lograrlo con la rapidez deseada o recibir menos dinero del esperado,

dependiendo de la oferta y la demanda. En cuanto a la liquidez del fondo, se expone a incapacidad de obtener recursos en el mercado bursátil mediante emisiones de títulos de participación y no contar o acceder a facilidades crediticias otorgadas por intermediarios financieros.

• **Riesgo de operación:** para cada Fondo se definen reglas propias de funcionamiento que la Sociedad Administradora debe cumplir y que se dan a conocer en el prospecto; sin embargo, el inversionista puede verse perjudicado por culpa, dolo o negligencia de la Sociedad Administradora o algún empleado.

Haga al menos las siguientes preguntas al representante del Fondo y tome nota de sus respuestas:



- ¿Qué objetivos persigue este Fondo y cuál es el perfil del inversionista al que está dirigido?
- ¿Cuál es la fuente de ingresos del Fondo y cada cuánto se distribuyen rendimientos?
- ¿En qué tipo de inmueble invierte este Fondo (bodegas, oficinas, comercio, etc.)?
- ¿Cómo se comportan sus rendimientos (pérdidas o ganancias) en comparación con los de otros Fondos? ¿Cuáles han sido los rendimientos de los últimos doce meses? ¿Qué factores influyen sobre sus rendimientos?
- ¿Podría tener pérdidas? ¿Debido a cuáles factores? ¿Cuán probables son?
- ¿Cuán fácil es convertir mi inversión en dinero?

- ¿De qué dependen los cambios en el valor de mi participación? ¿Cuáles son las comisiones máximas que se cobran al Fondo y sus inversionistas? ¿Qué reportes recibiré?

### c) Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario

Son patrimonios independientes que son administrados por Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, por cuenta y riesgo de los partícipes, cuyo objetivo primordial es la inversión en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, para arrendamiento.

**Los Fondos de Desarrollo Inmobiliario se constituyen como fondos cerrados y son de oferta pública restringida, de conformidad con la Normativa que regula la materia sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario.**

¿Quiénes desarrollan las actividades de este tipo de Fondo?

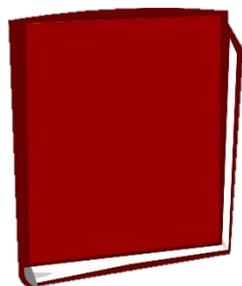
Las actividades para el desarrollo de los proyectos deben ser realizadas por profesionales o empresas especializadas, con al menos tres años de experiencia en desarrollo de proyectos inmobiliarios, en proyectos de una magnitud económica similar, contratados por la Sociedad Administradora por cuenta del Fondo de Inversión, de manera que la Sociedad Administradora no realice actividades ajenas a su objeto exclusivo.

Estos profesionales o empresas especializadas no deben pertenecer al grupo de interés económico del que forme parte la Sociedad Administradora.



**Los Fondos de Desarrollo Inmobiliario pueden invertir en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, dentro o fuera del territorio nacional, deben poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos reales que impidan la culminación de las obras.**

Adicionalmente, pueden adquirir bienes inmuebles para la generación de plusvalías dentro del territorio nacional, los cuales deben poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso, habitación y cualquier otro gravamen. Asimismo, pueden invertir en valores financieros autorizados.



Deben incluirse políticas de diversificación que consideren como mínimo: cantidad de proyectos que se proponen, distribución geográfica y tipo de proyectos deseables para incorporar en el Fondo; así como los riesgos de los sectores y actividades económicas en que propongan invertir, según lo establecido en el prospecto.

También debe revelarse claramente si el fondo puede participar en negocios conjuntos con otros

Fondos de Inversión o personas naturales o jurídicas, así como si las empresas del mismo grupo de interés económico al que pertenece la Sociedad Administradora o sus socios, participarán como inversionistas del Fondo o de los proyectos y las condiciones bajo las cuales se regirán.



*Superintendencia de Bancos y de otras  
Instituciones Financieras de Nicaragua*



## Valoración y liquidación del fondo de inversión

### a) Valoración

La valoración de las inversiones de los Fondos de Inversión tiene como objetivo fundamental el cálculo, el registro, la contabilización y la revelación al mercado del valor o precio justo de intercambio al cual determinado valor, activo, título o derecho económico, podría ser negociado en una fecha determinada, de acuerdo con sus características particulares y dentro de las condiciones prevalecientes en el mercado para dicha fecha.



### b) Liquidación del Fondo

Son causales de liquidación del fondo entre otras:

- El vencimiento del término de duración
- La decisión válida de la asamblea de inversionistas de liquidar el Fondo de Inversión
- La decisión motivada técnica y económicamente de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión de liquidar el Fondo.

#### *Antes de invertir tenga en cuenta*

Antes de plantear una estrategia de inversión debemos conocer información tal como:

### a) Perfil de Riesgo

ESTRATEGIA DE INVERSIÓN	OBJETIVOS DE LA INVERSIÓN	PERFIL DE RIESGO
<b>Conservador</b>	Preservar el capital con un crecimiento moderado	Tolera un nivel de riesgo bajo Admite fluctuaciones menores en su capital
<b>Moderado</b>	Obtener un crecimiento medio del capital a largo plazo	Tolera un nivel de riesgo medio Admite pérdidas en su capital
<b>Dinámico</b>	Obtener un crecimiento alto del capital en operaciones de corto y mediano plazo Obtener elevadas rentabilidades, mediante la inversión en activos con mayor potencial de crecimiento	Tolera un nivel alto de riesgo Admite pérdidas de su capital

### b) Conozca todas las posibilidades de los Fondos de Inversión

Es importante explorar todas las alternativas de inversión. De esta manera podemos escoger la inversión que mejor se ajuste a nuestro perfil de riesgo y a nuestras necesidades.

El prospecto y el reglamento del Fondo son dos herramientas útiles que le ayudarán para tomar su decisión de inversión.

### c) Como inversionista, manténgase informado sobre:

- El prospecto y sus actualizaciones, con las características del Fondo y la información de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión



- Estado detallado de la cartera de inversiones (valores financieros, inmuebles en que se ha invertido, informe de avances de obras y proyectos)
- Estados financieros de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión administrados
- Informes trimestrales de los Fondos Inmobiliarios
- Hechos relevantes (comunicados de eventos de participantes, valores inscritos que puedan influir en la decisión del inversionista, valoraciones de inmuebles, etc.)
- Información de la calificación de riesgo del Fondo de Inversión, valoración de la cartera y de los títulos de participación
- Valoraciones anuales de los inmuebles propiedad del Fondo de Inversión

Dado que toda inversión tiene algún grado de riesgo, el inversionista debe ser capaz de analizar los posibles riesgos de cada opción de inversión y tener conciencia de que está en disposición de asumirlos.

#### **d) Atención al Usuario del Sistema Financiero e Información**

Para registrar quejas y/o reclamos en contra de instituciones supervisadas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), visite el sitio web [www.siboif.gob.ni](http://www.siboif.gob.ni)

específicamente el portal Reclamos contra Entidades Supervisadas por SIBOIF



**SIBOIF**

*Superintendencia de Bancos y de otras  
Instituciones Financieras de Nicaragua*

