



Prospecto

Cuadro de Control de Versiones

Fecha	Versión	Punto	Fecha y Número de Carta de autorización emitida por ASFI	Fecha y Número de Testimonio del acta la Asamblea de Participantes que aprobó el cambio
22/09/2016	Primera	8.9 y 8.15	ASFI/DSVSC/R-155221/2016 de fecha 31 de agosto de 2016	Testimonio No.196/2016 de fecha 26 de septiembre de 2016
24/06/2021	Segunda	8.14	ASFI/DSV/R-83980/2021 de fecha 03 de mayo de 2021	Testimonio No.094/2021 de fecha 29 de junio de 2021
10/01/2023	Tercera	16	ASFI/DSV/R-174743/2022 de fecha 23 de agosto de 2022	Testimonio No.010/2023 de fecha 19 de enero de 2023



FIBRA FIC, es un Fondo Cerrado que tiene como objeto principal invertir sus recursos en valores emitidos por sociedades relacionadas a bienes raíces, procurando un impacto social positivo y la generación de una adecuada rentabilidad en condiciones razonables de riesgo. El fondo invertirá en valores emitidos por sociedades o empresas que posean como activos proyectos de vivienda y bienes inmuebles que son parte de los mismos, bienes inmuebles que no son parte de proyectos de vivienda y urbanizaciones de terrenos. De forma complementaria, el Fondo también invertirá sus recursos en una cobertura financiera y en el manejo de tesorería y liquidez.

El presente Prospecto detalla todos los aspectos referentes a rendimiento, condiciones y riesgos que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de las cuotas ofrecidas. Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del Participante, por lo cual el mismo debe informarse sobre todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable.

PROSPECTO DE EMISIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN FIBRA

SOCIEDAD ADMINISTRADORA:	Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.
DENOMINACIÓN DE FONDO:	FIBRA Fondo de Inversión Cerrado
TIPO DE FONDO:	Fondo de Inversión Cerrado
TIPO DE VALOR:	Cuotas de Participación
DENOMINACIÓN DE LA EMISIÓN:	Cuotas de Participación FIBRA FIC
MONTO DE LA EMISIÓN:	Bs 630.000.000 (Seiscientos treinta millones 00/100 bolivianos)
MONEDA EN QUE SE EXPRESA LAS CUOTAS:	Bolivianos
VALOR NOMINAL DE CADA CUOTA:	Bs 180.000 (Ciento ochenta mil 00/100 Bolivianos)
NÚMERO TOTAL DE CUOTAS:	3.500 (tres mil quinientas)
SERIES:	Serie única
CLAVE DE PIZARRA:	FFC-N1U-16
FECHA DE EMISIÓN:	20 de mayo de 2016
PRECIO DE COLOCACIÓN:	Mínimamente a la par del valor nominal, una vez iniciadas las operaciones del Fondo y dentro del periodo de colocación el precio de colocación será el mayor entre el valor nominal y el valor de libros.
FECHA DE INICIO DE ACTIVIDADES DEL FONDO:	Al día siguiente de obtenido el Monto Mínimo de Colocación y de obtener un mínimo de tres Participantes.
MONTO MÍNIMO DE COLOCACIÓN:	Bs 180,000,000 (Ciento ochenta millones 00/100 bolivianos)
PLAZO DE COLOCACIÓN:	270 (Doscientos setenta) días calendario a partir de la fecha de emisión
MODALIDAD DE COLOCACIÓN:	A mejor esfuerzo
PLAZO DEL FONDO:	3,275 (tres mil doscientos setenta y cinco) días calendario a partir del inicio de actividades del Fondo, prorrogable por periodos de dos años y sólo en dos ocasiones por acuerdo de la Asamblea General de Participantes
FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LAS CUOTAS:	Anotación en Cuenta a cargo de la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A.
FORMA DE PAGO DE RENDIMIENTOS:	Anualmente, después del cierre fiscal del tercer año de operaciones del Fondo
FORMA DE PAGO DE CAPITAL:	Al momento de la liquidación del Fondo
FORMA Y LUGAR DE PAGO DE RENDIMIENTOS Y DE CAPITAL:	En las oficinas de la Sociedad Administradora.
FORMA DE CIRCULACIÓN:	Nominativa
FORMA DE COLOCACIÓN:	Primaria Bursátil en la Bolsa Boliviana de Valores S.A.
CALIFICACIÓN DE RIESGO:	A2, otorgada por la Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.
REGISTRO DEL FONDO EN EL RMV DE ASFI:	ASFI-DSVSC-FIC-FFC-002/2016 otorgado mediante Resolución ASFI No. 323/2016 del 18 de Mayo de 2016

"LA AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN NI POR LA SOLVENCIA DEL FONDO DE INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y DEL O LOS RESPONSABLES QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN, CUYOS NOMBRES APARECEN IMPRESOS EN ESTA CUBIERTA. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS VALORES SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO."

LA DOCUMENTACIÓN RELACIONADA CON LA PRESENTE EMISIÓN ES DE CARÁCTER PÚBLICO Y SE ENCUENTRA DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO, LA BOLSA BOLIVIANA DE VALORES S.A., PANAMERICAN SECURITIES S.A. AGENCIA DE BOLSA Y PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

La Paz, Junio 2021

ESTRUCTURACIÓN Y ADMINISTRACIÓN**COLOCACIÓN****PANAMERICAN SAFI S.A.****PANAMERICAN SECURITIES S.A.**

Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. tiene por objeto realizar la actividad exclusiva de otorgar servicios de administración de fondos de inversión abiertos, cerrados, financieros, no financieros, internacionales u otros que constituya dentro del marco de la Ley del Mercado de Valores, sus Reglamentos y demás disposiciones conexas. Prestar servicios conexos a su objeto social y derivados del mismo. Realizar otras actividades adicionales y conexas a su objeto social, las que en forma previa y expresa sean autorizadas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero. El plazo de duración de la Sociedad es de 99 años, computables desde el otorgamiento de su matrícula de comercio como sociedad anónima.

Panamerican SAFI S.A. cuenta con Registro del Mercado de Valores No. ASFI-DSV-SAF-SPA -001/2011 de fecha 13 de octubre de 2011 y Número de Identificación Tributaria No. 178100023.

ADMINISTRADOR DEL FONDO:

Vanessa Paz Guzmán (Titular)
Pablo Trigoso Venario (Suplente)

MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES:

Hugo Tejerina Peñaranda
Dante Pardo Valle Dalaney
Cesar Castillo Zambrana
Vanessa Paz Guzmán (Administrador Titular),
Pablo Trigoso Venario (Administrador Suplente)

PANAMERICAN SAFI S.A. se encuentra sujeta a las obligaciones de información estipuladas en la Ley del Mercado de Valores No. 1834 de 31 de marzo de 1998, el Libro 5, Título 1 de la Recopilación de Nomas para el mercado de Valores referente al Reglamento de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión, el Reglamento Interno del Fondo de Inversión y demás disposiciones aplicables, vigentes y que el ente regulador emita en el futuro. La información sobre el Fondo se encuentra a disposición del público en las oficinas del Registro del Mercado de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, es de carácter público y puede ser consultada en las siguientes oficinas:

**REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES
AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO**

Calle Reyes Ortiz Esq. Federico Zuazo
Edificio Torres Gundlach, Piso 3
La Paz, Bolivia
☎ 591 2 2331212

BOLSA BOLIVIANA DE VALORES S.A

Calle Montevideo No. 142
La Paz, Bolivia
☎ 591 2 2443232

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE
INVERSIÓN S.A.**

Av. Sánchez Bustamante esq. Calle 15 Calacoto
Edificio Torre Ketal piso 3 of. 301
La Paz, Bolivia
☎ 591 2 2772495

PANAMERICAN SECURITIES S.A. AGENCIA DE BOLSA

Av. Sánchez Bustamante esq. Calle 15 Calacoto
Edificio Torre Ketal piso 3 of. 324
La Paz, Bolivia
☎ 591 2 2773180

La estructuración ha sido elaborada por Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., Las personas responsables de la elaboración de este Prospecto son:

- Pablo Trigoso Venario – Presidente Ejecutivo
- Vanessa Paz – Administradora de Fondos
- Gonzalo Márquez – Administrador de Fondos

“PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A. DECLARA CONSIDERAR QUE LA INFORMACIÓN PRESENTADA, CUMPLE DE MANERA RAZONABLE CON LO EXIGIDO EN LAS NORMAS VIGENTES Y QUE LAS MISMA ES REVELADA EN FORMA VERAZ, SUFICIENTE OPORTUNA Y CLARA. QUIEN DESEE ADQUIRIR LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN FIBRA QUE SE OFRECEN DEBERÁ BASARSE EN SU PROPIA EVALUACIÓN DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LA ADQUISICIÓN DE LAS CUOTAS PRESUPONE LA ACEPTACIÓN POR EL COMPRADOR DE TODOS LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA TAL COMO APARECEN EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO”.

“ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS JUNTO AL PRESENTE PROSPECTO Y EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO INTERNO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DE LA AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO, LO QUE NO IMPLICA QUE ELLA RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO, O CERTIFIQUE LA VERACIDAD O SUFICIENCIA DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO”.

Declaración Jurada por el contenido del Prospecto Informativo

ACTA DE DECLARACIÓN JURADA

En la ciudad de La Paz a los diez días del mes de mayo del año dos mil dieciséis, el personal del Juzgado Público Civil y Comercial décimo noveno de esta capital, el Sr. Juez y la suscrita secretaria, se constituyeron en Audiencia Pública de Declaración Jurada Voluntaria.

Una vez instalado el acto por el Sr. Juez, por Actuaría se informó sobre el legal apersonamiento del señor Pablo Roberto Trigoso Venario, con Cédula de Identidad No. Dos millones trescientos cincuenta y cuatro mil trescientos cincuenta L.P., con domicilio en la Urb. Valle de Aranjuez Calle El Coyote E seis de la zona de Aranjuez de la ciudad de La Paz de esta ciudad, en calidad de Presidente del Directorio y Representante Legal de la Sociedad de la sociedad **PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**, quien manifestó lo siguiente:

PRIMERO.- Si es cierto y evidente que la Sociedad **PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**, ha realizado una investigación dentro del ámbito de su competencia y el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, consideramos que la información proporcionada por **PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.** en su calidad de administradora y estructuradora de **FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO** en lo sucesivo **FIBRA FIC** o en su caso incorporada por referencia. Cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes, es decir que dicha información es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. En el caso de aquella información que fue objeto del pronunciamiento de un experto en la materia o se deriva de dicho pronunciamiento, carezco de motivos para considerar que dicho pronunciamiento se encuentra en discordia con lo aquí expresado.

SEGUNDO.- Si es cierto y evidente que para quien desee adquirir las cuotas de participación de **FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO** en lo sucesivo **FIBRA FIC** que se ofrecen, deberán basarse en su propia evaluación de la información presentada en el prospecto respecto al valor y a la transacción propuesta

TERCERO.- Si es cierto y evidente que para la adquisición de los valores presupone la aceptación por el suscriptor o comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública, tal como aparece en el prospecto.

Con lo que terminó el acto y leídas que les fue la presente Acta persistieron en su tenor, firmando en consecuencia juntamente con el Sr. Juez, de lo que certifico.

Pablo Roberto Trigoso Venario
C.I. 2.354.350 L.P.

M.S. Eddy Arequipa Cubillas
JUEZ PÚBLICO CIVIL Y COMERCIAL 19
La Paz - Bolivia

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ASFI	Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero
BCB	Banco Central de Bolivia
BBV	Bolsa Boliviana de Valores S.A.
Calificación de Riesgo	Es la calificación realizada por una entidad calificadoras registrada y autorizada por la ASFI, que puede ser privada o pública.
CAT	Certificado de Acreditación de Titularidad emitido por la EDV.
Cuota de Participación	Cada una de las partes alícuotas, iguales y de similares características en las que se divide el patrimonio del Fondo y que expresa los aportes de los Participantes.
Deuda Soberana	La deuda soberana o deuda pública de un país es el conjunto de deudas que mantiene un estado frente a sus acreedores.
EDV	Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A.
Empresas desarrolladoras inmobiliarias	Aquellas que se dedican a estructurar y promover el proyecto de Bienes Raíces.
Empresas vinculadas	Aquellas entidades que, jurídicamente independientes, mantienen vínculos patrimoniales, de propiedad, de administración o responsabilidad crediticia que, en base a indicios razonables y suficientes, permitan presumir, salvo prueba en contrario, que las actuaciones económicas y/o financieras de las mismas, están dirigidas por un solo interés o por un conjunto de ellos, o que existan riesgos financieros comunes en los créditos que se les otorga o respecto de los Valores que emitan.
Fondo	FIBRA Fondo de Inversión Cerrado (FIBRA FIC)
Participante	Inversionista que adquiere una o más cuotas de participación en el Fondo.
Pacto de Accionistas	Documento que suscriben voluntariamente los socios de una empresa con el objetivo de establecer entre ellos acuerdos con el alcance definido en el Reglamento Interno.
RCP	Representante Común de los Participantes
Riesgo moral	Circunstancia en la cual se incrementa la probabilidad de pérdida en una inversión debido al cambio de comportamiento de una persona, sus hábitos y moral.
RMV	Registro del Mercado de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.
Sociedad Administradora, SAFI o Panamerican SAFI	Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.
TGN	Tesoro General de la Nación
Viviendas unifamiliares	Aquella que la habita una sola familia

Contenido

1	RESUMEN EJECUTIVO.....	11
1.1	El Fondo	11
1.2	Características del Fondo y de las Cuotas de Participación	11
1.3	Estructura y administración del Fondo	13
1.4	Razones y oportunidad de la inversión.....	13
1.5	Factores de riesgo.....	14
1.6	Políticas de inversión	14
1.7	Oferta Pública y del Procedimiento de Colocación.....	15
2	EL FONDO	16
2.1	Denominación, Marco Legal y Tipo de Fondo.....	16
2.2	Objeto del Fondo	16
2.3	Patrimonio del Fondo y Cuotas.....	16
2.4	Inicio de actividades, Plazo del Fondo y Monto Mínimo de Colocación	16
2.5	Activos del Fondo	17
2.6	Cobertura financiera.....	17
3	VALORES OFRECIDOS	17
3.1	Antecedentes legales de la oferta	17
3.2	Características de las Cuotas de Participación.....	18
3.3	Calificación de Riesgo	18
3.4	Negociación de las Cuotas de Participación.....	19
3.5	Procedimiento, periodicidad y forma de distribución de rendimientos.....	19
3.6	Procedimiento, periodicidad y forma de distribución de capital.....	20
3.7	Cuotas no cobradas al vencimiento.....	20
4	PARTICIPANTES.....	21
4.1	Registro de los Participantes	21
4.2	Derechos y Obligaciones que otorgan las Cuotas de Participación	21
4.3	Incapacidad, impedimento o fallecimiento de Participantes.....	22
4.4	Disolución, concurso o quiebra de Participantes.....	22
4.5	Límite de Participación	22
5	ESTRUCTURA Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO	23
5.1	Asamblea General de Participantes.....	23
5.1.1	Convocatoria a la Asamblea General de Participantes.....	23

5.1.2	Quórum y temas competentes a la Asamblea General de Participantes	24
5.1.3	Toma de decisiones de la Asamblea General de Participantes	25
5.1.4	Participantes válidos para componer la Asamblea General de Participantes	25
5.1.5	Contenido mínimo de las Actas de las Asambleas Generales de Participantes	25
5.1.6	Impugnación del Acuerdo de la Asamblea General de Participantes	26
5.1.7	Criterios de Selección y Remoción de la Empresa de Auditoría Externa y de la Entidad de Custodia	26
5.2	Representante Común de Participantes	26
5.3	Administración del Fondo	27
5.3.1	Fondos bajo administración	28
5.3.2	Capital de la sociedad administradora y accionistas	29
5.3.3	Directorio.....	29
5.3.4	Estructura administrativa	31
5.3.5	Labor de administración Administrador	32
5.3.6	Custodia de valores	32
5.3.7	Derechos y obligaciones de la SAFI.....	32
5.3.8	Limitaciones a la responsabilidad de la SAFI	34
5.3.9	Equipo Técnico del Fondo:	34
5.3.10	Oficial de cumplimiento	35
5.4	Comité de inversiones y sus funciones	36
5.5	Comité de ética y conflicto de intereses.....	37
5.6	Normas respecto a la información obligatoria	37
5.6.1	Arbitraje	38
5.6.2	Modificación del Reglamento Interno	38
6	RAZONES Y OPORTUNIDAD DE LA INVERSIÓN	38
6.1	Oportunidad la Inversión	38
6.1.1	Déficit habitacional y de infraestructura inmobiliaria	38
6.1.2	Necesidad de los actores del Sector de contar con un socio estratégico	41
6.1.3	Necesidad de inversores de diversificar sus inversiones	41
6.2	Características generales del sector de la construcción	42
6.3	Construcción y Empleo	43
6.4	Razones de la Inversión	43
7	FACTORES DE RIESGO.....	44
7.1	Riesgo de retrasos, imprevistos y limitantes en general en la ejecución de los proyectos.....	44
7.2	Riesgos por contracción de la demanda inmobiliaria	44
7.3	Riesgos por incremento de los costos de construcción	44
7.4	Riesgos relacionados a incumplimientos en la calidad de la ejecución de las obras	45

7.5	Riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios	45
7.6	Riesgos de siniestros.....	45
7.7	Riesgo por la concentración de inversiones en inmuebles	45
7.8	Riesgo de la cartera financiera.....	46
7.9	Garantías y cobertura financiera de las inversiones privadas.....	46
8	POLITICAS DE INVERSION Y VALORACION	47
8.1	Inversiones de los recursos del Fondo	47
8.2	Objetivos de Inversión	49
8.3	Límites de diversificación.....	50
8.3.1	Límites referentes a inversiones Relacionados a Bienes Raíces	50
8.3.2	Límites referentes a la cobertura financiera y tesorería	52
8.3.3	Limites generales del Fondo.....	54
8.4	Identificación de empresas y criterios de selección.....	55
8.4.1	Requisitos de inversión.....	57
8.5	Descripción de los proyectos	57
8.6	Proceso para inversiones inmobiliarias	57
8.7	Política de Precios.....	59
8.8	Política de provisiones	60
8.9	Política de endeudamiento.....	60
8.10	Relaciones especiales	60
8.11	Responsabilidad de otras instituciones	60
8.12	Suspensión de inversiones por condiciones de mercado	61
8.13	Valoración del fondo.....	61
8.14	Indicador de desempeño	65
8.15	Comisiones y Gastos	66
8.15.1	Gastos.....	67
9	OTRAS CONSIDERACIONES SOBRE EL PATRIMONIO DEL FONDO	68
9.1	Aumento o disminución de Capital del Fondo.....	68
9.2	Transferencia del Fondo	68
9.3	Disolución y liquidación del Fondo	69
9.3.1	Causales de disolución y liquidación	69
9.3.2	Liquidación anticipada del Fondo	69
9.3.3	Liquidación por vencimiento del plazo del fondo.....	70
9.4	Fusión	71
9.5	Tratamiento tributario.....	71
10	DESCRIPCION DE LA OFERTA PÚBLICA Y DEL PROCEDIMIENTO DE COLOCACION	72

10.1	Inversionistas a los que va dirigida la oferta pública	72
10.2	Medios de difusión sobre las principales condiciones de la oferta pública	72
10.3	Agente colocador.....	72
10.4	Descripción del procedimiento de colocación	72
10.5	Proceso de devolución de aportes en caso de no lograr el Monto Mínimo de Colocación	73
	Anexo 1: Modificaciones realizadas al Reglamento Interno de FIBRA FIC:.....	75

**PROSPECTO DE EMISIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN
FIBRA Fondo de Inversión Cerrado**

1 RESUMEN EJECUTIVO

1.1 El Fondo

FIBRA Fondo de Inversión Cerrado (FIBRA FIC), busca la inversión de sus recursos en valores de renta fija y variable sin Oferta Pública relacionados a bienes raíces, constituyéndose en un instrumento alternativo para invertir en activos y proyectos inmobiliarios con un rendimiento ajustado al riesgo atractivo en el largo plazo.

Adicionalmente el Fondo realizará inversiones en valores de Oferta Pública a fin de mantener una cobertura financiera y un manejo eficiente de su tesorería.

Las cuotas de participación no son redimibles y/o rescatables directamente por el Fondo, salvo en las condiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo. El patrimonio del Fondo será de Bs 630.000.000.- (Seiscientos Treinta millones 00/100 Bolivianos) y será administrado por Panamerican Sociedad Administradora de Fondos S.A.

1.2 Características del Fondo y de las Cuotas de Participación

El Fondo es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales, jurídicas o patrimonios autónomos, que tiene como objeto principal invertir sus recursos en valores emitidos por sociedades relacionadas a bienes raíces, procurando un impacto social positivo y la generación de una adecuada rentabilidad en condiciones razonables de riesgo.

Específicamente, el fondo invertirá en valores emitidos por sociedades o empresas que posean como activos bienes raíces. De forma complementaria, el Fondo también invertirá sus recursos en una cobertura financiera y en el manejo de tesorería.

CUADRO 1. Resumen de características del Fondo y de las Cuotas de Participación

Sociedad Administradora:	Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.
Estructurador:	Panamerican SAFI S.A.
Agente Colocador:	Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa
Denominación de Fondo:	FIBRA FIC
Tipo de Fondo:	Fondo de Inversión Cerrado
Tipo de valor:	Cuotas de Participación
Denominación de la emisión:	Cuotas de Participación FIBRA FIC
Número de Serie de la Emisión:	Única
Clave de pizarra	FFC-N1U-16

Monto de la emisión:	Bs 630.000.000 (Seiscientos treinta millones 00/100 bolivianos)
Moneda en que se expresa el valor:	Bolivianos
Moneda de los Activos del Fondo:	Bolivianos, Dólares Estadounidenses, Unidades de Fomento a la Vivienda
Valor nominal de cada cuota:	Bs 180.000 (Ciento ochenta mil 00/100 Bolivianos)
Cantidad de Cuotas de Participación:	3.500 (tres mil quinientas)
Forma de representación de las cuotas de participación:	Anotación en cuenta a cargo de la EDV
Forma de circulación:	Nominativa
Fecha de emisión	20 de mayo de 2016
Fecha de inicio de actividades del Fondo:	Al día siguiente de obtenido el Monto Mínimo de Colocación y de obtener un mínimo de tres Participantes.
Monto mínimo de colocación:	Bs 180,000,000 (Ciento ochenta millones 00/100 bolivianos)
Plazo de Vida del Fondo:	3.275 días calendarios a partir de la Fecha de Inicio de actividades del Fondo, prorrogable por periodos de dos años y sólo en dos ocasiones por acuerdo de la Asamblea General de Participantes.
Modalidad de colocación:	A mejor esfuerzo
Precio de colocación de las Cuotas de Participación:	Mínimamente a la par del Valor Nominal, una vez iniciadas las operaciones del Fondo y dentro del periodo de colocación el precio de colocación será el mayor entre el valor nominal y el valor en libros
Plazo de colocación:	270 (Doscientos setenta) días calendario a partir de la fecha de emisión
Bolsa en la que serán negociadas e inscritas las Cuotas de Participación	Bolsa Boliviana de Valores S.A.
Forma de colocación, procedimiento de colocación y Mecanismo de Negociación:	Mercado primario bursátil a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A. a partir de la fecha de emisión.

Forma de pago rendimientos:	Anualmente, después del cierre fiscal del tercer año de operaciones del Fondo.
Forma de pago de capital:	Al momento de la liquidación del Fondo.
Distribución de rendimientos	De manera anual, a partir de cerrada la gestión fiscal del tercer aniversario de operaciones del Fondo.
Lugar de pago del capital y rendimiento	En oficinas de Panamerican SAFI S.A.
Número de registro	ASFI/DSVSC-FIC-FFC-002/2016
Número de Resolución	ASFI/N.º 323/2016 del 18 de mayo de 2016
Calificación de riesgo:	A2
Entidad Calificadora de Riesgo	Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.

Fuente: Panamerican SAFI

1.3 Estructura y administración del Fondo

El principal órgano de decisión del Fondo será la Asamblea General de Participantes (AGP) quien elegirá a un Representante Común de Participantes (RCP). El Fondo será administrado por un Administrador que será designado por la Sociedad Administradora de acuerdo a la normativa vigente y será responsable de ejecutar las actividades de inversión en el marco del Reglamento para Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y Los Fondos de Inversión Contenido en Libro 5, Título 1, de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores, los estatutos de la Sociedad Administradora, el Reglamento Interno del Fondo, y los Manuales de Funciones y Procedimientos de la Sociedad Administradora. Adicionalmente, la Sociedad Administradora designará a un Oficial de Cumplimiento conforme a las normas establecidas para este efecto.

El Comité de Inversiones del Fondo estará conformado como mínimo por tres integrantes y un máximo de cinco integrantes designado por la Junta General de Accionistas o por el Directorio de la Sociedad Administradora, si es que esta responsabilidad le hubiese sido delegada.

Podrán ser miembros del Comité de Inversiones los Directores y Ejecutivos de la Sociedad Administradora, así como cualquier otra persona invitada para tal efecto. El Administrador del Fondo de Inversión deberá ser miembro del Comité de Inversiones con carácter obligatorio. El Oficial de Cumplimiento deberá asistir a las sesiones que realice el Comité y sólo tendrá derecho a voz y no a voto.

En la primera sesión de Comité de Inversiones se nombrará al Presidente, Secretario y los Comitentes.

Los miembros del Comité deberán poseer idoneidad para la función que realizan y experiencia en actividades de la industria de bienes raíces, administración de cartera y/o materias afines al Mercado de Valores.

1.4 Razones y oportunidad de la inversión

La construcción y desarrollo de Bienes Raíces representa uno de los rubros con mayor importancia en la actividad económica, debido a que en ella participan una diversidad de agentes económicos. La construcción demanda los servicios y productos de la mayor parte de los sectores de la economía

y adicionalmente es intensiva en mano de obra y tiene la capacidad de absorber aquella que es poco calificada, generando así oportunidades de empleo masivo.

Históricamente la construcción ha acompañado el comportamiento de la economía. Cuando la economía muestra señales de crecimiento, la construcción tiene por lo general una tasa de crecimiento mayor que el PIB.

Durante los últimos años, las altas tasas de crecimiento del sector, las condiciones favorables en el acceso a créditos, la presión de los agentes económicos a preservar el valor del ahorro frente a una situación de liquidez, así como el crecimiento en la demanda habitacional, especialmente vivienda social, han generado una expectativa de retornos muy atractiva para inversiones en este sector.

Por lo anterior, el contexto actual otorga un escenario favorable para los inversionistas en el sector inmobiliario que desean tener exposición a este tipo de activo, el cual representa una excelente alternativa de diversificación de portafolios de inversión.

1.5 Factores de riesgo

El desempeño del Fondo podría estar afectado por los siguientes riesgos:

1. Riesgos en el desarrollo de proyectos inmobiliarios:
 - Riesgo de retrasos, imprevistos y limitantes en general en la ejecución de los proyectos
 - Riesgos por contracción de la demanda inmobiliaria
 - Riesgos por incremento de los costos de construcción
 - Riesgos relacionados a incumplimientos en la calidad de la ejecución de las obras
 - Riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios
 - Riesgo de siniestros
2. Riesgo de la cartera financiera
 - Riesgo Cambiario
 - Riesgo País
 - Riesgo Crediticio

1.6 Políticas de inversión

La estrategia de inversión del Fondo se resume en el siguiente cuadro, estableciendo objetivos cronológicos en función a cada etapa de vida del Fondo:

CUADRO 2. Objetivos de Inversión

ETAPAS	CONFORMACIÓN (años 1, 2)		MADUREZ (años 3 al 6)		DES INVERSIÓN (años 7 al 9)	
	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*
Valores relacionados a Bienes Raíces	5%	50%	25%	50%	0%	50%
Cobertura Financiera	49%	51%	49%	51%	49%	51%
Manejo de Tesorería y Liquidez	0%	46%	0%	26%	0%	51%
Medición	Trimestralmente					
Logro del Objetivo	Último día año 2		Último día años 3,4,5 y 6		Último día años 7, 8, y el día 180 del año 9	

* Límites Calculados en función a la Cartera Bruta del Fondo

Fuente: Panamerican SAFI

La política de inversiones del Fondo contempla criterios de diversificación y límites por tipo de inversión y etapa de vida del Fondo bajo los siguientes criterios:

- Según instrumento y calificación de riesgo
- Según tipo de sociedad
- Según destino de los recursos relacionados a Bienes Raíces
- Según capital de inversión y operaciones
- Según emisor
- Según plazo de los instrumentos
- Según moneda

Asimismo, el Fondo contempla criterios de evaluación de potenciales emisores a ser financiados, los cuales se presentan en el presente prospecto.

1.7 Oferta Pública y del Procedimiento de Colocación

Las Cuotas de Participación del Fondo serán colocadas en el mercado de valores a través de oferta pública primaria en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. en un plazo de 270 días calendarios a partir de la fecha de emisión.

Las cuotas serán colocadas hasta alcanzar al menos el Monto Mínimo de Colocación equivalente a Bs 180,000,000 (Ciento ochenta millones 00/100 bolivianos). De no lograrse el Monto Mínimo de Colocación y un mínimo de tres inversionistas, se procederá a la redención anticipada de la totalidad de las Cuotas de Participación del Fondo que se hubiera colocado hasta ese momento, mediante la devolución de los aportes efectuados incluyendo los intereses generados.

La referida devolución se realizará en un plazo máximo de dos (2) días hábiles luego de finalizado el plazo colocación para la obtención del Monto Mínimo de Colocación.

La Sociedad Administradora no percibirá comisiones por administración, en caso de que el Fondo no iniciara actividades.

2 EL FONDO

2.1 Denominación, Marco Legal y Tipo de Fondo

El Fondo se denomina **FIBRA FIC**, en adelante (“el Fondo”)

Las actividades del Fondo, constituido en el Estado Plurinacional de Bolivia, están sujetas a lo establecido por la Ley del Mercado de Valores, la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores, al Reglamento para Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión contenida en el Libro 5, Título I de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores, el Reglamento Interno, y en general, a lo establecido en la normativa vigente.

El Fondo es un Fondo de Inversión Cerrado cuyas cuotas de participación no son redimibles ni rescatables, salvo en las condiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo, de acuerdo a las características establecidas en el Libro 5, Título 1 de la Recopilación de Normas para el mercado de Valores referente al Reglamento de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión

El patrimonio del Fondo es común, autónomo y separado jurídica y contablemente del patrimonio de la Sociedad Administradora La contabilidad del Fondo será llevada a cabo por la Sociedad Administradora, de manera separada a la suya.

2.2 Objeto del Fondo

El Fondo es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales, jurídicas o patrimonios autónomos, que tiene como objeto principal invertir sus recursos en valores emitidos por sociedades relacionadas a bienes raíces, procurando un impacto social positivo y la generación de una adecuada rentabilidad en condiciones razonables de riesgo.

Específicamente, el fondo invertirá en valores emitidos por sociedades o empresas que posean como activos proyectos de vivienda y bienes inmuebles que son parte de los mismos, bienes inmuebles que no son parte de proyectos de vivienda, y urbanizaciones de terrenos. La descripción detallada de los tipos de proyecto en los cuales invertirá el fondo se describe en punto 8.5 del presente Prospecto. De forma complementaria y conforme Reglamento Interno, el Fondo también invertirá sus recursos en la cobertura financiera y en el manejo de tesorería y liquidez.

2.3 Patrimonio del Fondo y Cuotas

El patrimonio del Fondo es de Bs 630.000.000.- (Seiscientos treinta millones 00/100 Bolivianos) dividido en 3.500 (tres mil quinientos) cuotas de participación de serie única denominadas en bolivianos, cada una con un valor nominal de Bs 180.000.- (Ciento ochenta mil 00/100 bolivianos).

2.4 Inicio de actividades, Plazo del Fondo y Monto Mínimo de Colocación

La fecha de Inicio de actividades del Fondo será al día siguiente hábil de obtenido el Monto Mínimo de Colocación y de obtener un mínimo de tres Participantes en el Fondo. El Monto Mínimo de Colocación alcanza a Bs 180,000,000 (Ciento ochenta millones 00/100 bolivianos).

El Fondo tendrá un plazo de vida de 3.275 días (tres mil doscientos setenta y cinco) calendario a partir de la fecha de inicio de sus actividades, prorrogables por periodos de dos años y solo en dos ocasiones por acuerdo de la Asamblea General de Participantes. La ampliación del plazo de vigencia del Fondo deberá ser puesta en consideración de la Asamblea de Participantes, con al menos un año de anticipación al vencimiento de su plazo de vida.

2.5 Activos del Fondo

Para llevar a cabo sus objetivos, los recursos del fondo podrán estar invertidos en los grupos de inversiones y activos siguientes:

CUADRO 3. Activos del Fondo

VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES	Instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial: <ul style="list-style-type: none"> • Acciones preferidas redimibles • Acciones ordinarias • Valores de titularización de participación
	Instrumentos representativos de derecho de contenido crediticio: <ul style="list-style-type: none"> • Bonos sin oferta pública • Pagarés sin oferta pública • Valores de titularización
COBERTURA FINANCIERA	<ul style="list-style-type: none"> • Valores de deuda soberana emitidos en el extranjero. • Valores de renta fija de emisores bolivianos. • Valores emitidos por el BCB y TGN.
MANEJO DE TESORERÍA	<ul style="list-style-type: none"> • Valores de oferta pública en el mercado nacional. • Cuotas de participación de Fondos de Inversión Abiertos en el Mercado Nacional • Cajas de ahorro y cuentas corrientes de Instituciones Financieras reguladas en el mercado local

Fuente: Panamerican SAFI

Las inversiones en valores sin oferta pública deberán realizarse en el Marco del Código de Comercio y el Código Civil cuando corresponda.

La conformación del portafolio de inversiones debe buscar permanentemente un adecuado nivel de diversificación, para lo cual se establecen límites en cuanto al tipo de inversión, calificación, moneda, plazos, geografía y otros, que se señalan en la Política de Inversiones descrita más adelante.

2.6 Cobertura financiera

Como cobertura financiera del riesgo de mercado y de sus inversiones, entre el 39% y el 40% de Fondo será Invertido Valores de Deuda Soberana. Los países extranjeros donde se emitan los Valores de deuda soberana deberán estar comprendidos dentro de un nivel de categoría de calificación de riesgo mínima de deuda soberana de A. Asimismo, entre un 10% y un 11% del Fondo será invertido en Valores de Oferta Pública emitidos por el TGN BCB o por Emisores con calificación de riesgo AAA, cuyos instrumentos tengan una calificación mínima de AA2 o N-1.

3 VALORES OFRECIDOS

3.1 Antecedentes legales de la oferta

Los valores ofrecidos fueron creados en función a los siguientes antecedentes legales:

- En reunión de Directorio de Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. realizada en fecha 02 de octubre de 2015 se autorizó la creación de un Fondo de Inversión denominado FIBRA- Fondo de Inversión Cerrado (“el Fondo”), el que será administrado por Panamerican SAFI. La escritura de constitución del Fondo figura en la Escritura Pública 1752/2015, de fecha 09 de octubre de 2015, emitida por la Notaría de Fe Pública No.78 correspondiente a la Dra. María Eugenia de Navarro. Posteriormente, en las reuniones de Directorio realizadas en fecha 01 de febrero y 15 de marzo de 2016 se aprobaron nuevas enmiendas a la constitución del Fondo, las cuales figuran en la

Escritura Pública 123/2016, de fecha 05 de febrero de 2016, y en la Escritura Pública 335/2016, de fecha 16 de marzo de 2016, ambas emitidas por la Notaría de Fe Pública No. 78 correspondiente a la Dra. María Eugenia de Navarro. Mediante Resolución ASFI No. 323/2016 de fecha 18 de mayo de 2016, se autorizó el funcionamiento del Fondo y la Oferta Pública de las Emisión de Cuotas de Participación del Fondo y la Inscripción de ambos en el Registro del Mercado de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, bajo los números de registro: ASFI/DSVSC-FIC-FFC-002/2016, respectivamente.

3.2 Características de las Cuotas de Participación

CUADRO 4. Características de las Cuotas de Participación

Tipo de valor:	Cuotas de Participación
Denominación de la emisión:	Cuotas de participación FIBRA FIC
Monto de la emisión:	Bs 630.000.000 (Seiscientos treinta millones 00/100 bolivianos)
Moneda en que se expresa las cuotas:	Bolivianos
Valor nominal de cada cuota:	Bs 180.000 (Ciento ochenta mil 00/100 Bolivianos)
Número total de cuotas:	3.500 (tres mil quinientas)
Series:	Serie única
Forma de circulación:	Nominativa
Forma de representación:	Mediante anotación en cuenta a cargo de la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. ubicada en la Calle 20 de Octubre Esquina Calle Campos Edificio Torre Azul piso 12, La Paz – Bolivia
Fecha de emisión:	20 de mayo de 2016
Precio de colocación:	Mínimamente a la par del valor nominal
Plazo de colocación:	270 (Doscientos setenta) días calendario a partir de la fecha de emisión
Forma de colocación:	Primaria Bursátil en la Bolsa Boliviana de Valores S.A.
Clave de Pizarra:	FFC-N1U-16
Calificación de riesgo:	A2 otorgada por la Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.
Forma de pago rendimientos:	Anualmente, después del cierre fiscal del tercer año de operaciones del Fondo
Forma de pago de capital:	Al momento de la liquidación del Fondo
Lugar de pago del capital y rendimientos:	En oficinas de Panamerican SAFI S.A.

Fuente: Panamerican SAFI

3.3 Calificación de Riesgo

La calificación de riesgo de las Cuotas de Participación fue realizada por PCR Pacific Credit Rating, bajo las siguientes características:

- Razón Social de la entidad Calificadora de Riesgo: PCR Pacific Credit Rating
- Fecha de otorgamiento de la Calificación: 09 de mayo de 2016
- Calificación de Riesgo Otorgada: A2

- Significado de la categoría de calificación, de acuerdo a la simbología utilizada por la ASFI:
 - Significado de la categoría de calificación A: Corresponde a aquellos Fondos cuya cartera de inversiones está concentrada en valores, bienes y demás activos, con un grado medio de calidad y su administración es buena.
 - Significado del numeral 2: Si el numeral 2 acompaña a una de las categorías anteriormente señaladas, se entenderá que la cuota del Fondo de Inversión se encuentra en el nivel medio de la calificación asignada.

Esta calificación está sujeta a una revisión trimestral y por lo tanto, es susceptible de ser modificada en cualquier momento.

LA CALIFICACION DE RIESGO NO CONSTITUYE UNA SUGERENCIA O RECOMENDACIÓN PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER UN VALOR, NI UN AVAL O GARANTÍA DE UNA EMISIÓN O SU EMISOR; SINO UN FACTOR COMPLEMENTARIO PARA LA TOMA DE DECISIONES DE INVERSION.

Para mayor información en el Anexo 1 se encuentra el informe de calificación de riesgo del Fondo.

3.4 Negociación de las Cuotas de Participación

Las Cuotas de Participación serán inscritas para su cotización en la Bolsa Boliviana de Valores, lo cual no limita que éstas puedan ser negociadas o transferidas fuera de ésta, cumpliendo con lo establecido en la normativa vigente.

La transferencia de Cuotas de Participación estará sujeta a las disposiciones establecidas por la Ley del Mercado de Valores, sus reglamentos y demás normativa emitida por la ASFI, debiendo efectuarse el registro en la EDV.

Tratándose de un Fondo de Inversión Cerrado, las Cuotas de Participación solamente podrán ser vendidas o transferidas a un tercero en mercado secundario. Podrán ser redimidas con aceptación previa de la mayoría en la Asamblea General de Participantes, o rescatadas directamente por el Fondo en las en las siguientes circunstancias:

- Al vencimiento del plazo del Fondo.
- En caso de reducción de capital de Fondo.

3.5 Procedimiento, periodicidad y forma de distribución de rendimientos

A partir de cerrada la gestión fiscal del tercer aniversario de actividades del Fondo, 120 días calendario después del cierre, de manera anual, la Sociedad Administradora procederá a la distribución de los rendimientos generados, previa aprobación de la Asamblea General de Participantes.

El procedimiento para el cálculo del monto a distribuir es el siguiente:

1. Se obtendrá el Rendimiento del Periodo por Cuota (RPC) conforme lo siguiente:

$$\text{RPC} = \text{VC Final} - \text{VC Inicial}$$

Dónde:

RPC = Rendimiento del Periodo por Cuota

VC Final = Valor de cuota en la fecha de cierre sobre la cual se realizará la distribución

VC Inicial = Valor de cuota en la fecha de cierre de la última distribución. En caso del primer pago de rendimientos corresponde al valor de cuota correspondiente en la fecha de inicio de actividades del Fondo

2. Se obtendrá la Proporción (PD) del Rendimiento del Fondo que es efectiva, descontando del Rendimiento de la Cartera (ANR) los Intereses Devengados y no Cobrados (ID) y los Ingresos por Valoración que no se hubieron hecho efectivos en el periodo (IVNE)

$$PD = (ANR - ID - IVNE) / ANR$$

Para el pago de los rendimientos se emitirán cheques locales o transferencias a cuentas en bancos locales a nombre de los participantes, solicitando a los respectivos inversionistas la acreditación en el momento del pago mediante la presentación del Certificado de Acreditación de Titularidad (CAT):

- Personas naturales. Cédula de identidad, una nota escrita de solicitud de pago dirigida a la Sociedad Administradora y el CAT original y vigente emitido por la EDV.
- Personas Jurídicas. Nota escrita de solicitud de pago con la firma de los representantes autorizados registrados ante la Sociedad Administradora y el CAT original y vigente emitido por la EDV.

El pago de rendimientos se efectuará en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en la Av. Sánchez Bustamante Esq. Calle 15, s/n Edificio Torre Ketal, piso 3, oficina N.º 301, en la ciudad de La Paz, Bolivia. En caso de cambiar de dirección se dará aviso escrito a los participantes con una anticipación de por lo menos 10 días hábiles del pago correspondiente.

3.6 Procedimiento, periodicidad y forma de distribución de capital

La distribución del capital del fondo se efectuará a la liquidación del mismo junto con los rendimientos, si los hubiere.

Al momento de liquidación del Fondo se realizará la devolución del capital inicial más los rendimientos que correspondan en efectivo. En caso de que en la fecha de liquidación existieran activos no liquidados, la Asamblea de Participantes determinará las acciones a seguir.

Para la devolución en efectivo de capital, se emitirán cheques locales o transferencias a cuentas de bancos locales a nombre de los participantes, solicitando a los respectivos inversionistas la acreditación en el momento del pago mediante la presentación de:

- Personas naturales. Cédula de identidad, una nota escrita de solicitud de pago dirigida a la Sociedad Administradora y el CAT original y vigente emitido por la EDV.

Personas jurídicas. Nota escrita de solicitud de pago con la firma de los representantes autorizados registrados ante la Sociedad Administradora y el CAT original y vigente emitido por la EDV. Si los titulares acreditados requiriesen otra forma de pago, podrán solicitarla con una nota dirigida a la Sociedad Administradora por lo menos con dos (2) días hábiles administrativos de anticipación. Los pagos que no se realicen a través de cheques locales o transferencias locales, estarán sujetos a tarifario vigente de la entidad financiera que preste servicios a la Sociedad Administradora.

El pago del capital se efectuará en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en la Av. Sánchez Bustamante Esq. Calle 15, s/n Edificio Torre Ketal, piso 3, oficina N.º 301, en la ciudad de La Paz, Bolivia. En caso de cambiar de dirección se dará aviso escrito a los participantes con una anticipación de por lo menos 10 días del pago correspondiente.

Considerando que el Fondo es un Fondo de Inversión Cerrado con un componente importante en inversiones de oferta pública y cuyo objetivo principal es invertir en empresas que promuevan el desarrollo inmobiliario en Bolivia, no es posible garantizar la devolución del capital inicial puesto que depende de la evolución de las inversiones del Fondo.

3.7 Cuotas no cobradas al vencimiento

En caso de que algún Participante no se presentase el día de cobro del capital y el Rendimiento, este monto estará disponible en las cuentas de la Sociedad Administradora. Las cuentas bancarias a las que se hace referencia son de uso exclusivo para las operaciones del Fondo. El Participante podrá reclamar este monto con el CAT emitido por la Entidad de Depósito de Valores en la cual estén inscritas como anotación en cuenta las Cuotas de Participación hasta el lapso de diez (10) años posteriores al vencimiento del Fondo, luego de lo cual el dinero prescribirá a favor del Estado; en concordancia a lo establecido en el Artículo 1308 del Código de Comercio.

4 PARTICIPANTES

Se considera Participante a todo aquel inversionista que adquiere una o más cuotas de participación en el Fondo, en cuyo caso se presupone la sujeción del Participante al Reglamento Interno del Fondo, las normas que regulan los fondos de inversión y otra normativa aplicable.

La calidad de Participante en el Fondo se adquiere por:

- Compra de cuotas de participación en mercado primario.
- Adquisición de cuotas de participación en mercado secundario.
- Adjudicación de cuotas por causa de muerte u otras formas permitidas por las leyes y normativas vigentes en Bolivia.

4.1 Registro de los Participantes

La Sociedad Administradora llevará un Libro de Registro de Participantes por los medios físicos y electrónicos que considere convenientes, el cual deberá contener como mínimo:

1. Nombre o denominación social del o de los titulares de las cuotas de participación.
2. Dirección, domicilio, teléfono, lugar de envío de correspondencia.
3. Cédula de Identidad o número de identificación tributaria (NIT), según corresponda.
4. Firmas autorizadas para ejercer derechos económicos u otros.

El detalle de los titulares de las cuotas de participación deberá ser actualizado continuamente en función a la información proporcionada por la EDV.

Los titulares de las cuotas de participación se encuentran obligados a mantener actualizada su información en el Libro de Registro de Participantes, así como toda la documentación de respaldo.

4.2 Derechos y Obligaciones que otorgan las Cuotas de Participación

La propiedad de las cuotas otorga los siguientes derechos a los Participantes:

1. Negociar sus cuotas de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno.
2. Recibir los rendimientos y el capital de las inversiones realizadas de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno.
3. Constituir una Asamblea General de Participantes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 13, Sección 2, Capítulo VI del Reglamento para Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión contenido en el Título I del Libro 5° de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores.
4. Participar en las Asambleas Generales de Participantes con voz y voto.
5. Ser elegible para desempeñar la función de Representante Común de Participantes.
6. Impugnar las resoluciones de las Asambleas Generales de Participantes.
7. Recibir información y documentación sobre el Fondo de acuerdo a lo establecido por el Reglamento Interno.
8. Solicitar información y documentación sobre el Fondo de acuerdo a lo establecido por el Reglamento Interno.
9. Redimir las Cuotas de Participación a la liquidación del Fondo como lo establece el Reglamento Interno.

La propiedad de las cuotas otorga las siguientes obligaciones a los Participantes:

1. Conocer y cumplir todos los artículos establecidos en el Reglamento Interno, además de las modificaciones posteriores a este documento legalmente efectuadas.
2. Someterse a las resoluciones de las Asambleas Generales de Participantes, salvo en los casos de impugnación contra resoluciones contrarias a la Ley y al Reglamento Interno.
3. Cumplir con el llenado de los formularios vigentes requeridos por la Unidad de Investigación Financiera (UIF) u otra entidad que establezcan los órganos competentes.
4. Reconocer que la Sociedad Administradora actúa como intermediario por cuenta y riesgo de los Participantes y que la responsabilidad de la Sociedad Administradora se limita a ejecutar profesionalmente su trabajo procurando obtener el mejor resultado en beneficio de los Participantes.
5. Actualizar la información requerida por la Sociedad Administradora en los medios, forma y periodicidad que ésta establezca.

4.3 Incapacidad, impedimento o fallecimiento de Participantes

En el caso de que algún participante que sea persona natural sea declarado incapaz, sufra algún impedimento o fallezca, sus cuotas continuarán formando parte del Fondo. La Sociedad Administradora reconocerá como nuevo beneficiario a la(s) persona(s) estipuladas en la declaratoria de herederos y de acuerdo a las normas del Código Civil, en cuyo caso asumirán la titularidad del participante fallecido, sometiéndose al Reglamento Interno.

4.4 Disolución, concurso o quiebra de Participantes.

En caso de que algún Participante que sea persona jurídica sea disuelto, entre en concurso preventivo de acreedores o sea declarado en quiebra, se aplicarán las disposiciones establecidas en los documentos de liquidación, en el Código de Comercio o en la Ley de Reestructuración Voluntaria, en los que corresponda. Su aporte continuará formando parte del Fondo.

4.5 Límite de Participación

Finalizada la etapa de colocación primaria, ningún participante podrá tener más del cincuenta por ciento (50%) del total de las cuotas de participación del Fondo. Si el participante hubiese adquirido sus cuotas en mercado primario (participante fundador), el plazo se prolongará por ciento ochenta (180) días calendario.

Si los excesos de participación ocurren por causas no atribuibles a la Sociedad o cuando las cuotas de participación del Fondo de Inversión no hubieran sido colocadas en su totalidad, éstos podrán ser mantenidos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. El participante que presente excesos de concentración en las Cuotas de Participación del Fondo deberá efectuar la intención de venta de los excedentes de sus Cuotas de Participación en la BBV. Esta intención de venta debe permanecer vigente al menos treinta (30) días hábiles posteriores al vencimiento del plazo señalado (180 días).

En el caso, de no concretarse la venta de Cuotas de Participación hasta veinticuatro (24) horas de vencidos los treinta (30) días hábiles, el participante deberá comunicar dicho extremo a la Sociedad Administradora de manera documentada.

2. La Sociedad Administradora una vez recibida la documentación conjuntamente con el RCP convocarán a una Asamblea General de Participantes con la finalidad de tratar lo siguiente:

i) Compra y venta de las Cuotas de Participación excedentes entre los mismos participantes.

ii) Aumento o reducción de capital.

Cumplidas las disposiciones de los numerales anteriores, el participante que presente excesos de concentración de participación disminuirá su porcentaje de participación hasta el cincuenta por ciento (50%) a efecto de conformar las Asambleas de Participantes del Fondo, manteniendo inalterables sus derechos económicos sobre el capital y rendimientos del total de cuotas de participación de su propiedad.

Para el inicio de operaciones y/o actividades, el Fondo debe contar con al menos tres Participantes.

5 ESTRUCTURA Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO

5.1 Asamblea General de Participantes

Los Participantes del Fondo podrán constituir la Asamblea General de Participantes, la cual deberá celebrarse por los menos una vez al año y aprobará dentro de los primeros cuatro (4) meses del cierre del ejercicio, los estados financieros auditados del Fondo.

Adicionalmente, la Asamblea General de Participantes tendrá las siguientes atribuciones:

1. Elegir, ratificar y remover al Representante Común de los Participantes y fijar su retribución.
2. Aprobar las modificaciones al Reglamento Interno del Fondo, incluyendo modificaciones a las comisiones establecidas en el mismo, siempre que estas modificaciones sean presentadas por la Sociedad Administradora, para su consideración y aprobación, previa autorización de la ASFI.
3. Aprobar el presupuesto anual de gastos cargados al Fondo.
4. Designar a los auditores externos del Fondo.
5. Determinar las condiciones de las nuevas emisiones de cuotas de participación propuestas por la Sociedad Administradora, fijando el monto a emitir y el plazo de colocación de las mismas.
6. En caso de disolución de la Sociedad Administradora u otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los Participantes, acordar la transferencia de la administración a otra Sociedad Administradora o la disolución del Fondo y aprobar el balance final de dichos procesos.
7. Aprobar los estados financieros auditados del Fondo.
8. Aprobar la distribución anual de rendimientos.
9. Resolver los demás asuntos que establezca el Reglamento Interno del Fondo.

5.1.1 Convocatoria a la Asamblea General de Participantes

La Asamblea General de Participantes del Fondo será convocada a través de un medio de prensa escrito de circulación nacional con por lo menos diez (10) días calendario de anticipación a su celebración.

Por su parte, el Representante Común de los Participantes podrá convocar a Asamblea General de Participantes cuando, a su juicio, sea necesario proteger los intereses del Fondo o cuando lo soliciten al menos el cinco por ciento (5%) del total de cuotas vigentes; en cuyo caso, deberá publicar el aviso de convocatoria dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la recepción de la solicitud respectiva, la que deberá indicar los asuntos que los solicitantes propongan tratar.

La Sociedad Administradora o el Representante Común de Participantes, cuando corresponda, publicarán un aviso de convocatoria por dos (2) días calendario consecutivos en un diario de circulación nacional. Asimismo, deberán remitir a cada uno de los Participantes por correo regular y/o electrónico (siempre y cuando hubiesen registrado el mismo con la Sociedad Administradora), una comunicación que contenga la misma información que el citado aviso.

El aviso deberá señalar las materias a tratar en la Asamblea General de Participantes, el lugar, la fecha y hora en que se llevará a cabo y podrá incluir, si se considera conveniente, la información correspondiente a la segunda convocatoria, en caso de no celebrarse la Asamblea General de Participantes en primera convocatoria. En este caso, el plazo que deberá mediar entre la primera convocatoria y la segunda no deberá ser menor a cinco (5) días hábiles.

La Asamblea General de Participantes podrá reunirse válidamente sin el cumplimiento de los requisitos para la convocatoria y resolver cualquier asunto de su competencia siempre y cuando se encuentren representadas el 100% de las cuotas vigentes.

5.1.2 Quórum y temas competentes a la Asamblea General de Participantes

La Asamblea General de Participantes quedará válidamente constituida con quórum simple en primera convocatoria, siempre y cuando se encuentre representado el cincuenta y cinco por ciento (55%) de las cuotas vigentes. En segunda convocatoria, y posteriores, será suficiente la concurrencia de cualquier número de cuotas vigentes. Se aplicará el quórum simple para el tratamiento de temas no relacionados al quórum calificado.

La Asamblea General de Participantes quedará válidamente constituida con quórum calificado en primera convocatoria, cuando exista representación de mínimo tres cuartas (3/4) partes de las cuotas vigentes, en segunda convocatoria y posteriores, con por lo menos dos terceras (2/3) partes de las cuotas vigentes. Se requerirá de quórum calificado para que la Asamblea General de Participantes adopte válidamente una decisión sobre los siguientes temas:

1. Modificaciones al Reglamento Interno del Fondo, incluyendo a las comisiones establecidas en el mismo. Para la consideración por parte de la Asamblea, las modificaciones deberán ser previamente autorizadas por ASFI.
2. Solicitud de transferencia del Fondo a otra Sociedad Administradora por las siguientes causales:
 - Negligencia extrema y reiterada de la Sociedad Administradora en el desempeño de sus funciones.
 - Conducta inapropiada de la Sociedad Administradora que afecte significativamente los derechos de los Participantes.
 - Liquidación voluntaria, forzosa o quiebra de la Sociedad Administradora.
3. Aprobar las modificaciones a la Política de Inversiones del Fondo y a la Política de Endeudamiento, previa autorización de la ASFI
4. Determinación del monto máximo de los gastos del Fondo relacionados a honorarios del Representante Común de los Participantes, gastos de auditorías externas, calificación de riesgo del Fondo y honorarios del custodio, de ser el caso, y otros gastos similares que correspondan a la naturaleza del Fondo.
5. Determinación de cualquier Incremento o disminución del capital del Fondo.
6. Transferencia del Fondo y designación de una nueva Sociedad Administradora, en caso de que la Sociedad Administradora hubiera aceptado la solicitud de transferencia previa, o que un proceso de arbitraje hubiera declarado probadas las causales correspondientes.
7. Liquidación del Fondo, modificación del procedimiento de liquidación, así como la aprobación del balance final y la propuesta de distribución del patrimonio.

8. Establecer las condiciones para la entrega de los activos del Fondo a los Participantes por redención de las cuotas, en caso de vencimiento del plazo del Fondo de ser el caso.
9. Ampliación del plazo de vigencia del Fondo por periodos de dos años y solo en dos ocasiones, por acuerdo adoptado con al menos un (1) año de anticipación al vencimiento de su plazo de vida.
10. A sugerencia del Representante Común de Participantes, la realización de auditorías especiales, así como la remoción del administrador del Fondo, los miembros del Comité de Inversiones y la entidad que presta servicios de custodia, de ser el caso, por aspectos relacionados a negligencia, incumpliendo a los objetivos del Fondo y otras causas debidamente justificadas y comprobadas.
11. Determinar la fusión o escisión del Fondo.
12. Resolver los demás asuntos que las normas establezcan que requieren quórum calificado.
13. Aprobación de aportes que no sean en efectivo.
14. Determinación de las condiciones de las nuevas emisiones de cuotas, fijando el monto a emitir, precio y el plazo de colocación de éstas.
15. Otros establecidos en el Reglamento Interno del Fondo.

5.1.3 Toma de decisiones de la Asamblea General de Participantes

Los acuerdos o decisiones de la Asamblea General de Participantes del Fondo se adoptarán con al menos el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas vigentes representadas en la Asamblea.

Cuando se trate de los asuntos que requieran quórum calificado mencionados en el numeral precedente se requerirá que el acuerdo se adopte con el voto favorable de tres cuartas (3/4) partes de las cuotas vigentes representadas en la Asamblea General.

5.1.4 Participantes válidos para componer la Asamblea General de Participantes

Tendrán derecho a participar en las Asambleas Generales de Participantes, aquellos Participantes que se encuentren inscritos en el Registro de Participantes que llevará la Sociedad Administradora y en el Sistema de Registro de Anotaciones en cuenta a cargo de la EDV, hasta cinco (5) días calendario previos a su celebración.

El participante no podrá ejercer el derecho de voto respecto de las cuotas cuyo pago no haya sido cancelado en las condiciones que se establecen en el Reglamento Interno. Dichas cuotas, así como las de los participantes que no puedan ejercer el derecho a voto de acuerdo con las normas establecidas en Reglamento para Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión contenida en el Libro 5, Título I de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores, no serán computables para formar el quórum para la instalación de la Asamblea General de Participantes, ni para establecer la mayoría necesaria para la adopción de acuerdos o decisiones.

Podrán asistir a las Asambleas Generales de Participantes, con derecho a voz, pero no a voto, los directores, gerentes y el oficial de cumplimiento de la Sociedad Administradora, así como los miembros del Comité de Inversiones, el administrador del Fondo y el Representante Común de los Participantes. La Asamblea General de Participantes podrá autorizar la presencia de las personas antes mencionadas, así como de otras que considere pertinente.

5.1.5 Contenido mínimo de las Actas de las Asambleas Generales de Participantes

Las determinaciones de la Asamblea General de Participantes serán documentadas a través de un libro de actas, dichas actas contendrán como mínimo lo siguiente:

1. Lugar, fecha y hora de realización de la Asamblea General de Participantes.
2. Nombre de quienes actúen como presidente y secretario de la Asamblea General de Participantes o de ser el caso, del Representante Común de los Participantes.
3. Número de Participantes y cuotas que representan.
4. Resultados de las decisiones y acuerdos adoptados, cuando corresponda.
5. Relación de observaciones o incidentes ocurridos.
6. Cualquier otra información que los Participantes presentes en la Asamblea General de Participantes consideren oportuna o necesaria.

Asimismo, se insertará en el libro de actas, la hoja de asistencia de los concurrentes a la Asamblea General de Participantes, así como las fechas y los medios en que se realizaron las publicaciones del aviso de convocatoria.

Las actas serán firmadas por quienes cumplan funciones de presidente, secretario, Representante Común de los Participantes y un miembro de los Participantes, pudiendo hacerlo otros Participantes que así lo deseen.

5.1.6 Impugnación del Acuerdo de la Asamblea General de Participantes

Podrán ser impugnados los acuerdos de la Asamblea General de Participantes que sean contrarios a la ley, la normativa de la ASFI o al Reglamento Interno, que vayan en desmedro directo o indirecto de uno o varios Participantes y/o de los intereses del Fondo. No procede la impugnación cuando el acuerdo haya sido revocado o sustituido por otro adoptado conforme a ley, a normativa de la ASFI o al Reglamento Interno.

La impugnación puede ser interpuesta por Participantes que hubiesen hecho constar en el acta su oposición al acuerdo de la Asamblea General de Participantes o por los Participantes ausentes o por los que hubiesen sido privados ilegítimamente de emitir su voto o por la Sociedad Administradora en el caso que se le afecten sus derechos. Dicha impugnación deberá realizarse en un plazo máximo de 60 días calendario posteriores a la celebración de la Asamblea General de Participantes. La impugnación será resuelta mediante un proceso de arbitraje descrito en el Reglamento Interno.

5.1.7 Criterios de Selección y Remoción de la Empresa de Auditoría Externa y de la Entidad de Custodia

Conforme lo establecido en la normativa para Fondos, la Asamblea General de Participantes deberá seleccionar y remover cuando considere conveniente a la empresa de Auditoría Externa, tomando en cuenta a entidades de reconocida reputación y que estén inscritas en el Registro del Mercado de Valores de la ASFI. Factores como experiencia, cartera de clientes, trabajos realizados serán observados con mayor cuidado al momento de realizar la evaluación de las mismas. Esta selección también podrá ser delegada a la administración de la Sociedad Administradora.

5.2 Representante Común de Participantes

El Fondo contará con un Representante Común de Participantes. La Sociedad Administradora convocará a una Asamblea General de Participantes, en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario a partir de la fecha de Inicio de actividades del Fondo, a fin de designarlo de acuerdo con el procedimiento establecidos en el Reglamento para Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión contenida en el Libro 5, Título I de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores y al Reglamento Interno. En esta reunión se fijará su retribución, y la periodicidad de sus informes, la misma que no podrá ser menor de una (1) vez por trimestre. Al momento de la elección del Representante, se deberá considerar lo siguiente:

- a. El Representante Común de los Participantes podrá ser o no un Participante del Fondo, debiendo contar con un poder por escrito otorgado por escritura pública.

- b. No podrán ser elegidos Representantes Comunes de Participantes del Fondo, los accionistas, directores, gerentes y funcionarios de la Sociedad Administradora, de otras sociedades administradoras, de la entidad que presta los servicios de custodia, así como cualquier otra persona que actúe en representación de éstos, sus cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad.

El Representante Común de los Participantes, deberá cumplir como mínimo las siguientes funciones:

- a. Vigilar que la Sociedad Administradora cumpla con lo estipulado en el Reglamento Interno y sus modificaciones, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el oficial de cumplimiento de la Sociedad Administradora.
- b. Verificar que la información proporcionada a los Participantes sea veraz, suficiente y oportuna.
- c. Verificar las acciones llevadas a cabo, respecto a las observaciones y recomendaciones de los auditores externos de la Sociedad Administradora y del Fondo.
- d. Convocar a la Asamblea General de Participantes para dar cuenta de su gestión y cuando en ejercicio de sus funciones lo considere necesario o a solicitud de los Participantes según el Reglamento Interno y al Libro 5, Título I, de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores referente al Reglamento para Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión.
- e. Proponer empresas de auditoría externa para el Fondo.
- f. Realizar una constante evaluación del desempeño del Fondo cuyos resultados deben ser incluidos en sus informes trimestrales.
- g. Participar con voz, pero sin voto en las Asambleas Generales de Participantes, exceptuando cuando el Representante Común de Participantes sea Participante del Fondo
- h. Otras funciones que sean establecidas en el Reglamento Interno del Fondo, así como aquellas que le sean delegadas por la Asamblea General de Participantes.
- i. Llevar a cabo el seguimiento trimestral de la evolución de los principales indicadores de las empresas constructoras en las cuales el Fondo tenga inversiones.
- j. Proporcionar informes por lo menos trimestrales a los participantes sobre sus funciones.

El Representante Común de los Participantes tendrá derecho a ser informado en cualquier momento plena y documentadamente, por la Sociedad Administradora, por el oficial de cumplimiento, por el Comité de Inversiones y por la entidad que presta servicios de custodia, acerca de aquellos asuntos que considere necesarios para cumplir con las funciones que le son propias.

El Representante Común de los Participantes tendrá derecho a recibir un honorario, el cual será pagado por el Fondo y aprobado por la Asamblea General de Participantes.

5.3 Administración del Fondo

El Fondo será administrado por Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., empresa miembro del Grupo Panamerican. Panamerican SAFI tiene como objeto realizar la actividad comercial exclusiva de otorgar servicios de administración de fondos de inversión abiertos, cerrados, financieros, no financieros, internacionales u otros que constituya dentro del marco de la Ley del Mercado de Valores y sus Reglamentos, con domicilio en la Calle 15 de Calacoto, esq. Av. Sánchez Bustamante, Edificio Torre Ketal, piso 3, Of. 301, con teléfono No. 2772495 y fax No. 2799290.

La empresa tiene el número de matrícula No. 00176349 extendida por el Registro de Comercio y está debidamente autorizada e inscrita en el Registro de Valores bajo el No. ASFI/DSV-SAF-SPA-001/2011 en fecha 13 de octubre de 2011. El número de identificación tributario (NIT) es el 178100023.

El Grupo Panamerican opera desde 1994. Cuenta con oficinas estratégicamente ubicadas en Perú, Bolivia y Nicaragua. Sus principales empresas son: Panamerican Investments S.A. (holding del Grupo), Panamerican Securities S.A., Agencia de Bolsa, Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., BIM Ltd., gestora de inversiones de impacto, Aluz Clean Energy Plc. desarrolladora y operadora de centrales de energía limpia en América Latina.



Fuente: Panamerican SAFI

El Grupo Panamerican tiene más de 21 años de experiencia en la gestión de inversiones de impacto con USD 85 millones de activos. Cuenta con un equipo especializado en mercados de capitales y administración de fondos que a la fecha administra activos por cuenta de terceros por USD 426 millones y con un volumen de operaciones de más de USD 2,000 millones anuales.

A la fecha de emisión del presente Prospecto no existen procesos judiciales, administrativos o arbitrales iniciados o que sea previsible que se inicien en contra o a favor de la Sociedad Administradora, de tal manera que pudieran tener un impacto significativo sobre los resultados de la emisión de cuotas ni la posición financiera de la Sociedad.

5.3.1 Fondos bajo administración

Panamerican SAFI, opera desde septiembre de 2012 en el ámbito de la Ley del Mercado de Valores de Bolivia, administrando PyME Progreso Fondo de Inversión Cerrado.

PyME Progreso FIC es un fondo de USD 29 millones, cuyo objeto es financiar el desarrollo y crecimiento de pequeñas y medianas empresas, fortaleciendo su patrimonio mediante inversiones en deuda y capital, formalizando sus políticas de buen gobierno corporativo y transparencia, transformándolas en emisores de valores registrados en Bolsa.

PyME Progreso FIC se enfoca en empresas socialmente responsables, procurando que su gestión genere un mayor y mejor impacto social.

5.3.2 Capital de la sociedad administradora y accionistas

Panamerican SAFI S.A. cuenta con un capital autorizado de Bs 10.000.000 (Diez millones 00/100 Bolivianos), y un capital pagado de Bs 5.680.000 (Cinco millones seiscientos ochenta mil 00/100 Bolivianos) divididos en 56.680 acciones nominativas ordinarias de un valor nominal de Bs 100 (Cien 00/100 Bolivianos) cada una.

CUADRO 5. Composición accionaría de Panamerican SAFI S.A. al 30 de junio de 2017

ACCIONISTA	N° DE ACCIONES	%
Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa	54.219	82,2500%
Panamerican Investments S.A.	3.180	5,0000%
Blanco Morales Carola	1.749	2,7500%
Trigoso Venario Pablo Roberto	4.452	7.0000%
TOTAL	56.800	100.0000%

Fuente: Panamerican SAFI

Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, principales accionistas de Panamerican SAFI S.A., es una empresa constituida en Bolivia cuya principal actividad es la intermediación de valores y se encuentra supervisada por ASFI e inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el código SPVS-IV-AB-PAN-006/2002.

5.3.3 Directorio

El Directorio de Panamerican SAFI S.A. está conformado por los siguientes profesionales:

CUADRO 6. Directorio de Panamerican SAFI S.A.

NOMBRE COMPLETO	CARGO	PROFESIÓN	ANTIGÜEDAD EN LA SOCIEDAD
Trigoso Venario Pablo Roberto	Director Titular - Presidente Ejecutivo	Economista	A partir de abril 2012
Christian Kyllman	Director Titular - Vicepresidente	Economista	A partir de julio 2016
Prado Guachalla Manuel Fernando	Director Titular - Secretario	Economista	A partir de abril 2012
Andrés Trepp Karlbaum	Director Titular - Vocal	Ingeniero Industrial	A partir de noviembre 2016
Prado Valle Calderón Daniela	Director Suplente	Adm. de Empresas	A partir de abril 2012
Sánchez Valda Jorge Fernando	Director Suplente	Ingeniero Comercial	A partir de abril 2012
Herrera Soria Pablo Andrés	Síndico Titular	Adm. de Empresas	A partir de abril 2012
Montes Rivera Dardo Álvaro	Síndico suplente	Ingeniero Civil	A partir de abril 2012

Fuente: Panamerican SAFI

A continuación, se resume el perfil profesional de los directores:

Pablo Trigoso Venario – Director Titular – Presidente Ejecutivo

Economista graduado con Honores, de la Universidad Católica Boliviana. Cuenta con un Postgrado del Programa de Alta Gerencia del INCAE Business School de Alajuela - Costa Rica. Es Máster en Administración de Empresas (MBA) del Instituto de Empresas de Madrid - España.

El señor Trigoso es un profesional boliviano con experiencia de varios años en el sector bursátil y en el sector eléctrico. Desempeñó varios puestos ejecutivos en las empresas del Grupo Panamerican entre los cuales ha desarrollado y supervisado estructuraciones de emisiones bursátiles para el sector privado y en sector público. Dentro de su experiencia ha asesorado estructuras en diferentes rubros, destacando agroindustria, hidrocarburos, electricidad y servicios. En varias gestiones se desempeñó como Director de Desarrollo de Negocios de la Empresa Eléctrica Valle Hermoso S.A.

Adicionalmente ha desempeñado varias actividades directivas en el Grupo Panamerican, siendo Presidente del Directorio de Carlson Dividend Facility, Empresa Rio Eléctrico y Panamerican Securities S.A. así como miembro del Directorio y Vicepresidente de la Bolsa Boliviana de Valores.

A la fecha el Sr. Trigoso es Apoderado General de Panamerican Investments S.A., empresa holding del Grupo Panamerican y Vicepresidente del Directorio de Panamerican Securities S.A. y Presidente del Directorio de Panamerican SAFI S.A.

Fernando Prado Guachalla – Director Titular – Secretario

Economista graduado de la Universidad Católica Boliviana, además que cuenta con una Maestría en Economía, con especialización en Moneda y Banca, de Northern Illinois University, en DeKalb, Illinois (Estados Unidos de América).

El señor Prado es un economista boliviano con más de 30 años de experiencia en el campo de las finanzas públicas y privadas, con especial énfasis en el área de desarrollo financiero y fortalecimiento institucional de las entidades de microfinanzas (IMF). Tiene un amplio conocimiento y experiencia de la problemática microfinanciera en Bolivia y en América Latina.

Actualmente es el Gerente General de Próspero Microfinanzas Fund, un Fondo de Inversión cuyo objetivo es el fortalecimiento patrimonial e institucional de entidades microfinancieras de América Latina y el Caribe que estén en una etapa de desarrollo y expansión.

Fue el Secretario Ejecutivo de la Asociación de Entidades Financieras Especializadas en Microfinanzas (ASOFIN) de Bolivia, la misma que reúne a todas las organizaciones privadas formales, supervisadas y reguladas prudencialmente, que atienden con servicios crediticios a más de 553.000 pequeños y microempresarios y a más de 1.800.000 depositantes, en Bolivia.

Fue Director Ejecutivo del Proyecto SEFIR de USAID, a cargo de Development Alternatives, Inc. en la ciudad de La Paz, proyecto que apoyó la ampliación de la frontera de los servicios microfinancieros hacia las áreas sub atendidas y rurales de Bolivia, promoviendo el desarrollo e innovación tecnológica de productos financieros y otorgando fortalecimiento institucional a las entidades microfinancieras.

Fue Director de Microfinanzas en la Corporación Andina de Fomento (CAF), donde desarrolló y estableció los mecanismos de inversión y de financiamiento de operaciones y actividades que contribuyan al establecimiento y consolidación de IMF formalizadas, supervisadas y reguladas prudencialmente, en los países miembros. Desarrollo mecanismos de financiamiento para la pequeña y mediana empresa (PyME) a través del diseño e implementación de alianzas estratégicas entre entidades especializadas en la capacitación y fortalecimiento de la PyME.

Pablo Herrera Soria – Síndico Titular

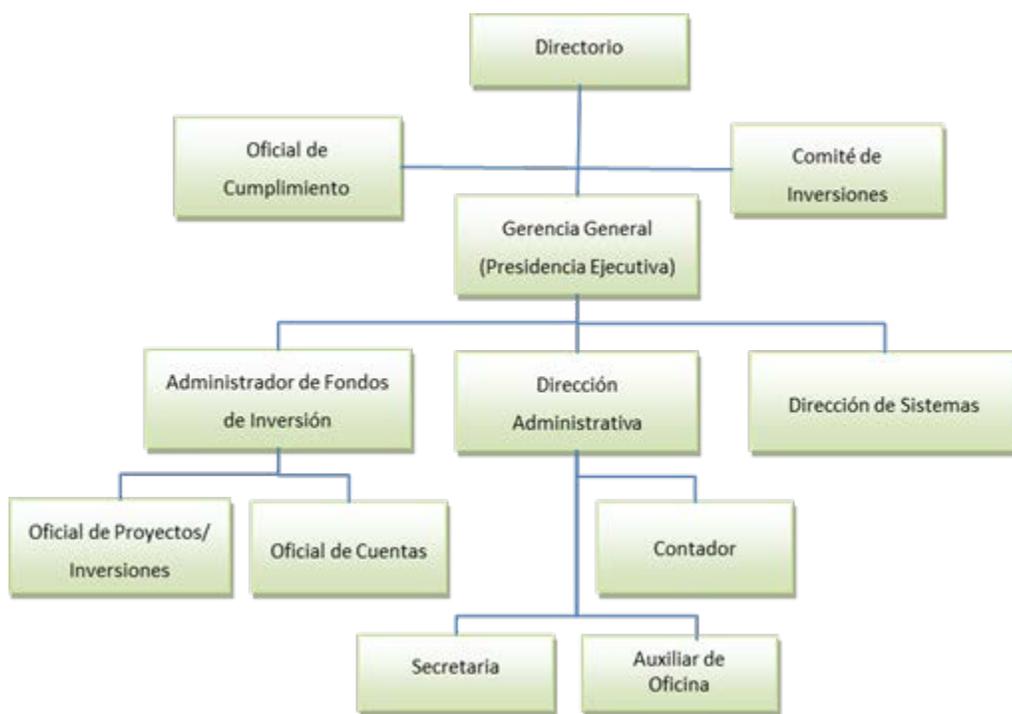
Licenciado en Administración de Empresas Especializado en Hotelería en Schiller International University Dunedin, Florida EE.UU. y Strasbourg Francia.

El señor Herrera trabajó como Controller de Panamerican Investment desde 1998, habiendo ejercido varios cargos directivos y ejecutivos en Carlson Venture Capital Facility, la Bolsa Boliviana de Valores, la Sociedad Inmobiliaria CENTENARIO GROUP y en EUROAMERICA Corredores de Seguros, entre los principales.

A la fecha es Presidente del Directorio de la empresa Data Source S.A. dedicada al desarrollo tecnológico.

5.3.4 Estructura administrativa

Panamerican SAFI S.A. estará organizada conforme a la siguiente estructura:



Fuente: Panamerican SAFI

Al 30 de junio de 2017 los ejecutivos de Panamerican SAFI S.A. están liderizados por el señor Pablo R. Trigoso Venario, Presidente Ejecutivo. A continuación, se presenta un cuadro que resume los datos de los ejecutivos y principales funcionarios de la Sociedad a la fecha:

CUADRO 7. Ejecutivos y Principales Funcionarios de Panamerican SAFI S.A.

NOMBRE COMPLETO	CARGO	PROFESIÓN	ANTIGÜEDAD EN LA SOCIEDAD
Paola Vanessa Paz Guzmán	Administradora de Fondos	Economista	Desde septiembre 2012
Luis Ángel Barrios Aldazosa	Oficial de Cumplimiento	Administrador de empresas	Desde septiembre 2012
Patricia Sdenka Asturizaga Valdivia	Contadora	Auditora	Desde enero 2013

Fuente: Panamerican SAFI

5.3.5 Labor de administración Administrador

Panamerican SAFI como Sociedad Administradora del Fondo y es responsable por la correcta y adecuada administración del mismo y por cualquier incumplimiento de la normativa vigente y del Reglamento Interno. Panamerican SAFI tiene la facultad de subcontratar servicios y actividades que forman parte de sus propias funciones y las inherentes a sus fondos de inversión, sin que ello implique disminución o liberación de su propia responsabilidad.

Toda notificación judicial y extrajudicial deberá ser presentada a la Sociedad Administradora en sus oficinas de la ciudad de La Paz, ubicadas en la Calle 15 de Calacoto, Edificio Ketal Piso 3, oficina 301.

La Sociedad Administradora, a través de su Directorio, nombrará a un Administrador del Fondo, el mismo que tendrá la facultad para ejecutar las actividades de inversión en el marco del Reglamento Interno, los estatutos y manuales de la Sociedad Administradora y del Libro 5, Título 1 de la Recopilación de Nomas para el mercado de Valores referente al Reglamento de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión Fondos de Inversión y Sociedades Administradoras.

El administrador del Fondo tendrá la obligación principal de ejecutar la Política de Inversiones del Fondo y proponer al Comité de Inversiones modificaciones a la misma.

Finalmente, la Sociedad Administradora nombrará a un administrador suplente en caso de ausencia del administrador del Fondo. Tanto el administrador titular como el suplente deberán estar inscritos en el RMV de ASFI.

5.3.6 Custodia de valores

Los valores adquiridos localmente por cuenta del Fondo serán registrados y/o depositados en una entidad de depósito de valores (EDV) o una entidad financiera custodia que tenga una calificación de riesgo mínima A2, de acuerdo a la nomenclatura de la ASFI, o cualquier otra entidad facultada por la normativa legal aplicable.

La Sociedad Administradora será solidariamente responsable por la custodia de los valores, realizada por parte de la Entidad de Depósito de Valores o entidad financiera, según corresponda.

Los valores emitidos en el extranjero adquiridos para la cartera del Fondo deberán estar bajo la custodia de un banco con calificación de riesgo mínima de A1 o una entidad de depósito de valores registrada en cualquiera de las primeras veinte posiciones en el último ranking generado en la encuesta de custodia global anual publicado en el sitio web www.globalcustody.com, según corresponda.

5.3.7 Derechos y obligaciones de la SAFI

La Sociedad Administradora tiene los siguientes derechos:

1. Proponer las modificaciones al Reglamento Interno del Fondo, incluyendo a las comisiones establecidas en el mismo. Para la consideración por parte de la Asamblea de Participantes, las modificaciones deberán ser previamente autorizadas por ASFI.
2. Recibir una comisión fija y variable, si corresponde por los servicios de administración de acuerdo al Reglamento Interno.
3. Subcontratar los servicios de apoyo técnico, comercial, legal y de sistemas que pueda requerirse para la adecuada administración del Fondo. Dichas subcontrataciones estarán sujetas a lo establecido en el libro quinto de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores referente a los Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras.

La Sociedad Administradora tiene las siguientes obligaciones:

1. Administrar los activos del Fondo, con la diligencia y responsabilidad que corresponden a su carácter profesional buscando una adecuada rentabilidad y seguridad, con arreglo al principio de distribución de riesgos, preservando siempre el interés e integridad del patrimonio del Fondo y conforme a la Política de Inversiones del mismo.
2. Respetar y cumplir lo establecido en el Reglamento Interno, las normas internas de la Sociedad Administradora, el Prospecto de Emisión, así como las demás normas aplicables al giro del negocio.
3. Realizar las inversiones del Fondo conforme a los plazos y objetivos descritos en el Reglamento Interno.
4. Identificar, analizar y presentar potenciales inversiones para la evaluación y aprobación del Comité de Inversiones.
5. Efectuar los desembolsos para realizar las inversiones de acuerdo con los términos aprobados por el Comité de Inversiones y a los establecidos en el Reglamento Interno.
6. Ejecutar las acciones necesarias para proteger los intereses del Fondo, en caso de eventos de incumplimiento de las empresas contratadas.
7. Generar y enviar a la ASFI y a la BBV la información requerida por las mismas, en los formatos y plazos que estas dispongan.
8. Emitir cualquier tipo de información que sea requerida por los Participantes de acuerdo al Reglamento Interno.
9. Proveer información al Representante Común de los Participantes y al oficial de cumplimiento.
10. Contabilizar las operaciones del Fondo en forma separada de las operaciones de la Sociedad Administradora, conforme a las normas contables emitidas por la ASFI.
11. Asegurarse de que los valores adquiridos en el mercado secundario, si corresponde, sean endosados y registrados a nombre de la Sociedad Administradora seguido de la denominación del Fondo.
12. Cobrar y abonar en las cuentas bancarias del Fondo los recursos provenientes de compras de cuotas, vencimiento de valores, venta de valores y cualquier otra operación realizada con la cartera del Fondo.
13. Llevar los registros de participantes, cuentas e inversiones, de órdenes y los libros de actas de la Asamblea General de Participantes y del Comité de Inversiones.
14. Valorizar diariamente el activo neto del Fondo y generar el valor de cuota correspondiente.
15. Mantener en todo momento, cuando corresponda, los valores que conforman el Fondo bajo custodia y/o registro de la entidad contratada para tal fin. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Administradora será solidariamente responsable por la custodia de los Valores referida en este numeral.
16. Convocar a la Asamblea General de Participantes, cuando esto se requiera.
17. Requerir las actividades de auditoría externa y auditorías especiales que sean dispuestas por la Asamblea General de Participantes.
18. Encargarse del cumplimiento de las obligaciones tributarias, laborales, legales, administrativas y cualquier otro compromiso del Fondo.
19. Llevar un registro electrónico y actualizado de los Participantes del Fondo de Inversión que debe contener como mínimo:
 - a) Nombre o denominación social.
 - b) Domicilio.

- c) Número de Cédula de Identidad.
- d) Número de Identificación Tributaria (NIT) si corresponde.
- e) Firmas autorizadas para ejercer los derechos económicos u otros.

Los datos consignados en dicho registro, numerales a) al e), deben estar permanentemente actualizados y respaldados por la correspondiente documentación.

20. Registrar los Valores y otras inversiones de propiedad del Fondo de Inversión, así como las cuentas bancarias abiertas con recursos del mismo, a nombre de la Sociedad Administradora seguido del nombre del Fondo de Inversión al que pertenezcan.

5.3.8 Limitaciones a la responsabilidad de la SAFI

Se establecen las siguientes limitaciones a las responsabilidades del Administrador:

1. La Sociedad Administradora no se responsabiliza sobre el comportamiento financiero de los Valores u otros activos que componen la cartera del Fondo ni de los emisores de los mismos o por la liquidez del mercado.
2. La Sociedad no se responsabiliza por situaciones que podrían reducir el valor en los precios de ventas de los activos que los conforman, ni por situaciones de orden legal o político, como cambios en la regulación vigente, que podrían afectar el desempeño de los mismos.

5.3.9 Equipo Técnico del Fondo:

El equipo técnico del fondo estará compuesto por un grupo de especialistas inmobiliarios (sean estas personas naturales y/o jurídicas) que asesorarán al mismo en aspectos relacionados a la evaluación, inversión, seguimiento y desinversión de las empresas emisoras de valores relacionados a bienes raíces y de los proyectos subyacentes.

Funciones del equipo técnico:

- Evaluar las características de la inversión inmobiliaria y emitir un informe completo sobre la viabilidad de la inversión.
- Definir claramente al iniciarse el proyecto los objetivos que éste pretenda alcanzar en términos de tiempo, costos y calidad.
- Supervisar por lo menos trimestralmente la planificación y ejecución de los proyectos desde el punto de vista de costos, presupuestos y adhesión a los términos del contrato de construcción, y recomendar acciones correctivas que se estimen convenientes, emitiendo reportes periódicos y un informe al menos trimestralmente.
- Apoyar con su conocimiento e información la alimentación del “modelo de inteligencia de mercado y toma de decisiones” del Fondo.
- Monitorear la ejecución del proyecto y generar informes y reportes periódicos.
- Hacer seguimiento a los factores de riesgos y su administración, y emitir las recomendaciones pertinentes según corresponda.
- Participar en los comités de planificación, diseño y de construcción de tal manera que los diseños, especificaciones y demás aspectos del proyecto respondan a los objetivos comerciales y financieros.
- Supervisar las políticas para el manejo de riesgos y contratación de los respectivos seguros
- Participar en los comités de planificación, diseño y de construcción de tal manera que los diseños, especificaciones y demás aspectos del proyecto respondan a los objetivos comerciales y financieros.
- Monitorear el avance de todos los trámites de índole legal para asegurar que el proyecto cumple con las normativas de construcción, licencias medioambientales y otros necesarios
- Trabajar conjuntamente el grupo de arquitectos e ingenieros que estuvieren efectuando los diseños en orden a que estos últimos respondan a los parámetros definidos y al estudio de factibilidad.

- Fiscalizar técnicamente el proyecto velando por el correcto desarrollo de los planes y por el cumplimiento de las normas de calidad, seguridad y economía, de acuerdo con el contrato firmado entre el Fondo y la entidad emisora de valores. En cumplimiento de estas funciones el equipo técnico podrá pedir a la entidad emisora, cuando lo considere necesario, la realización de ensayos y pruebas, y llevará además un control de las especificaciones de materiales y aspectos relacionados a la obra en general.
- Fiscalizar administrativamente el proyecto velando por el cumplimiento del contrato con el Fondo, asegurando que la obra se desarrolle según el programa y el presupuesto, respetando el cumplimiento de las pólizas de garantía y otras obligaciones

Requisitos de los integrantes del equipo técnico:

- Contar con experiencia de por lo menos 5 años en el rubro o proyecto para el cual son contratados.
- No tener vínculos con la empresa constructora o desarrolladora que es dueña o está a cargo de la ejecución de los proyectos en cuestión.
- No mantener obligaciones financieras personales en mora, ni juicios penales.
- Cumplir con las normas legales, medioambientales y sociales vigentes

Derechos de los integrantes del equipo técnico:

- Percibir una remuneración justa por el trabajo realizado de acuerdo a las leyes vigentes.
- Tener autonomía en el ejercicio de sus funciones, sin más limitaciones que las establecidas por ley y por el contrato de servicios con el Fondo.

Obligaciones de los integrantes del equipo técnico:

- Cumplir profesionalmente con las funciones específicas que le competen y para la cual fueron contratados de conformidad a las normas vigentes y a las reglas de la buena fe.
- Velar en todo momento por los intereses de la entidad contratante, en este caso el Fondo.

5.3.10 Oficial de cumplimiento

El oficial de cumplimiento de la Sociedad Administradora será designado por el directorio y tendrá como funciones:

1. Revisar y controlar que las leyes, normas y regulaciones inherentes a la actividad de la Sociedad Administradora, sean aplicadas correctamente dentro de la misma.
2. Velar que las normas y disposiciones de carácter interno establecidas por la Sociedad Administradora, sean adecuadamente aplicadas y cumplidas.
3. Diseñar e implementar programas de cumplimiento de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión.
4. Comunicar oportunamente al directorio de la Sociedad Administradora las modificaciones que existan en las leyes, reglamentos y demás regulaciones normativas inherentes a la actividad de la Sociedad Administradora.
5. Proponer al directorio normas y políticas de control interno.
6. Informar oportunamente al directorio sobre cualquier incumplimiento a las leyes, normas y regulaciones vigentes, así como a disposiciones de carácter interno, inherentes a la actividad de la Sociedad Administradora.

7. Verificar si las quejas y demandas que pudiesen presentar los participantes del Fondo ante la Sociedad Administradora provienen de inobservancias o infracciones a la normativa vigente y evaluar si las soluciones propuestas o adoptadas son las adecuadas debiendo informar al directorio su opinión.
8. Revisar que la valoración de la cartera del Fondo cumpla con la normativa establecida al respecto.
9. Revisar el correcto cálculo del Benchmark y de las comisiones fija y de éxito.
10. Enviar semestralmente a la ASFI un informe sobre sus actividades.
11. Proporcionar información que solicite el Representante Común de los Participantes, sobre el cumplimiento de la normativa vigente por parte de la Sociedad Administradora.

5.4 Comité de inversiones y sus funciones

La Sociedad Administradora contará con un Comité de Inversiones especialmente dirigido a monitorear y definir las políticas de inversiones de FIBRA FIC, compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) integrantes designados por la Junta General Ordinaria de Accionistas o el directorio si es que esta responsabilidad le hubiese sido delegada. Del total de los miembros del Comité de Inversiones, dos personas deberán ser especialistas inmobiliarios de amplia experiencia y conocimiento. Uno de ellos debe ser absolutamente independiente de la Sociedad Administradora. El administrador del Fondo deberá ser miembro del Comité de Inversiones con carácter obligatorio. Adicionalmente, el oficial de cumplimiento participará del comité con derecho a voz y no a voto.

El Comité de Inversiones sesionará cuantas veces sea requerido, pero al menos una (1) vez cada trimestre, tratándose los temas por tiempo y materia. El comité podrá sesionar con un mínimo de tres (3) miembros con derecho a voto y sus decisiones serán tomadas por mayoría absoluta.

El Comité de Inversiones se registrará de acuerdo a lo establecido en los artículos 1 al 4 Sección 3 Capítulo V, del Libro 5 de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores referente al Reglamento de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión

El Comité de Inversiones tendrá las siguientes actividades:

1. Diseñar modificaciones a las políticas de inversión y de endeudamiento del Fondo.
2. Establecer los límites de inversión y analizar los excesos en dichos límites cuando estos ocurran.
3. Definir los tipos de riesgo a los que se encuentran sujetas las inversiones del Fondo de Inversión Administrado y los mecanismos para su cuantificación, administración y control.
4. Monitorear y evaluar las condiciones de mercado.
5. Supervisar las labores del Administrador del Fondo de Inversión en lo referente a las actividades de inversión, exigiendo de éste el estricto cumplimiento de las normas que regulan los Fondos de Inversión.
6. Proponer modificaciones al Reglamento Interno en lo referente a la política de inversiones y las normas internas de control en función a las necesidades de inversión.
7. Evaluar la evolución de la cartera de inversiones.
8. Monitorear y evaluar las condiciones de mercado.
9. Evaluar y aprobar las nuevas inversiones, dentro de lo establecido en la Política de Inversiones.
10. Aprobar los lineamientos de la metodología de valorización de las inversiones del Fondo.

Las funciones del Comité de Inversión son indelegables y estarán claramente definidas en el Reglamento del Comité de Inversiones aprobado por la Sociedad Administradora. Los miembros del comité son responsables solidariamente por las resoluciones que se adopten en el comité y

personalmente por los actos de administración en que intervengan; con excepción en el primer caso¹, el voto disidente fundamentado, cuya constancia se sienta en acta.

Los miembros del comité deberán poseer idoneidad para la función que realizan y experiencia en actividades de administración de cartera, construcción, comercialización de bienes inmuebles.

Las deliberaciones, conclusiones, acuerdos y decisiones del Comité de Inversiones se harán constar en un libro de actas, debidamente firmadas por los asistentes.

5.5 Comité de ética y conflicto de intereses

El Fondo contará con un Comité de Ética y Conflicto de Intereses conformado por dos integrantes independientes del Comité de Inversiones y el director independiente de la SAFI. El funcionamiento y alcance de dicho comité será normado por reglamento específico aprobado por la Sociedad Administradora.

5.6 Normas respecto a la información obligatoria

La Sociedad Administradora deberá informar a los participantes sobre la composición de la cartera y valor de la cuota del Fondo en las oficinas de la Sociedad Administradora. Asimismo, el participante podrá informarse del valor de mercado de la cuota a través de las publicaciones y el boletín diario de la BBV cuando corresponda.

La Sociedad Administradora remitirá, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al cierre de cada mes, los estados de cuenta a los participantes, que incluirán:

- a. Composición de la cartera y el porcentaje de concentración de las inversiones.
- b. Forma de cálculo del valor de cuota.
- c. Valor de cuota.
- d. Valor nominal de la cuota.
- e. Plazo de vida restante del Fondo.
- f. Tasas de rendimiento del último trimestre.
- g. Detalle de las comisiones cobradas al Fondo en el periodo correspondiente.
- h. Otros que viera conveniente la Sociedad Administradora.

Al cierre de cada gestión, dentro de los primeros ciento veinte (120) días calendario posteriores al cierre de cada gestión, la Sociedad Administradora enviará a los participantes los estados financieros del Fondo auditados por una empresa de auditoría externa inscrita en el RMV de la ASFI, la

¹ Se refiere a la responsabilidad solidaria de las resoluciones que adopte el comité de inversiones.

composición de la cartera de inversiones: La memoria anual de la SAFI será enviada ciento ochenta (180) días calendario posteriores al cierre de cada gestión. Se entenderá por gestión al periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

La Sociedad Administradora cumplirá con el envío y publicación de la información de acuerdo a la normativa y reglamentos vigentes de la ASFI y de la BBV, por lo que la Sociedad Administradora comunicará el valor de la cuota en forma pública, en el boletín diario de la Bolsa.

5.6.1 Arbitraje

Toda controversia que pueda surgir entre la Sociedad Administradora y el (los) participantes (s), será sometida a un proceso de arbitraje en la ciudad de La Paz – Estado Plurinacional de Bolivia, de acuerdo a la nueva Ley de Arbitraje No. 708 de 25 de junio de 2015.

El laudo arbitral será definitivo, inapelable y de cumplimiento obligatorio y no procederá ningún recurso de apelación, renunciando las partes a recurrir a la vía judicial ordinaria.

5.6.2 Modificación del Reglamento Interno

Toda modificación al Reglamento Interno deberá ser aprobada por el directorio de Panamerican SAFI S.A. Posteriormente se presentarán las modificaciones para su aprobación a la Autoridad de Supervisión del Sistema financiero para posteriormente ponerla en consideración a la Asamblea General de Participantes, para su aprobación o rechazo.

Se requerirá el quórum calificado para que la Asamblea General de Participantes adopte una decisión de modificación conforme al Reglamento Interno.

La resolución para la modificación será comunicada a la ASFI, a la BBV y a otras entidades como hecho relevante. Por su parte, las modificaciones se informarán a los participantes por los mecanismos que la Sociedad Administradora vea por conveniente.

6 RAZONES Y OPORTUNIDAD DE LA INVERSIÓN

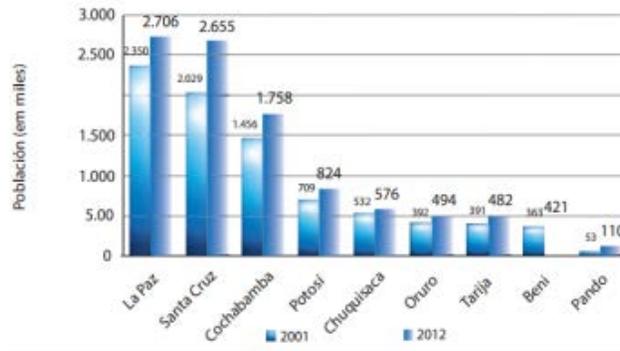
6.1 Oportunidad la Inversión

6.1.1 Déficit habitacional y de infraestructura inmobiliaria

Bolivia tiene una población joven y en constante crecimiento que demanda soluciones habitacionales dignas y asequibles, y que sean complementadas con infraestructura inmobiliaria en la forma de espacios de oficinas, comercio, salud, infraestructura de servicios, educación, hospedaje, almacenaje y otros.

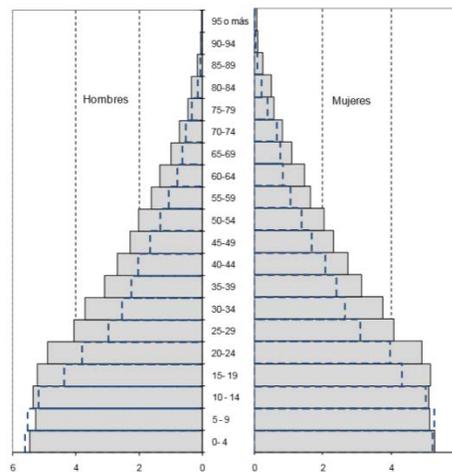
Este crecimiento se refleja en los siguientes cuadros con datos del Instituto Nacional de Estadística:

GRÁFICO 1. Bolivia: Población por departamentos – Censos 2001 y 2012



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

GRÁFICO 2. Bolivia: Estructura de la población total por sexo según grupos quinquenales de edad - Censo 2012



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Según datos que el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda compartió con la población boliviana a principios del año 2014, “...hay un déficit de más de 587.000 viviendas”, resaltando que por año se deben construir entre 40.000 y 60.000 viviendas nuevas.

Específicamente en el tema de viviendas, los datos del Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda señalan que “...hay un déficit de más de 587.000 viviendas” en toda Bolivia, y que “de las casi 600.000 que se deberán construir hasta 2025, el 40% (235.032) debe ser ejecutado por el Estado y el restante 60% (352.562) por el sector privado”.

Eso equivale a la construcción de un promedio de 35.000 soluciones habitacionales nuevas que la empresa privada debe edificar cada año. Estos datos no toman en cuenta el déficit cualitativo, donde también existe una gran oportunidad para invertir recursos en remodelación, ampliación, etc.

La problemática del déficit habitacional ha sido una constante en Bolivia durante las últimas décadas, y en gran parte es un reflejo de lo que sucede en Latinoamérica. Datos del Banco Interamericano de Desarrollo señalan que el 75% de las familias Bolivianas no cuentan con un techo para vivir o habitan en viviendas de mala calidad. En términos de déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo, Bolivia, después de Nicaragua, es el país con el mayor índice de familias que no cuentan con un techo para vivir o que habitan en viviendas de mala calidad.

GRÁFICO 3. Familias sin techo el Latinoamérica



Fuente: Construir Ciudades, BID 2012

En parte como respuesta a la sentida necesidad de la mayoría de las familias bolivianas en búsqueda de un techo digno, recientemente la Asamblea Plurinacional promulgó la Ley de Servicios Financieros No. 393 donde, entre otros temas, se establecen condiciones favorables de crédito a los compradores finales.

Esta ley define a la vivienda social como: “aquella única vivienda sin fines comerciales destinada a los hogares de menores ingresos, cuyo valor comercial o costo final para su construcción incluido el valor del terreno no supere UFV400.000.- cuando se trate de departamentos y de UFV460.000.- para casas...”

En complementación a la Ley antes citada, el Decreto Supremo 1842 establece objetivos mínimos de colocación de cartera para las instituciones financieras, entre las cuales se encuentra el crédito para vivienda social. Finalmente, el Decreto establece tasas de crédito activas máximas para vivienda social de acuerdo al siguiente cuadro, lo que hace que finalmente el comprador tenga acceso a condiciones crediticias favorables.

CUADRO 8. Tasas de crédito activas máximas para vivienda social

Valor Comercial Vivienda de Interés Social (UFV*)	Valor Comercial Vivienda de Interés Social (en BOLIVIANOS)	TASA DE INTERÉS ANUAL MÁXIMA
Igual o menor a UFV 255.000	Igual o menor a Bs. 519,129	5.5 %
De UFV 255.001 a UFV 380.000	De Bs. 519,131 a Bs. 773,604	6.0 %
De UFV 380.001 a UFV 460.000	De Bs. 773,606 a Bs. 936,468	6.5 %

*Unidad de Fomento a la Vivienda

Fuente: ASFI

Uno de los enfoques principales del Fondo es responder a este creciente déficit mediante inyección de recursos a proyectos y empresas especializadas en el rubro, que actualmente están en la búsqueda de socios inversionistas con un conocimiento profesional del sector.

6.1.2 Necesidad de los actores del Sector de contar con un socio estratégico

Existe una necesidad sentida para la realización de obras de alto impacto y que cuente con mecanismos de financiamiento adaptados a cada empresa, proyecto, e información estratégica de la industria y del mercado para la toma de decisiones.

Esta visión es diferente a la situación actual donde las empresas del rubro se ven limitadas a contratar préstamos de la banca tradicional en condiciones similares a otros prestatarios, o tienen que recurrir a inyección de capital de personas o empresas particulares que no necesariamente tienen el conocimiento y la pericia para agregar valor al proyecto.

Como resultado de lo anterior, las empresas del rubro generalmente se ven obligadas a tomar decisiones de emprender nuevos proyectos en base a experiencia limitada, intuición y poca información de mercado. Esto eventualmente se traduce en sobre oferta en algunos productos (lo cual tiene como efecto correcciones de mercado importantes y donde se corre el riesgo de especular) o en no entregar eficientemente y a tiempo las soluciones que el mercado está buscando.

El Fondo se constituirá en un verdadero socio inversor de los proyectos y asesor de las empresas del rubro, proveyendo a las mismas:

- i. Mecanismos de financiación adaptado a la característica de cada proyecto
- ii. Información estratégica para la toma de decisiones sobre demanda-oferta
- iii. Asesoramiento técnico especializado y seguimiento durante todo el ciclo de la inversión

6.1.3 Necesidad de inversores de diversificar sus inversiones

Según datos del Fondo Monetario Internacional, el 70% de la riqueza mundial la constituyen los Bienes Raíces. Esta es una de las razones por la cual tanto los inversores institucionales como particulares optan por asignar parte de su cartera a esta clase de activo.

Otros de los motivos es que este activo ha tenido históricamente rendimientos atractivos y que además tiene poca correlación con otras clases de activo tradicionales, según se muestra en este cuadro donde las inversiones en Bienes Raíces están representadas por los REIT's (Real Estate Investment Trusts).

CUADRO 9. Rendimiento histórico del mercado americano según instrumento



Fuente: MFS Investment Management

El Fondo se constituirá en una atractiva alternativa al ofrecer al mercado de capitales la posibilidad de invertir en valores relacionados a bienes raíces, en la forma de instrumentos representativos de derecho de contenido patrimonial y crediticio.

6.2 Características generales del sector de la construcción

La construcción representa uno de los sectores con mayor trascendencia en la actividad económica, con una amplia variedad de productos que van desde la construcción de viviendas y oficinas, hasta grandes obras civiles de infraestructura.

Este sector comprende un conjunto de materiales, técnicas, procesos y oficios aplicados que se relacionan entre sí. En la construcción participan una diversidad de agentes económicos, desde aquellas personas que trabajan por cuenta propia y suministran servicios a viviendas particulares (cuya participación está focalizada en ciudades y pequeñas poblaciones urbanas y rurales), hasta grandes empresas que se constituyen en empleadores importantes en las ciudades donde operan.

Al ser Bolivia un país joven y en constante proceso de crecimiento, su población demanda progresivamente bienes inmuebles como ser un techo propio e infraestructura de accesos y servicios, locales comerciales, oficinas depósitos, talleres y otros bienes inmuebles. Es así que el número de empresas que se dedica a las actividades de construcción e inmobiliarias creció sostenidamente en los últimos años, siguiendo el desarrollo económico que ha tenido la economía Boliviana, conforme se muestra en el siguiente cuadro.

CUADRO 10. Bolivia: Base empresarial activa por gestión según actividad económica, 2010-2015(1)

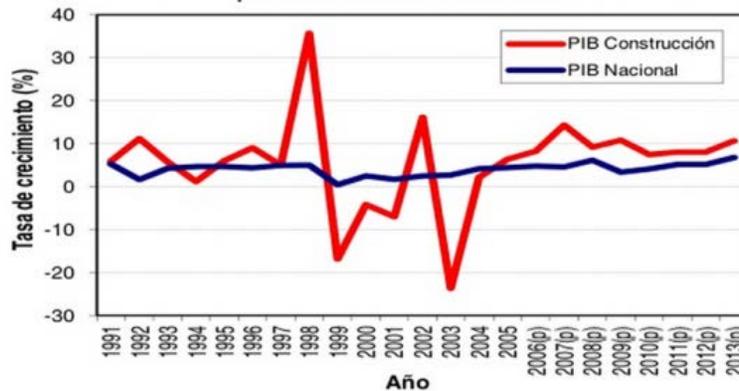
(En cantidad de empresas y porcentaje)

SECCIÓN	ACTIVIDAD	CANTIDAD DE EMPRESAS						COMPOSICIÓN EN PORCENTAJE					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015(1)	2010	2011	2012	2013	2014	2015(1)
G ₁	Venta por mayor y por menor: reparación de vehículos automotores y motocicletas	15.364	17.780	24.603	49.604	57.666	58.373	36%	34%	36%	40%	40%	40%
G ₂	Venta por mayor y por menor	14.913	17.211	23.696	47.181	54.745	55.423	35%	33%	35%	38%	38%	38%
G ₃	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores	451	569	907	2.423	2.921	2.950	1%	1%	1%	2%	2%	2%
F	Construcción	7.045	8.878	10.780	14.926	17.044	17.512	16%	17%	16%	12%	12%	12%
C	Industria manufacturera	4.070	5.179	6.589	10.986	13.702	14.034	9%	10%	10%	9%	10%	10%
M	Servicios profesionales y técnicos	3.983	5.015	6.330	9.078	10.136	10.318	9%	10%	9%	7%	7%	7%
H	Transporte y almacenamiento	2.248	2.693	3.776	8.018	10.057	10.155	5%	5%	6%	7%	7%	7%
I	Actividades de alojamiento y servicio de comidas	1.634	2.123	3.359	8.154	9.751	9.870	4%	4%	5%	7%	7%	7%
J	Información y comunicaciones	3.034	3.143	3.564	6.248	6.892	6.975	7%	6%	5%	5%	5%	5%
N	Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1.511	1.873	2.460	4.420	5.532	5.626	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Q	Servicios de salud y de asistencia social	740	913	1.314	2.606	3.053	3.094	2%	2%	2%	2%	2%	2%
S	Otras actividades de servicios	319	417	692	1.942	2.546	2.573	1%	1%	1%	2%	2%	2%
R	Actividades artísticas de entretenimiento y recreativas	272	338	589	1.342	1.505	1.523	1%	1%	1%	1%	1%	1%
L	Actividades inmobiliarias	305	446	659	1.136	1.492	1.509	1%	1%	1%	1%	1%	1%
P	Servicios de educación	650	784	910	1.299	1.402	1.428	2%	2%	1%	1%	1%	1%
B	Explotación de minas y canteras	668	852	994	1.224	1.291	1.316	2%	2%	1%	1%	1%	1%
A	Agricultura, ganadería, caza, pesca y silvicultura	560	671	840	996	1.016	1.079	1%	1%	1%	1%	1%	1%
K	Intermediación financiera y seguros	370	458	601	808	837	841	1%	1%	1%	1%	1%	1%
E	Suministro de agua; evacuación de aguas residuales, gestión de desechos y descontaminación	65	97	121	148	146	146	0%	0%	0%	0%	0%	0%
D	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	53	49	51	60	61	61	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL		42.921	51.708	68.232	122.995	144.129	146.433	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: FUNDEMPRESA

(1) Datos a enero 2015

Históricamente la construcción ha acompañado el desempeño de la economía. Cuando la economía muestra señales de crecimiento, la construcción tiene por lo general una tasa de crecimiento mayor que el PIB. Desde el año 2005, el PIB de la construcción ha acompañado el crecimiento económico de Bolivia en forma sostenida; específicamente, la contribución del sector de la construcción al Producto Interno Bruto Boliviano equivale a aproximadamente entre el 8% y el 10%, según el Instituto Nacional de Estadística.

GRÁFICO 4. Crecimiento del PIB nacional y PIB construcción a precios constantes, 1991 - 2013

Fuente: Cámara de Construcción de Cochabamba, en base a Datos del Instituto Nacional de Estadística

Los beneficios de la construcción están asociados al impacto que sus actividades generan en diferentes áreas de la economía. La inversión privada de desarrollo en Bienes Raíces, acompañada de la inversión pública en infraestructuras y servicios básicos, representan quizás el componente más significativo del stock de capital de una economía y su capacidad de hacer frente al crecimiento de la población y la reducción de la pobreza.

6.3 Construcción y Empleo

El desarrollo económico del país está fuertemente apoyado en el sector de la construcción, que a su vez está muy relacionado con otros sectores. Adicionalmente, la construcción es intensiva en mano de obra y tiene la capacidad de absorber aquella que es poco calificada, generando oportunidades de empleo masivo.

Según los datos de la Cámara Boliviana de la Construcción, el sector de la construcción genera alrededor de 450.000 empleos indirectos y más de 1.000.000 empleos indirectos, razón por la cual esta actividad es considerada como uno de los principales dinamizadores y pilares de la economía nacional.

6.4 Razones de la Inversión

- Las industrias inmobiliarias y de la construcción tienen una importancia crítica en la economía nacional al representar un sector altamente dinamizador por sus efectos multiplicadores y su impacto en la generación de empleo.
- Actualmente, no hay mecanismos regulados de inversión que se adapten a las necesidades de las empresas que se desarrollan en estos sectores. Tampoco existen mecanismos integrados de análisis de información de estos sectores que permitan la formulación de políticas de inversión y la toma de decisiones en base a la demanda real y sostenida del mercado.
- Se necesitan desarrollar las habilidades y destrezas en el sector inmobiliario para crear una industria formal y sólida dedicada a las inversiones en el mismo, y de esta forma minimizar las actividades de especulación y las consecuentes distorsiones de mercado (burbujas) que traen consigo.
- Existe una necesidad por parte de los inversores de diversificarse en una clase de activo representativo y relevante, y con diferentes características que otros activos tradicionales.
- La puesta en operación del Fondo tendrá un impacto positivo sobre los temas arriba mencionados y contribuirá al desarrollo del sector inmobiliario y del país en su conjunto.

7 FACTORES DE RIESGO

Las inversiones del Fondo están sujetas a cambios del mercado y por ende a riesgos inherentes en los procesos de inversión. El valor de las cuotas de participación puede variar de acuerdo al entorno que rodea las inversiones subyacentes de éste. Los principales factores de riesgo que podrían afectar el valor del Fondo son los siguientes:

7.1 Riesgo de retrasos, imprevistos y limitantes en general en la ejecución de los proyectos

El desarrollo y la construcción de inmuebles están expuestos a la posibilidad de sufrir imprevistos, cuya magnitud impida concluir el proyecto planificado. Dichos imprevistos pueden encontrarse asociados a factores de tipo ambientales o naturales, constructivos, legales, regulatorios o presupuestarios. De manera conjunta o individual, los anteriores factores afectarían negativamente las posibilidades de comercialización de las obras, lo que en último término afectaría la capacidad del fondo en términos de distribución de rendimientos.

Para minimizar estos riesgos el Fondo contará en todo momento con asesores de amplia experiencia en desarrollo inmobiliario, quienes estarán a cargo de la supervisión de los proyectos. De esta forma se contará con los estudios preliminares necesarios para conocer y analizar la situación de los proyectos en todos sus aspectos, tales como planos catastrados, estudios de suelos, estudios geotécnicos, estudios hidrológicos, etc., y de esta forma estimar tiempos reales en base a proyectos ya ejecutados y de similares características.

7.2 Riesgos por contracción de la demanda inmobiliaria

La insuficiente demanda puede incrementar el riesgo de no encontrar compradores finales para los proyectos inmobiliarios de bienes inmuebles, así como provocar una desvalorización del bien inmueble en caso de reventa de obras originalmente adquiridas o realizadas, a precios por debajo de los costos o por debajo del precio original de adquisición.

La no venta del proyecto o del inmueble a tiempo puede resultar, entre otros factores, en períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda de bienes inmuebles y, como resultado, en pérdida de competitividad en los inmuebles que estaría financiado el Fondo. Adicionalmente, los cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país pueden representar un riesgo pues la demanda inmueble residencial, edificios e inmuebles en general puede trasladarse a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con inversiones.

Para mitigar este riesgo, el Fondo busca financiar hasta un 50% en proyectos inmobiliarios de vivienda dirigidos a un segmento de compradores que históricamente ha tenido un déficit habitacional. Asimismo, se ha previsto que los proyectos cuenten con un estudio de mercado antes de su aprobación en inversión, a fin de tener mayor evidencia sobre brechas de mercado entre oferta y demanda, así como precios que respalden el repago de las inversiones.

7.3 Riesgos por incremento de los costos de construcción

El Fondo contará con estimaciones de expertos sobre costos y gastos que se deben prever para cumplir con una adecuada ejecución de los proyectos. No obstante, pueden presentarse variaciones en los mismos que impliquen una disminución en la rentabilidad esperada de las empresas. Asimismo, pueden existir cambios en la naturaleza constructiva que afecten la calidad y precio de las obras finales y que a su vez afecten la comercialización de los inmuebles en los términos inicialmente estimados.

Los proyectos de construcción de inmuebles están expuestos a la posibilidad de sufrir incrementos en los costos, como producto de la inflación, fluctuaciones en el tipo de cambio de la moneda nacional respecto al USD dólar, altos precios internacionales de los hidrocarburos y su impacto en materias primas, transporte y otros, aumentos en los precios de los insumos o de la mano de obra, cambios en las normas de construcción para el

país que obliguen a realizar rectificaciones en las obras. Todos estos se constituyen en factores que pueden modificar la estructura financiera del proyecto y por lo tanto alterar el flujo de ingresos proyectado del mismo.

Para mitigar este riesgo el Fondo prevé trabajar con empresas constructoras a cargo de la ejecución de los proyectos con probada experiencia. Asimismo, el equipo técnico del fondo se encargará de supervisar la planificación y ejecución de los proyectos desde el punto de vista de costos y adhesión a los términos del contrato de construcción.

7.4 Riesgos relacionados a incumplimientos en la calidad de la ejecución de las obras

Panamerican SAFI S.A. realizará un proceso de debida diligencia sobre las diferentes etapas del proceso de desarrollo inmobiliario, sin embargo, no realiza como empresa la actividad física de construcción de las obras, actividades que son de responsabilidad de empresas constructoras especializadas, las cuales no estarán vinculadas a la sociedad de administración.

Bajo las circunstancias antes señalada las empresas constructoras seleccionadas podrían realizar procesos de trabajo que involucren el uso de materiales de calidad no óptimas, o que, en el peor de los casos, conlleven a una mala calidad de la obra constructiva correspondiente.

Para controlar y minimizar la posible presencia de este tipo de riesgo el Fondo realizará la supervisión de la obra, función que podrá recaer en una persona jurídica o natural, o en una agrupación de las mismas especialistas en el rubro, que será el encargado de realizar la verificación cumplimiento de contrato de empresas constructoras y de la ejecución de los procesos de pruebas y fiscalización correspondientes a las obras en construcción.

7.5 Riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios

El valor de los bienes inmuebles que el fondo financie puede verse afectado positiva o negativamente por cambios en el entorno y en la economía, ya sean variaciones no anticipadas en variables macroeconómicas (tasa de interés, precios, tipos de cambio, etc.) como por disposiciones, reglamentos o leyes que afecten la industria inmobiliaria. El valor de los activos inmobiliarios puede ser también afectado por cambios del entorno o cotizaciones de los inmuebles en la zona en donde estén ubicados.

Para minimizar este riesgo el Fondo solicitará dentro de la política comercial de los proyectos, un estudio de mercado, así como determinados niveles de compromisos de venta anticipada, como una medida para fijar los precios de venta y secundariamente como medida de administración de flujo de ingresos.

Cabe destacar que la comercialización de los inmuebles será delegada a empresas con experiencia y especialistas en el ramo.

7.6 Riesgos de siniestros

Los bienes inmuebles que financie el Fondo, a través de las empresas desarrolladoras, están expuestos a riesgos asociados a siniestros naturales y artificiales como: incendio y terremoto, inundaciones, conmoción civil o daños producidos por terceros, entre otros. La materialización de alguno de estos riesgos puede ocasionar la pérdida en el valor de los activos, y de este modo deteriorar la capacidad de hacer frente a sus obligaciones financieras con el Fondo

A fin de minimizar este riesgo, las empresas constructoras contratarán los seguros correspondientes y usuales en la industria de la construcción.

7.7 Riesgo por la concentración de inversiones en inmuebles

Se refiere al riesgo que se presentaría por la concentración en el portafolio en inversiones inmobiliarias. En el caso de que algún sector específico experimente periodos de contracción económica esto podría traducirse en atrasos en la venta, baja en los precios de arrendamiento y en los precios de venta.

Para minimizar este riesgo, la política de inversiones del Fondo prevé límites de concentración tanto por ubicación geográfica como por destino de los recursos.

7.8 Riesgo de la cartera financiera

- Riesgo de mercado: una sustancial baja de tasas de interés del sistema financiero nacional, podría disminuir la rentabilidad esperada del Fondo.
- Riesgo de liquidez de las cuotas: riesgo de que el mercado secundario de las cuotas del fondo no sea suficientemente profundo, imposibilitando que los inversionistas puedan monetizar sus inversiones antes del vencimiento de la vida del Fondo.
- Riesgo cambiario: riesgo asociado al descalce entre la moneda de emisión de las cuotas y la moneda de sus inversiones. El Fondo invertirá en moneda nacional (bolivianos) y en moneda extranjera (dólares), lo que podría generar pérdidas por diferencia de cambio para el Fondo.
- Riesgo de inversiones: en la medida que el fondo retrase o no cumpla con sus objetivos de inversión, la rentabilidad del Fondo podría ser menor a la esperada.
- Riesgo de cambios en la normativa: las estimaciones de rentabilidad del Fondo se basan en la normativa vigente. Cambios en dicha normativa podrían afectar la rentabilidad del fondo.

Con el fin de mitigar estos riesgos, el fondo contará con el asesoramiento de una Agencia de Bolsa con amplia experiencia en el manejo de inversiones financieras. Adicionalmente, y para estos propósitos, la política de inversiones del fondo determina límites de inversión tanto para la cobertura financiera como para el manejo de tesorería y liquidez.

7.9 Garantías y cobertura financiera de las inversiones privadas

Adicionalmente, en los procesos de estructuración de valores privados, y con el objetivo de minimizar los riesgos y posibles incumplimientos por parte de las empresas a ser financiadas se aplicarán las siguientes Garantías, Cobertura financiera y Covenants en función a los potenciales riesgos identificados.

1. Riesgo de retrasos, imprevistos y limitantes en general en la ejecución de los proyectos.

- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante bonos y pagares, se podrán aplicar: garantías reales o prendarias, boletas de garantía o pólizas, cesión de seguros, fondo de liquidez, sinking fund, ratios de liquidez, y control de gastos.
- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante acciones ordinarias, se podrán aplicar los siguientes covenants: ratios de liquidez, solicitud de aporte propio, control de gastos, política de dividendos y constitución de reservas.

2. Riesgos por contracción de la demanda inmobiliaria

- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante bonos y pagares, se podrá aplicar: fondo de liquidez, sinking fund, ratios de liquidez, límites de deuda y control de gastos.
- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante acciones ordinarias, se podrán aplicar: Ratios de liquidez, aporte propio, límites de deuda, control de gastos y constitución de reservas.

3. Riesgos por incremento de los costos de construcción

- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante bonos y pagares, se podrán aplicar: Fondo de liquidez, límites de deuda y control de gastos.

- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante acciones ordinarias, se podrán aplicar: Límite de deuda, control de gastos, política de dividendos restrictiva y constitución de reservas.

4. Riesgos relacionados a incumplimientos en la calidad de la ejecución de las obras

- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante bonos y pagares, se podrán aplicar: Garantía real o prendaria, boletas de garantía o pólizas de caución y aval de terceros.
- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante acciones ordinarias, se podrán aplicar: Aporte propio y constitución de reservas.

5. Riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios

- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante bonos y pagares, se podrán aplicar: Garantía real o prendaria, boleta de garantía o pólizas de caución, cesión de seguros, fondo de liquidez, sinking fund, ratios de liquidez, límite de duda y control de gastos.
- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante acciones ordinarias, se podrán aplicar: Ratios de liquidez, aporte propio, límite de deuda, control de gastos, política de dividendos y constitución de reservas.

6. Riesgo de siniestros

- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante bonos y pagares, se podrán aplicar: Garantía real o prendarias y boletas de garantía o pólizas de caución.
- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante acciones ordinarias, se podrán aplicar: Aporte propio y constitución de reservas.

7. Riesgo por la concentración de inversión en inmuebles

- Para el caso de inversiones sin oferta pública mediante bonos, pagares y acciones se respetará la política de inversiones del Fondo que prevé límites de concentración geográfica como por destino de los recursos.
- Se deja establecido que, durante el proceso de estructuración de las inversiones, el fondo, siguiendo las recomendaciones del Especialista Inmobiliario, podrá requerir a la empresa emisora cualquier combinación de garantías, mecanismos de cobertura y covenants, sin limitación alguna, y se podrá aplicar independientemente del valor (bonos, acciones, etc.) en el cual invierta el fondo, siempre y cuando corresponda de acuerdo a la normativa vigente.

El Reglamento Interno describe los aspectos legales más importantes que se deben considerar a la hora de aplicar las garantías o mecanismos a ser aplicados y describe los mecanismos para la verificación del destino de los recursos obtenidos de la emisión de valores de oferta privada, así como las acciones por incumplimiento y seguimiento por tipo de inversión.

Finalmente, es importante mencionar que el fondo podría estar expuesto a la existencia o probabilidad de procesos judiciales, administrativos o contingencias de carácter legal, y a factores de riesgo tributario proveniente de las modificaciones que pudieran surgir en el régimen tributario, aplicables a la Sociedad Administradora y a los Fondos de Inversión.

8 POLITICAS DE INVERSION Y VALORACION

8.1 Inversiones de los recursos del Fondo

Los recursos del fondo podrán estar invertidos en los grupos de inversiones y activos siguientes:

VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES:

1. Instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial: Acciones preferidas redimibles, acciones ordinarias y valores de titularización de participación, de acuerdo al Decreto Supremo No. 25514, de fecha 17 de septiembre de 1999.

Las inversiones en acciones preferidas y ordinarias contemplaran procedimientos de salida los cuales se detallan a continuación:

- **Acciones Preferidas:** Las acciones preferidas serán todas redimibles por la misma sociedad a un plazo acordado al momento de su emisión, por lo que el mecanismo de salida de estas inversiones será el mismo flujo generado por la Sociedad en la que el Fondo invierta.
- **Acciones Ordinarias:** Se adoptarán cualquiera o varios de los mecanismos para la salida de la inversión en Acciones que se describen a continuación, entre otros que se vean aplicables de acuerdo con las circunstancias y la sociedad en la que se invierta:
 - (i) Pactos de accionistas: El fondo podrá suscribir acuerdos con los accionistas controladores y gestores de las sociedades en las que invierta el Fondo los cuales estarán obligatoriamente elevados al público ante Notario y deberán sujetarse a lo establecido en el Código de Comercio y estatutos de la sociedad. El contenido de este documento deberá establecer como mínimo las siguientes cláusulas:
 - Cláusulas Generales: Descripción el objeto del mismo, los antecedentes, manifestaciones de las partes, duración, ley aplicable y jurisdicción a efectos de resolver conflictos.
 - Cláusulas relacionadas con Derechos Políticos y Económicos de los Socios: Se especificarán las cláusulas de acuerdos sobre futuros beneficios o repartición de dividendos.
 - Cláusulas de Supuestos Específicos: Inclusión de objetivos específicos, identificación de Hitos y Fases, forma de realizar futuras inversiones, etc.
 - Cláusulas de Protección: Se podrán incluir cláusulas de permanencia, no competencia, confidencialidad, cláusulas que refuercen el cumplimiento de los pactos y penalicen su incumplimiento, así como previsión de mecanismos para resolver situaciones de bloqueo.
 - Cláusulas de Salida o Entrada: Regularán los supuestos de entrada de nuevos socios, ya sea a través de una futura ronda de inversión o compraventas de participaciones, así como supuestos de salida de la Empresa de los socios que podrán incluir cláusulas de arrastre (drag along) o acompañamiento (tag along), precio de salida de las acciones, momento en el cual se hace efectiva la redención, alternativas para la compra y venta de las acciones y los precios en los cuales se ejercerán las operaciones de compra y venta, compromiso de recompra entre otros. Los pactos de precios de salida no podrán incluir un rendimiento fijo específico como obligación de la empresa objeto de la inversión.
 - (ii) Sociedades de objeto exclusivo y tiempo limitado: El Fondo podrá invertir en sociedades anónimas con dedicación exclusiva a un único proyecto inmobiliario y con una duración limitada a esa ejecución, al cabo de la cual se producirá su liquidación, generando la salida de la inversión por parte del Fondo.
 - (iii) Venta a terceros: El fondo podrá promover la inversión con terceros inversionistas, institucionales públicos o privados, interesados en la futura compra de las acciones que permitan la salida del Fondo.

(iv) Salida por Bolsa: Dependiendo de cada vehículo societario en el que se invierta, el Fondo podrá promover que la Junta de Accionistas disponga el registro de las acciones de la Sociedad emisora en una Bolsa de Valores con el propósito de vender las mismas a través del mercado de valores.

2. Instrumentos representativos de derecho de contenido crediticio: Bonos sin oferta pública, pagarés sin oferta pública y valores de titularización de contenido crediticio.

Las inversiones en valores sin oferta pública deberán realizarse en el Marco del Código de Comercio y el Código Civil cuando corresponda.

COBERTURA FINANCIERA:

1. Valores de deuda soberana emitidos en el extranjero con calificación mínima de A
2. Valores de oferta pública en el mercado local, de emisores calificados AAA e instrumentos con calificación mínima AA2 o N-1.
3. Valores emitidos por el BCB y TGN.
4. Cuentas para manejo de liquidez en entidades extranjeras con calificación local mínima de A.

Las inversiones en el exterior se enmarcarán en función a lo establecido en el Libro 5, Título I, Capítulo VI, Sección 3 del Reglamento para Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión.

MANEJO DE TESORERÍA Y LIQUIDEZ:

1. Valores de oferta pública en el mercado nacional.
2. Cajas de ahorro y cuentas corrientes de Instituciones Financieras reguladas en el mercado local e internacional y cuotas de Fondos de Inversión Abiertos en Bolivia.

La conformación del portafolio de inversiones debe buscar permanentemente un adecuado nivel de diversificación, para lo cual se establecen límites en cuanto al tipo de inversión, calificación, moneda, plazos, geografía y otros, que se señalan en la Política de Inversiones del Fondo.

8.2 Objetivos de Inversión

La estrategia de inversión del Fondo se presenta esquematizada en el siguiente cuadro estableciendo, objetivos cronológicos en función a cada etapa:

CUADRO 11. Estrategia de Inversión

ETAPAS	CONFORMACIÓN (años 1, 2)		MADUREZ (años 3 al 6)		DES INVERSIÓN (años 7 al 9)	
	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*
Valores relacionados a Bienes Raíces	5%	50%	25%	50%	0%	50%
Cobertura Financiera	49%	51%	49%	51%	49%	51%
Manejo de Tesorería y Liquidez	0%	46%	0%	26%	0%	51%
Medición	Trimestralmente					
Logro del Objetivo	Último día año 2		Último día años 3,4,5 y 6		Último día años 7, 8, y el día 180 del año 9	

* Límites Calculados en función a la Cartera Bruta del Fondo

Fuente: Panamerican SAFI

Dónde:

- ETAPA DE CONFORMACIÓN DEL PORTAFOLIO: A partir de la fecha de inicio de actividades del Fondo y concluye en el segundo aniversario del fondo. Durante esta Etapa, podrá mantenerse el Periodo de colocación primaria de las cuotas, hasta el vencimiento del mismo.
- ETAPA DE MADUREZ DEL PORTAFOLIO: Se inicia a la finalización de la etapa anterior y concluye al finalizar el sexto aniversario del Fondo.
- ETAPA DE DES INVERSIÓN DEL PORTAFOLIO: Últimos tres años de vida del Fondo. Las inversiones en cada etapa estarán regidas por los límites de diversificación establecidos en el Reglamento. Los objetivos de inversión están expresados como porcentajes sobre la cartera bruta del fondo.

Dentro de los objetivos de inversión, podrán existir periodos de máximo 180 días calendario de desvíos o no cumplimiento de los objetivos de inversión. Esto se debe a que, por la naturaleza de los proyectos, la conclusión de uno y el inicio de otro no sucede generalmente en los mismos tiempos.

Las mediciones al cumplimiento de objetivos se llevarán a cabo permanentemente, sin embargo, por lo menos trimestralmente, durante todas las etapas. Las mediciones serán de conocimiento del Comité de Inversiones del Fondo y constarán en actas. El momento de llevar a cabo el diagnóstico de los logros de objetivos se evaluará el desempeño del Fondo durante todo el periodo de análisis y no así únicamente a la fecha del corte. Por tanto, el logro al cumplimiento de objetivos podrá darse en cualquier momento durante los periodos definidos en cada etapa.

8.3 Límites de diversificación

A continuación, se establecen los parámetros de diversificación de las diferentes modalidades de inversión en cada una de las etapas del portafolio.

8.3.1 Límites referentes a inversiones Relacionados a Bienes Raíces

CUADRO 12. Bienes Raíces: Límites según instrumento y calificación de riesgo

		Etapas	
		Conformación, Madurez y Des Inversión	
Límites de Diversificación		Máximo	
SEGÚN INSTRUMENTO Y CALIFICACIÓN DE RIESGO	VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES		50%
	Instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial:		50%
	Acciones preferidas redimibles o Acciones ordinarias		50%
	Valores de titularización con calificación mínima BBB3		20%
	Instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio:		50%
	Largo Plazo	Bonos, Pagarés Sin Oferta pública con calificación mínima BB2	50%
		Valores de Titularización de Contenido Crediticio con calificación mínima de BB2	20%
	Corto Plazo	Pagarés sin Oferta pública con calificación mínima N-2	30%

* Límites Calculados en función la Cartera Bruta del Fondo

Fuente: Panamerican SAFI

CUADRO 13. Bienes Raíces: Límites según tipo de sociedad

		Etapas	
		Conformación, Madurez y Des Inversión	
Límites de Diversificación		Máximo*	
SEGÚN TIPO DE SOCIEDAD	VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES	50%	
	Instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial:	50%	
	Acciones Preferidas o Ordinarias de Sociedades Anónimas	50%	
	Valores de titularización emitidos por Patrimonios Autónomos	20%	
	Instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio:	50%	
	Bonos, Pagarés sin Oferta pública de Sociedades Anónimas	50%	
	Pagarés sin Oferta pública de Sociedades de Responsabilidad Limitada	50%	
	Valores de titularización emitidos por Patrimonios Autónomos	20%	
	Valores sin Oferta Pública de emisores vinculados	5%	
En una misma sociedad o grupo económico	20%		

* Límites Calculados en función a la Cartera Bruta del Fondo

Fuente: Panamerican SAFI

CUADRO 14. Bienes Raíces: Límites según destino de los recursos

		Etapas					
		Conformación		Madurez		Des Inversión	
Límites de Diversificación		Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*
SEGÚN DESTINO DE LOS RECURSOS RELACIONADOS A BIENES RAÍCES	VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES	5%	50%	25%	50%	0%	50%
	Proyectos de vivienda con un valor unitario de venta menor o igual a UFV 460,000		50%	10%	50%		50%
	Proyectos de vivienda con un valor unitario de venta mayor a UFV 460,000		40%		40%		40%
	Otros proyectos en bienes inmuebles		40%		40%		40%
	Terrenos		30%		30%		30%

* Límites Calculados en función la Cartera Bruta del Fondo

Fuente: Panamerican SAFI

El límite máximo de inversión en un mismo Bien Raíz, Proyecto o Grupo Económico es de 20% en función de la cartera bruta del fondo. Se entiende como un mismo Bien Raíz o Proyecto al conjunto de unidades inmobiliarias que forman parte de un edificio, proyecto, urbanización, complejo habitacional u otros de similares características.

CUADRO 15. Bienes Raíces: Límites según capital de inversión u operación

		Etapas					
		Conformación		Madurez		Des Inversión	
Límites de Diversificación		Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*
SEGÚN CAPITAL DE INVERSIÓN U OPERACIÓN RELACIONADOS A BIENES RAÍCES	VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES	5%	50%	25%	50%	0%	50%
	Capital de inversiones		50%		50%		50%
	Capital de operaciones (plazo de emisión máximo: 360 días calendario)		25%		25%		25%

* Límites Calculados en función la Cartera Bruta del Fondo

**Plazo de emisión máximo: 360 días calendario

Fuente: Panamerican SAFI

El destino de los recursos dirigido tanto a capital de inversiones como a capital de operaciones no podrá ser utilizado para el pago de pasivos financieros. Asimismo, las inversiones inmobiliarias deberán situarse en por lo menos en dos departamentos de Bolivia.

El financiamiento para capital de operaciones solo podrá otorgarse por dos veces consecutivas a una misma empresa durante la vida del Fondo.

El plazo máximo de financiación para la construcción de un proyecto o etapa del mismo será de 60 meses.

8.3.2 Límites referentes a la cobertura financiera y tesorería

CUADRO 16. Cobertura financiera y Tesorería: Límites según calificación de riesgo

		Etapas				
		Conformación		Madurez		Des Inversión
LÍMITES DE DIVERSIFICACIÓN FONDO		Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*	Máximo*
SEGÚN CALIFICACIÓN DE RIESGO	COBERTURA FINANCIERA	49%	51%	49%	51%	51%
	Valores de renta fija de emisores bolivianos con calificación de riesgo AAA local, y valores emitidos por el BCB y TGN. Calificación mínima de instrumentos AA2 o N-1.	10%	11%	10%	11%	50%
	Valores de deuda soberana de países calificados mínimamente A.	39%	40%	39%	40%	40%
	Liquidez en entidades extranjeras con calificación local mínima de A		25%		15%	15%
	MANEJO DE TESORERÍA Y LIQUIDÉZ	0%	46%	0%	26%	51%
	Valores de Renta fija Oferta Publica Nacionales calificados en el rango AAA-AA2 o N-1		46%		26%	51%
	Valores de Renta fija Oferta Publica Nacionales calificados en el rango AA3-A1		35%		16%	30%
	Valores de Renta Fija Oferta Publica Nacionales calificados en el rango A2-A3 o N-2		30%		10%	25%
	Cuotas de Participación de Fondos de Inversión Abiertos en el Mercado Nacional calificados mínimamente A3		15%		10%	15%
	Cajas de ahorros y cuentas corrientes en instituciones locales con calificación mínima A1		46%		26%	41%

* Límites Calculados en función la Cartera Bruta del Fondo

Fuente: Panamerican SAFI

La fracción invertida en el exterior, tanto los valores de duda soberana como en liquidez no podrá sobrepasar en ningún momento el 40% de la Cartera Bruta del Fondo.

Para el manejo de Tesorería las compras en reporto podrán representar el total de la fracción destinada a este objetivo, respetando los límites de diversificación por calificación de riesgo, por instrumento y por emisor.

CUADRO 17. Cobertura financiera y Tesorería: Límites instrumento y Emisor

		Etapas					
		Conformación		Madurez		Desinversión	
LÍMITES DE DIVERSIFICACIÓN FONDO		Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*
SEGÚN INSTRUMENTO Y EMISOR	COBERTURA FINANCIERA	49%	51%	49%	51%	49%	51%
	Valores de renta fija de emisores bolivianos	10%	11%	10%	11%	10%	50%
	Valores emitidos por el BCB o el TGN		11%		11%		50%
	Valores emitidos por un mismo Emisor o Grupo económico		5%		5%		20%
	Pageres Bursátiles		5%		5%		10%
	Certificados de Depósitos Plazo Fijo		10%		10%		40%
	Bonos de Largo Plazo		5%		5%		5%
	Valores de Titularización no relacionado a Bienes Raíces		5%		5%		5%
	Bonos Bancarios Bursátiles		5%		5%		5%
	Valores de Deuda soberana del Extranjero	39%	40%	39%	40%	0%	40%
	Bonos de Deuda Soberana del Extranjero por país		20%		20%		20%
	MANEJO DE TESORERÍA Y LIQUIDEZ	0%	46%	0%	26%	0%	51%
	Valores emitidos por el BCB o el TGN		46%		26%		51%
	Valores emitidos por un mismo Emisor o Grupo económico		15%		12%		25%
	Valores emitidos por emisores vinculados a la Sociedad Administradora		20%		10%		20%
	Pageres Bursátiles		20%		10%		50%
	Certificados de Depósitos Plazo Fijo		30%		18%		30%
	Bonos de Largo Plazo		15%		10%		5%
	Valores de Titularización no relacionado a Bienes Raíces		5%		5%		5%
	Bonos Bancarios Bursátiles		15%		10%		5%
Cuotas de Participación de Fondos de Inversión Abiertos en el Mercado Nacional		15%		10%		30%	
Cajas de ahorros y cuentas corrientes en instituciones locales		46%		16%		51%	

Fuente: Panamerican SAFI

El detalle de valores que constituyen la Cobertura Financiera y el Manejo de Tesorería y Liquidez será informado a los participantes del Fondo conjuntamente el reporte de sus inversiones y a la ASFI, mediante carta, hasta el décimo día de cada mes con el objetivo de mantener control y seguimiento al cumplimiento de límites.

CUADRO 18. Cobertura financiera y Tesorería: Límites según plazo a vencimiento

		Etapas					
		Conformación		Madurez		Des Inversión	
LÍMITES DE DIVERSIFICACIÓN FONDO		Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*
SEGÚN PLAZO A VENCIMIENTO	VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES	5%	50%	25%	50%	0%	50%
	Menor a 365 días		25%		25%		50%
	Entre 365 y 1400 días		50%		50%		50%
	Mayor a 1401 días		50%		50%		0%
	COBERTURA FINANCIERA	49%	51%	49%	51%	49%	51%
	Menor a 365 días		30%		35%	10%	51%
	Entre 365 y 1400 días		40%		40%		30%
	Mayor a 1401 días		51%		45%		5%
	MANEJO DE TESORERÍA Y LIQUIDEZ	0%	46%	0%	26%	0%	51%
	Menor a 365 días		46%		26%	0%	51%
Entre 365 y 1400 días		30%		16%		20%	
Mayor a 1401 días		15%		10%		5%	

* Límites Calculados en función la Cartera Bruta del Fondo

Fuente: Panamerican SAFI

8.3.3 Límites generales del Fondo

Los límites generales del fondo son:

CUADRO 19*. Límites según moneda

		Etapas					
		Conformación		Madurez		Des Inversión	
LÍMITES DE DIVERSIFICACIÓN FONDO		Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*
SEGÚN MONEDA	VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES	5%	50%	25%	50%	0%	50%
	Bolivianos o Unidades de Fomento a la Vivienda	5%	50%	10%	50%		50%
	Dólares Estadounidenses		30%		40%		40%
	COBERTURA FINANCIERA	49%	51%	49%	51%	49%	51%
	Bolivianos o Unidades de Fomento a la Vivienda		11%		11%		51%
	Dólares Estadounidenses		51%		51%		51%
	MANEJO DE TESORERÍA Y LIQUIDEZ	0%	46%	0%	26%	0%	51%
	Bolivianos o Unidades de Fomento a la Vivienda		46%		26%		51%
	Dólares Estadounidenses o MVDOL		30%		20%		31%

* Límites Calculados en función la Cartera Bruta del Fondo

Fuente: Panamerican SAFI

*Modificación aprobada en Asamblea de Participantes del 10 de enero de 2023.

La actualización de tipo de cambios se realizará diariamente al cierre contable del Fondo utilizando los datos publicados por el Banco Central de Bolivia en su página WEB.

De acuerdo a lo establecido en el punto 8.2 del presente prospecto, cualquier exceso o falta en los límites de inversión en valores relacionados a Bienes Raíces o en los objetivos de inversión del fondo, deberá ser regularizado en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días calendario desde la fecha de producido el hecho.

Si al cabo de los ciento ochenta (180) días calendario el exceso o falta persistiera, la Sociedad Administradora convocará a una Asamblea de Participantes en los siguientes 15 días calendario para someter a su consideración un plan de adecuación el cual establecerá todas las alternativas posibles para el cumplimiento de límites u objetivos de inversión en un plazo de trescientos sesenta (360) días calendario. El plan de adecuación aprobado y las determinaciones de la Asamblea serán puestos en conocimiento de la ASFI.

Vencido el plazo de trescientos sesenta (360) días calendario y de persistir los excesos o faltas, la Sociedad Administradora deberá convocar, en los siguientes 15 días calendario, a una nueva Asamblea de Participantes, en la cual se considerarán los excesos o faltas a los límites u objetivos de inversión como causales para la liquidación voluntaria del Fondo.

En el caso de inversiones en el exterior el periodo de adecuación para límites de inversión es de treinta (30) días calendario y en el caso de valores de oferta pública es de sesenta (60) días calendario. Sin embargo, si los excesos o faltas a los límites de inversión en este tipo de activos fuera originado en excesos o faltas a los límites de inversión en valores relacionados a Bienes Raíces, el plazo de adecuación se sujetará a lo señalado en los párrafos anteriores de este mismo numeral.

Se establecen las siguientes prohibiciones para el Fondo:

- Invertir en valores sin oferta pública emitidos por emisores que se encuentran ya inscritos en el Registro del Mercado de Valores cuyo destino sea financiar capital de inversiones.
- Invertir en valores sin oferta pública emitidos por emisores cuyos accionistas o dueños, se encuentren vinculados patrimonialmente con Panamerican SAFI S.A., cualquiera sea su participación incluso los directores, ejecutivos administradores, miembros del Comité de Inversiones, sus cónyuges y familiares dentro del segundo grado de consanguinidad y segundo por afinidad ya sea directa o indirectamente.
- Invertir en valores sin oferta pública o en valores de derecho patrimonial de empresas que hayan sido financiadas por otros Fondos Administrados por Panamerican SAFI S.A., sin que esta situación haya sido evaluada previamente por el Comité de Ética y Conflicto de Intereses del Fondo.

8.4 Identificación de empresas y criterios de selección

IDENTIFICACIÓN DE EMPRESAS

Para la identificación de potenciales empresas desarrolladoras o constructoras, el fondo consultará con las siguientes fuentes de información:

- Estudios de investigación de mercado.
- Proyectos arquitectónicos anteriores.
- Talleres y seminarios.
- Búsqueda directa, que permita identificar empresas eficientes en los sectores relacionados con construcción, arquitectura e ingeniería civil.
- Referencias de ejecutivos de empresas del rubro inmobiliario, administradores de proyectos, proveedores de material, constructores y otros.

Seguidamente, se procederá a identificar a las empresas objeto de inversión de acuerdo a los siguientes criterios:

- Tamaño del emprendimiento para el cual se solicita la inversión, el cual debe ser de por lo menos Bs. 3.500.000 (Tres millones quinientos mil 00/100 Bolivianos).
- El sujeto de inversión y gestor del proyecto debe estar legalmente establecido como empresa, o caso contrario estar dispuestos a crear y registrar una empresa bajo leyes bolivianas.

El proceso de identificación se encontrará debidamente documentado en función a los procedimientos establecidos en el Manual de Procedimientos y Control Interno del Fondo.

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE EMPRESAS

Una vez se tengan identificadas a potenciales empresas sujetas de inversión, se procederá a filtrarlas y evaluarlas según los siguientes criterios cuantitativos bajo el siguiente esquema de ponderación

En el caso de que la empresa emisora sea una empresa constructora, ésta deberá cumplir con los siguientes criterios de evaluación mínimos:

Indicadores de experiencia para empresas constructoras: La experiencia es fundamental pues en este caso la empresa constructora es la que efectivamente desarrollará el proyecto y estará a cargo de su ejecución

Cuadro 20. Indicador de Experiencia para constructoras

EMISOR: CONSTRUCTORA	INDICADORES DE EXPERIENCIA			
	Años experiencia	Número de proyectos inmobiliarios realizados	Metros cuadrados construidos y entregados	Ponderación Mínima
Criterios de Evaluación	Igual o mayor a 3	Igual o mayor a 3	Igual o mayor a 1000	60%
Peso específico	25%	35%	40%	

Fuente: Panamerican SAFI

Para la verificación del cumplimiento de estos criterios se solicitará la documentación respaldatoria respectiva.

Indicadores financieros para empresas constructoras y desarrolladoras: Estos indicadores son esenciales puesto que el objetivo es medir la solvencia, endeudamiento y liquidez de la empresa emisora.

Cuadro 21. Indicadores de Solvencia y Liquidez para constructoras o desarrolladoras

EMISOR: CONSTRUCTORA O DESARROLLADORA	INDICADORES FINANCIEROS DE SOLVENCIA Y LIQUIDEZ				
	Patrimonio mínimo	Ingresos anuales	Pasivo/ Patrimonio	Activo Corriente /Pasivo Corriente	Ponderación Mínima
Criterios de Evaluación	Igual o mayor a Bs. 2.000.000,00	Igual o mayor a Bs. 1.500.000,00	<2	>1	60%
Peso específico	35%	25%	30%	10%	

Fuente: Panamerican SAFI

Adicionalmente, en el caso de que el emisor sea una empresa desarrolladora, deberá ser un requisito indispensable que ésta contrate a una empresa constructora para el desarrollo y ejecución del proyecto, que obligatoriamente cumpla con los indicadores de experiencia que aplican para este tipo de empresas.

Posteriormente se evaluarán los siguientes criterios cualitativos de cumplimiento obligatorio:

- Ser una Sociedad Anónima o Sociedad de Responsabilidad Limitada. En caso de ser una empresa Unipersonal esta deberá estar dispuesta a transformarse a Sociedad Anónima o a Sociedad de Responsabilidad Limitada.
- No mantener deudas pendientes con las AFP's ni con Impuestos Nacionales sustentando por las certificaciones emitidas por los entes respectivos.
- La empresa, el o los socios gestores, así como el principal ejecutivo deberán tener una reputación intachable y no mantener obligaciones financieras en mora ni juicios penales o con calificación "C" ó "D", sustentado por las certificaciones respectivas.
- Contar con buena capacidad de gestión, propia o estar dispuesta a contratarla.
- Presentación de una carta notariada dirigida a Panamerican SAFI por la cual el potencial emisor manifiesta su intención de emitir Valores sin Oferta pública.

El proceso de selección será documentado mediante formularios FC1, el cual se encuentra en el Manual de Procedimientos y Control Interno del Fondo.

8.4.1 Requisitos de inversión

Una vez superada la etapa de selección cada empresa debe cumplir con los siguientes requisitos

- Contar con un proyecto conceptual y un estudio de mercado.
- Manifiestar su no objeción de crear fideicomisos o mandatos irrevocables para los flujos de desembolso y ventas.
- Los recursos invertidos en cada proyecto deben estar separados de las otras actividades de las empresas desarrolladoras y constructoras.

8.5 Descripción de los proyectos

El Fondo, a través de los valores relacionados a bienes raíces, invertirá en los siguientes tipos de proyectos:

A. Proyectos de vivienda con un valor unitario de venta menor o igual a UFV 460,000: Desarrollo, construcción, conclusión, refacción, comercialización y arrendamiento de viviendas unifamiliares o multifamiliares con un valor unitario menor o igual a UFV 460,000.

B. Proyectos de vivienda con un valor unitario de venta mayor a UFV 460,000: Desarrollo, construcción, conclusión, refacción, comercialización y arrendamiento de viviendas unifamiliares o multifamiliares con un valor unitario de venta mayor a UFV 460,000.

C. Otros Proyectos de Bienes Inmuebles: Desarrollo, construcción, conclusión, refacción, comercialización y arrendamiento de bienes inmuebles como ser centros comerciales, mercados, hoteles y complejos turísticos, oficinas, bodegas, recintos almaceneros, consultorios, estacionamientos, colegios, universidades, clínicas, estaciones de servicio y otros.

D. Terrenos: Desarrollo y urbanización de terrenos destinados a proyectos comerciales y de vivienda.

Se aclara que el destino de los recursos no podrá ser el pago o recambio de pasivos financieros.

8.6 Proceso para inversiones inmobiliarias

1. El proceso empieza con la identificación de empresas que estén interesadas en trabajar con el Fondo, las cuales deberán manifestar su interés y enviar toda la documentación de respaldo para que sea evaluada.
2. El Administrador del Fondo de Panamerican SAFI llevará a cabo la verificación de cumplimiento de los criterios cuantitativos y cualitativos. Asimismo, se verificará el formulario de declaración de conyugues y familiares hasta el segundo grado de consanguinidad y afinidad de los directores, ejecutivos, administradores y miembros del comité y cualquier funcionario de la SAFI.

3. Una vez verificado el cumplimiento de los mencionados criterios, un Especialista Inmobiliario procederá a evaluar las características propias de la inversión inmobiliaria en específico, a identificar los riesgos potenciales asociados a la empresa emisora y al propio proyecto, a proponer las medidas necesarias para minimizar estos riesgos, mediante la aplicación de mecanismos de cobertura, garantías y covenants para, finalmente, tomando en cuenta todos estos aspectos, redactar un informe completo sobre la viabilidad de la inversión.
4. Como siguiente paso el Comité de Inversiones evaluará la factibilidad del proyecto en términos técnicos, así como a la empresa emisora. En función a las deliberaciones del Comité de Inversiones se establecerán recomendaciones y decisiones que constarán en actas.
5. Bajo las premisas establecidas por el Comité de Inversiones, se contratará los servicios de una Agencia de Bolsa, la cual procederá a estructurar los valores sin oferta pública a ser emitidos por las empresas. La estructuración implicará la construcción de mecanismos de cobertura, la definición de garantías, y la construcción de un esquema de pagos que beneficie a la empresa, minimice los riesgos inherentes a la inversión y que fortalezca la calificación de riesgo de los valores de deuda sin oferta pública emitidos por las empresas seleccionadas.
6. Una vez obtenido el esquema de estructuración completo, construido en función a las de decisiones y recomendaciones del Comité de Inversiones, esta información es enviada a la Calificadora de Riesgo (cuando corresponda) ², la cual emitirá su informe respectivo y asignará una calificación de riesgo a los valores a ser emitidos por las empresas bajo los esquemas de estructuración. La Sociedad Administradora no actuará bajo ningún motivo como intermediaria para el envío de información entre la empresa emisora y la Calificadora de Riesgo, lo cual se establecerá contractualmente.
7. El Comité de Inversiones sesionará nuevamente para analizar el esquema de estructuración y el informe de calificación de riesgo (cuando corresponda) y manifestará su decisión final respecto a la inversión.
8. Se procede a la generación de los documentos sobre la adquisición de valores y al desembolso. El Oficial de Inversiones y el Especialista Inmobiliario monitorean la ejecución del proyecto y genera informes y reportes periódicos. Para la verificación del destino de los recursos obtenidos de la emisión de oferta privada se constatará que los fondos fueron efectivamente recibidos y contabilizados por la empresa emisora. Seguidamente, el Oficial de Inversiones y el Especialista inmobiliario realizarán auditorías o visitas al menos trimestrales a fin de asegurar la correcta ejecución del cronograma y del presupuesto de cada proyecto, de acuerdo al siguiente procedimiento:
 - a. El Emisor envía una carta a la SAFI comunicando las características de la cuenta en la cual se realizará el desembolso.
 - b. El desembolso se realiza en una cuenta bancaria a nombre del Emisor.
 - c. El Emisor confirma la recepción de los fondos y comunica su conformidad.
 - d. En función a las condiciones de emisión de los valores se solicitará información financiera de la empresa emisora por lo menos trimestralmente, para verificar la correcta contabilización y uso de los fondos.
 - e. El Oficial de Inversiones y el Especialista inmobiliario realizarán auditorías o visitas al menos trimestrales a fin de asegurar la correcta ejecución del cronograma y del presupuesto de cada proyecto.

² En caso de que la potencial empresa emisora cuente con historial financiero auditado mayor a 4 años, plan estratégico de mediano plazo plasmado en un plan de negocios, estructura organizativa completa y resultados positivos por más de dos gestiones consecutivas, se solicitará la elaboración de un informe de calificación de riesgo sin oferta pública.

A partir de las auditorías y visitas se generan informes documentados de verificación del uso de los recursos, para el correspondiente seguimiento del Comité de Inversiones según se describe en el punto 9.

9. El Comité de Inversiones lleva a cabo el monitoreo y el seguimiento periódico de cada una de las inversiones aprobadas y vigentes en el fondo. Éste se realizará al menos en forma trimestral y debe abarcar mínimamente los siguientes aspectos referentes a las empresas financiadas y al destino de fondos:

- Planificación Estratégica, Proyecciones, Presupuestos y planes de trabajo.
- Estructura Organizacional.
- Análisis financiero y control presupuestario mensual.
- Entorno del mercado, incluyendo entorno regulatorio, aspectos impositivos, amenazas y oportunidades, etc.
- Control y evaluación de la gestión de la empresa.

GRÁFICO 5. Proceso de Inversión



8.7 Política de Precios

El Comité de Inversiones establecerá la tasa de interés de las inversiones en valores sin oferta pública de renta fija y el precio de los valores de renta variable sin oferta pública, basando tal decisión en los siguientes lineamientos:

- a. Las tasas de interés de referencia del mercado local en moneda nacional.
- b. Una prima por riesgo del sector.
- c. Una prima por riesgo específico de la empresa.
- d. Un margen estándar de la industria.
- e. Las proyecciones financieras de la empresa y la valoración de la misma en el caso de renta variable.
- f. Transacciones comparables recientes.
- g. Una prima o descuento o iliquidez.

Dependiendo de la evaluación de riesgo que el Comité de Inversiones realice se establecerán tasas fijas o variables para los valores sin oferta pública de renta fija. El Fondo admitirá pagos anticipados y cada inversión podrá incluir multas o penalidades por pago anticipado. De igual manera el Comité

de Inversiones del Fondo, podrá determinar en algunos casos específicos, el cobro de tasas variables adicionales a las tasas fijas, sujetas al desempeño de algún indicador financiero de las empresas en cuestión.

8.8 Política de provisiones

La Política de provisiones y castigos de valores de Oferta Pública, tanto local como extranjera, se regirá conforme a lo establecido por la Resolución Administrativa SPVS No. 1216 del 23 de diciembre de 2005. También se dará cumplimiento a la normativa de castigos contables contenida en las Resoluciones SPVS-IV-N° 115 de 24 de junio de 1999 y SPVS-IV-N°380 de 23 de julio de 2004

Para los valores sin Oferta Pública, se aplicará la siguiente escala de provisiones:

CUADRO 22. Escala de Provisiones para valores de oferta privada

DÍAS DE MORA	MN/ME
> 1 días, "X", < 60 días de mora	10.0%
> 61 días, "X", < 180 días de mora	50.0%
"X" >= 180 días de mora	100.0%

"X" = Días calendario de atraso de pago de cuotas de los valores sin oferta pública de renta fija.

Fuente: Panamerican SAFI

8.9 Política de endeudamiento

El Fondo no podrá apalancarse a través de la venta en reporto de valores.

Sin perjuicio de lo anterior, los lineamientos generales de las operaciones de financiamiento del Fondo serán aprobados por el Comité de Inversiones.

8.10 Relaciones especiales

El patrimonio del Fondo no tiene relaciones especiales con el Estado, excepto por el tratamiento tributario que se explica en el capítulo 9 del prospecto.

8.11 Responsabilidad de otras instituciones

En relación a las inversiones en el exterior, a continuación, se describen los aspectos relativos a servicios a ser otorgados por los bancos de custodia con los que trabajará el Fondo.

-Tipo de contrato: Contrato de prestación de servicios con una entidad financiera regulada

-Plazo de duración: Sin plazo definido y los servicios se utilizarán durante la vida del fondo

-Tipo de servicios: Asesoría financiera y custodia de valores

-Responsabilidad de las partes: Comunicación y pago a tiempo, custodia de los valores, asesoría profesional, compensación por los servicios prestados, verificación de antecedentes y experiencia previa, procedimientos internos para prevenir el lavado de dinero, y responsabilidad limitada antes eventos fuera del control de ambas partes.

8.12 Suspensión de inversiones por condiciones de mercado

La Sociedad Administradora tendrá la facultad de suspender temporalmente las inversiones del Fondo por un plazo no mayor a treinta (30) días calendario, cuando considere que las condiciones del mercado son riesgosas o contrarias al cumplimiento del objeto de lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo y en función a un análisis de situación que elaborara el Administrador.

La suspensión temporal será comunicada a la ASFI, a la BBV y a los Participantes, adjuntando el análisis de situación que motivó la suspensión de la inversión. En caso de que la situación persistiera por un plazo mayor al estipulado, se procederá a convocar a la Asamblea General de Participantes para que esta determine las acciones a seguir sobre la continuidad de la medida.

8.13 Valoración del fondo

El Valor de Cuota se obtendrá al final de cada día, dividiendo la Cartera Neta³ del Fondo Neto entre el número de Cuotas vigentes ese día.

La Cartera Bruta del Fondo se determinará aplicando la siguiente fórmula:

Cartera Bruta del Fondo = Valor de la Cartera del Día + Liquidez del Día + OA – Gatos del Día- IDPPOVR – Otras Obligaciones

Por otro lado, la Cartera Neta del Fondo antes de la Comisión de Éxito (CBF) se determinará aplicando la siguiente fórmula:

Cartera Neta del Fondo = Valor de la Cartera del Día + Liquidez del Día + OA – Comisiones y Gastos del Día – IDPPOVR – Otras Obligaciones

Dónde:

Valor de la Cartera del Día: comprende el valor de la cartera valorada según la metodología de valoración establecida como Anexo del Libro 8 de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores, o lo establecido en el Libro 5, Título I, Capítulo V, Sección 7 de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores referente al Reglamento para Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión así como el valor actualizado de los activos financieros sin oferta pública.

Liquidez del Día: comprende el efectivo en caja o cuentas bancarias más el devengamiento diario de los intereses obtenidos por este concepto.

OA: pagos anticipados y otros activos.

Comisiones y gastos del día: incluye gastos financieros, si corresponde, comisión fija del día de la Sociedad Administradora con cargo al fondo de inversión y/o a los Participantes conforme a lo previsto en el Reglamento Interno y en el Libro 5, Título I, Capítulo V, Sección 5 de la Recopilación de Normas para el mercado de Valores referente al Reglamento de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión, así como gastos

³ La cartera neta calculada para cada día incluye la resta del pago de comisiones por administración y por éxito.

realizados en el día por la Sociedad Administradora con cargo al Fondo, conforme a lo previsto por el Reglamento Interno. En esta categoría no se incluye la Comisión de Éxito que se detalla separadamente en el Reglamento Interno.

IDPPOVR:	Premios devengados por pagar por operaciones de venta en reporto.
Otras obligaciones:	Préstamos bancarios, otros préstamos, intereses devengados por préstamos bancarios, ventas en reporto y obligaciones.
Valor de la cartera:	El Valor de la cartera está conformada por: i) Instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial emitidos por empresas constructoras o desarrolladoras inmobiliarias ii) Instrumentos representativos de derecho de contenido crediticio emitidos por empresas constructoras o desarrolladoras inmobiliarias iii) Inversiones en la cobertura financiera y en el manejo tesorería.

- i) **Instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial emitidos por empresas constructoras o desarrolladoras inmobiliarias**, instrumentados mediante acciones preferidas y/o acciones ordinarias. Serán valoradas diariamente conforme la Metodología de Valoración para Entidades Supervisadas por ASFI establecida como Anexo del Libro 8 de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores y otras normas que el ente regulador emita en el futuro.
- ii) **Instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio emitidos por constructoras o desarrolladoras inmobiliarias**, instrumentados mediante bonos, pagarés sin oferta pública.

En el caso de que estos instrumentos se tratarán de valores de oferta pública de renta fija, de acuerdo a la definición de la ASFI, serán valoradas diariamente conforme la Metodología de Valoración para Entidades Supervisadas por ASFI, establecida como Anexo del Libro 8 de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores.

En el caso de que se trataran de valores de renta fija sin oferta pública, se valorarán conforme a lo siguiente:

- a) Valores de deuda (con tasa fija): se valora a través del descuento de los flujos de pagos a futuro, de acuerdo al siguiente procedimiento:

$$P_{it} = \frac{VF_i}{\left(1 + TRE * \frac{PL}{360}\right)}$$

Donde:

Pit: Precio del activo i en el día t de cálculo.

VF_i: Valor final del activo i en la fecha de vencimiento.

TRE: Tasa de Rendimiento Equivalente, que considera la tasa de rendimiento al inicio de la operación.

PI: Número de días entre la fecha t de cálculo y la fecha de vencimiento del activo i

La TRE se calculará de la siguiente manera:

$$TRE = \frac{\left(1 + \frac{POR * TR}{360}\right)^{PEQ/POR} - 1}{PEQ} * 360$$

Donde:

TRE: Tasa de Rendimiento Equivalente.

POR: Plazo Original.

PEQ: Plazo Equivalente (al vencimiento).

TR: Tasa de Rendimiento al inicio de la operación

El valor final del activo i podrá ser el que corresponde a un activo a descuento o a un activo a rendimiento. En el caso de los activos a rendimiento, el valor final del valor i en la fecha de vencimiento se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$VF_i = VL_i * (1 + TR_e \frac{PL}{360})$$

Donde:

VFi= Valor Final o valor al vencimiento del Valor i.

VLi= Valor Inicial del Valor i en la fecha de emisión.

TRE= Tasa de Rendimiento de emisión del activo.

PL= Número de días entre la fecha de emisión y la fecha de vencimiento.

b) Valores de Deuda (con Tasa Variable): se realizará la valoración, tomando en cuenta el último cierre de la contabilidad del emisor.

Será a través del descuento de los flujos de pagos a futuro, de acuerdo al siguiente procedimiento:

$$P_{it} = \frac{VF_i}{(1 + TRV * \frac{PL}{360})}$$

Donde:

Pit: Precio del activo i en el día t de cálculo.

VFi: Valor Final del activo i en la fecha de vencimiento.

PL: Número de días entre la fecha t de cálculo y la fecha de vencimiento del activo i

TRV: Tasa de Rendimiento Variable, que considera la tasa de rendimiento a la fecha de cálculo.

La TRV se calculará de la siguiente manera:

$$TRV = \frac{i_t}{VN_{i-1}} * \frac{360}{P_i}$$

Donde:

TRV: Tasa de Rendimiento Variable, que considera la tasa de rendimiento a la fecha de cálculo.

it: Monto en la moneda del Fondo, el cual fue acumulado en el periodo entre la fecha del pago y un día posterior a la fecha de pago anterior.

VN t -1: saldo vigente de capital a la fecha del pago anterior.

P t: Plazo entre cada pago.

El re cálculo se deberá realizar de manera permanente, en cada fecha de pago, en base a la nueva tasa TRV calculada.

Al momento de realizar inversiones en valores sin oferta pública, se calculará para cada emisor, los respectivos rangos máximos, relacionados a una o algunas variables financieras, que indiquen el desempeño del emisor. Las variables a ser tomadas en cuenta y sus respectivos umbrales, serán aprobadas por el Comité de Inversiones. Estos rangos máximos, determinarán la variable “i t” expresada en la fórmula de la TRV.

- c) Valores de deuda emitidos a rendimiento con plazos de cupones distintos y exactamente iguales y con tasa nominales iguales o distintas para cada cupón.

Los Valores emitidos a rendimiento con cupones, cuyos cupones tengan plazos iguales o distintos, o tasas nominales iguales o distintas deberán ser valorados sobre la base de la siguiente fórmula de aplicación general:

$$P_{it} = \sum_{c=1}^n \frac{F_c}{\prod_{a=1}^c \left(1 + TR * \frac{Pl_a}{360} \right)}$$

Donde:

P_{it} = Precio del Valor i en la fecha t de cálculo.

F_c = Monto de los flujos futuros: monto de los intereses y/o principal a ser obtenidos en la fecha de vencimiento de cada cupón.

TR = Para los instrumentos con diferentes tasas nominales para cada cupón esta tasa será la tasa interna de retorno. Para el caso de cupones con la misma tasa nominal, TR= Tasa Nominal.

Pl_a =Número de días de devengamiento de cada uno de los cupones futuros.

n =Número de cupones futuros que rinde el Valor.

- d) Acciones Preferidas: Se realizará la valoración utilizando el precio de adquisición.

Inversiones en cobertura financiera y en el manejo tesorería y liquidez: instrumentados mediante valores de renta fija de emisores bolivianos, valores emitidos por el BCB y TGN, valores de deuda soberana emitidos en el extranjero con calificación de riesgo mínima de A, valores de oferta pública en el mercado nacional, cuotas de participación en Fondos de Inversión abiertos en el mercado nacional y cajas de ahorro y cuentas corrientes en instituciones locales. Todo este espectro de inversiones deberán ser valoradas diariamente conforme la Metodología de Valoración para Entidades Supervisadas por ASFI establecida como Anexo del Libro 8 de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores todas sus modificaciones y otras normas que el ente regulador emita en el futuro.

8.14 Indicador de desempeño

Se utilizará como indicador comparativo de rendimiento del Fondo (Benchmark) durante la vida del mismo, la siguiente relación:

$$\text{Benchmark} = \text{TACDE} * \text{PIN}\% + \text{TRDPF}_{<720} \text{ MN} * \text{PDPF}_1\% + \text{TRDPF}_{>720} \text{ MN} * \text{PDPF}_2\% + \text{LBLT MN} * \text{PLT}\% + \text{LBBT MN} * \text{PBT}\% + \text{CVBL} * \text{PCorpBl}\% + \text{CVPG} * \text{PCorpPG}\% + \text{LUATUSA} \times \text{INVEST}\%$$

Donde:

TACDE= Media móvil de los últimos treinta días, del promedio simple de la Tasa de Interés Activa por destino Empresarial efectiva otorgada por los Bancos Múltiples. Esta tasa es publicada semanalmente por el Banco Central de Bolivia.

PIN% = Proporción de la cartera del Fondo invertida en valores de desarrollo inmobiliario.

TRDPF_{<720}= Media móvil de los últimos treinta días de tasa pasiva promedio de Depósitos a Plazo Fijo entre 1 y 720 días de Bancos locales con calificación de riesgo AAA publicada por el Banco Central de Bolivia.

PDPF₁= Proporción de la cartera del Fondo invertida en depósitos a plazo fijo del sistema financiero nacional con plazo de emisión entre 1 y 720 días, que formen parte del portafolio del Fondo.

TRDPF_{>720} = Media móvil de los últimos treinta días de tasa pasiva promedio de Depósitos a Plazo Fijo mayor a 720 días de Bancos locales con calificación de riesgo AAA publicada por el Banco Central de Bolivia.

PDPF₂= Proporción de la cartera del Fondo invertida en depósitos a plazo fijo del sistema financiero nacional con plazo de emisión mayor a 720 días, que formen parte del portafolio del Fondo.

LBLT MN = Media móvil de los últimos treinta días(ultimas 4 subastas), del promedio ponderado por montos, de las tasas de rendimiento ponderadas de adjudicación en moneda nacional publicadas por el Banco Central de Bolivia, correspondientes a subastas públicas para los plazos entre 30 días y 360 días de, Letras TGN y Letras BCB.

PLT= Proporción de la cartera del Fondo invertida en Letras emitidos por el Tesoro General de la Nación o el Banco Central de Bolivia, que formen parte del portafolio del Fondo.

LBBT MN = Media móvil de los últimos treinta días(ultimas 4 subastas), del promedio ponderado por montos, de las tasas de rendimiento ponderadas de adjudicación en moneda nacional publicadas por el Banco Central de Bolivia, correspondientes a subastas públicas para los plazos mayores a 360 días de Bonos TGN y Bonos BCB.

PBT= Proporción de la cartera del Fondo invertida en Bonos emitidos por el Tesoro General de la Nación o el Banco Central de Bolivia, que formen parte del portafolio del Fondo.

CVBL = Media móvil de los últimos treinta días, del promedio diario, ponderado por montos de las tasas de compra venta de bonos corporativos, bonos bancarios, valores de contenido crediticio no inmobiliario en moneda nacional correspondientes a plazo entre 360 días 2,500 días de instrumentos calificados entre AA1 y AAA, publicadas diariamente por la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

PCorpBL = Proporción de la cartera del Fondo invertida en bonos corporativos, bonos bancarios bursátiles, pagarés bursátiles, valores de contenido crediticio no inmobiliarios que formen parte del portafolio del Fondo.

CVPG= Media móvil de los últimos treinta días, del promedio diario, ponderado por montos de las tasas de compra venta de pagarés bursátiles moneda nacional correspondientes a plazo menores a 360 calificados N-1, publicadas diariamente por la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

PCorPG= Proporción de la cartera del Fondo invertida en pagarés bursátiles que formen parte del portafolio del Fondo.

LUATUSA=Media móvil de los últimos treinta días, del dato diario correspondiente al rendimiento anual efectivo del Bloomberg Barclays US Treasury Bond Índice, con datos diarios obtenidos de la página del Bloomberg y provistos por los brokers internacionales de la sociedad administradora.

INVEXT= Porción de la cartera invertida en exterior.

El Benchmark será calculado a partir de 180 días posteriores al inicio de actividades del Fondo, con una periodicidad y vigencia semanal. Asimismo, el Oficial de Cumplimiento de la SAFI realizará controles periódicos al cálculo del Benchmark, los cuales serán reportados en sus informes semestrales.

8.15 Comisiones y Gastos

La Sociedad Administradora cobrará dos tipos de comisiones:

1. Comisión fija por administración, consistente en:
 - 1.70% anual pagado mensualmente sobre la cartera bruta del Fondo, desde el inicio de sus actividades y durante la Etapa de Conformación del Portafolio.
 - Durante las Etapas de Madurez y Des inversión las siguientes comisiones anuales pagadas mensualmente:
 - a. Sobre la inversión en Valores de Oferta Pública que no sean de desarrollo inmobiliario: 0.20%
 - b. Sobre la Inversión en Valores Renta Fija de Desarrollo Inmobiliario: 1.8%
 - c. Sobre la inversión en Valores Renta Variable de Desarrollo Inmobiliario: 3%
2. Comisión de éxito, consistente en una remuneración adicional variable calculado sobre el exceso del retorno que obtenga el Fondo sobre el Indicador Comparativo de Rendimiento, la cual se activa una vez que la tasa a treinta días de Fondo supere al Benchmark. Esta comisión de éxito será del 30% del rendimiento sobre el Indicador Comparativo de Rendimiento y se devengará diariamente.

La fórmula para dicho cálculo será la siguiente:

$$\text{Comisión de éxito}_t = (\text{TANR}_{t-1} - \text{Benchmark}_{t-1}/360) * 30\% * \text{CNF}_{t-1}$$

Dónde:

TANR t-1 = Es la Tasa rendimiento de los últimos treinta (30) días del Fondo, calculada al día anterior.

Benchmarkt-1 = Corresponde al indicador comparativo establecido en el Reglamento Interno correspondiente al día anterior.

CNFt-1 = Cartera Neta del Fondo del día anterior. El CNF deberá calcularse en base a lo establecido en el Reglamento Interno.

Esta comisión será devengada diariamente, a partir de 180 días posteriores al inicio de actividades del Fondo y deberá ser incluida en el cálculo del valor de cuota conforme a lo establecido en el Reglamento Interno.

La Sociedad Administradora cobrará el 50% de la comisión por éxito de forma mensual. El restante 50% quedará provisionado y se cobrará el último día de vida del Fondo en función a la Tasa Interna del Retorno del mismo durante su vida, de acuerdo a la siguiente tabla:

CUADRO 23. Escala de Cobro Comisión de Éxito

TIR FONDO	PORCENTAJE COBRO
> 7%	100%
> 6% y ≤ 7%	80%
> 5% y ≤ 6%	60%
> 4% y ≤ 5%	40%
≥ 3% y ≤ 4%	20%
< 3%	0%

Fuente: Panamerican SAFI

El Administrador del Fondo informará mediante carta a los Inversionistas y a la ASFI el resultado de la tasa interna de retorno.

Asimismo, en caso de alcanzar un TIR menor al 3%, los montos provisionados para el pago de rendimiento a favor de la Sociedad Administradora, se consolidarán a favor de los participantes y serán distribuidos en forma proporcional a su tenencia de cuotas.

La suma de la comisión fija y la comisión de éxito medidas anualmente no podrá superar el 4% de la cartera bruta del Fondo.

El cálculo de comisiones fija y por éxito estarán parametrizados en el sistema de Panamerican SAFI, siendo responsable de la validación del cálculo el Administrador del Fondo. Como control interno el Oficial de Cumplimiento verificará periódicamente el correcto cálculo y la existencia de la conservación de la información fuente en el sistema, los cuales serán informados en sus informes.

8.15.1 Gastos

Gastos presupuestados del Fondo: Serán considerados gastos presupuestados los correspondientes a las siguientes actividades relacionadas con las operaciones del Fondo, y que se presentan a continuación:

Gastos administrativos:

1. Gastos por concepto de auditoría externa.
2. Gastos por concepto de calificación de riesgo.
3. Gastos legales correspondientes a las operaciones del fondo.

Gastos operativos:

4. Gastos de intermediación de valores.
5. Gastos por operaciones financieras, definidos en el inciso f) del artículo 5, sección 5, capítulo V, Título I del Reglamento para Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión contenido en el Libro 5 de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores.
6. Gastos por concepto de custodia del portafolio del fondo.

7. Gastos por servicios que preste la EDV, relacionados al fondo.
8. Gastos y costos resultantes de transacciones y transferencias realizadas con el exterior.

La totalidad de gastos presupuestados no podrá exceder anualmente el importe de Bs 1.300.000.- (Un millón trescientos mil 00/100 Bolivianos). En caso de no colocar la totalidad de cuotas emitidas los gastos representarán un máximo de 0.3% del monto colocado. Asimismo, la Asamblea de Participantes aprobará anualmente el presupuesto global de gastos. De presentarse gastos por un importe mayor al establecido, estos deberán ser aprobados por la Asamblea de Participantes, la cual no podrá negarse retrasar ni condicionar su consentimiento de manera no razonable. En el caso de que la Asamblea de Participantes no autorizara alguna solicitud que se considere como gastos no presupuestados, la misma Asamblea de Participantes determinará las acciones a seguir

Los gastos administrativos y operativos, detallados en los numerales 2 y 3, correspondientes a la primera gestión del Fondo deberán ser reembolsados a la Sociedad Administradora, previa autorización de ASFI.

9 OTRAS CONSIDERACIONES SOBRE EL PATRIMONIO DEL FONDO

9.1 Aumento o disminución de Capital del Fondo

El Fondo podrá incrementar o reducir su capital mediante resolución de la Asamblea General de Participantes con quórum calificado, la cual determinará el procedimiento a seguir. Sin perjuicio de lo anterior, las condiciones para un incremento o reducción son las siguientes:

1. El Directorio de Panamerican SAFI S.A. podrá proponer un esquema de reducción o aumento de capital, detallando las características, cantidad, precios así como la operativa y plazos de colocación de las cuotas de participación a ser emitidas en caso de incrementar el capital, o el procedimiento a seguir y las condiciones para la redención anticipada de las cuotas determinadas, en el caso de reducción de capital.
2. Todo incremento o reducción de capital será comunicado a la ASFI para su autorización.
3. En caso de incremento de capital, la consiguiente emisión y oferta pública de cuotas de participación deberá ser aprobada por la ASFI para su posterior registro en la BBV y la EDV.
4. Las Cuotas de Participación emergentes de incremento de capital deberán ser colocadas durante un periodo de colocación máximo de 45 días calendario a un valor mínimo igual al valor de cuota del Fondo del cierre del día anterior a la fecha en la que sean ofrecidas. Las Cuotas de Participación deberán ser colocadas en el mercado primario mediante oferta pública bursátil en la BBV bajo la modalidad de oferta dirigida únicamente entre los Participantes del Fondo, en los términos de lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores. Las Cuotas de Participación adicionales tendrán las mismas condiciones y características que las Cuotas de Participación vigentes (inscritas en la BBV y la EDV).
5. A estos efectos, la Sociedad Administradora suscribirá los documentos que sean necesarios a objeto de inscribir las nuevas cuotas de Participación, en el Registro del Mercado de Valores a cargo de ASFI, en la BBV y en la EDV, y de obtener la correspondiente autorización de Oferta Pública por parte de ASFI.
6. Las nuevas Cuotas de Participación que no hayan sido colocadas en el nuevo Periodo de Colocación, serán anuladas y perderán toda validez y efecto legal.

9.2 Transferencia del Fondo

La transferencia del Fondo será resuelta por la Asamblea General de Participantes, y se sujetará al siguiente procedimiento y condiciones:

1. La transferencia podrá ser voluntaria, siempre que la misma sea solicitada por la Sociedad Administradora y sea aprobada por la Asamblea General de Participantes.
2. La transferencia del Fondo podrá ser solicitada por la Asamblea de Participantes a la Sociedad Administradora, únicamente por las siguientes causales:
 - Negligencia extrema y reiterada de la Sociedad Administradora en el desempeño de sus funciones.
 - Conducta inapropiada de la Sociedad Administradora que afecte significativamente los derechos de los Participantes.
 - Liquidación voluntaria, forzosa o quiebra de la Sociedad Administradora.
3. En caso de que la transferencia de la administración del fondo no sea aceptada por la Sociedad Administradora, la controversia y su resolución serán sometidas a un proceso arbitral acordado por ambas partes de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno.

9.3 Disolución y liquidación del Fondo

9.3.1 Causales de disolución y liquidación

Podrán ser causales de disolución y liquidación del Fondo las siguientes:

- a. Vencimiento del plazo de vigencia del Fondo o de sus prórrogas.
- b. Determinación de la Asamblea General de Participantes a solicitud de la Sociedad Administradora, como disolución y liquidación anticipada, incluyendo, entre otros, el procedimiento ante excesos o faltas en los límites u objetivos de inversión descrito en el numeral 8.3 del presente prospecto
- c. Cancelación de la autorización del Fondo.
- d. Incumplimiento al Libro 5, Título 1 de la Recopilación de Nomas para el mercado de Valores referente al Reglamento de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión.
- e. En caso de no efectuarse la transferencia del Fondo, en un plazo de 90 días calendario computables a partir de que la resolución de transferencia resulte firme y ejecutable.

Conforme a lo establecido por el artículo 99 de la Ley del Mercado de Valores, los activos, inversiones y aportes de FIBRA FIC no pasarán en ningún caso a integrar la masa común de la Sociedad Administradora, conforme al principio del patrimonio autónomo independiente.

En todos los casos, la Sociedad Administradora será encargada de la liquidación el Fondo.

9.3.2 Liquidación anticipada del Fondo

La disolución y liquidación anticipada del Fondo se sujetará a los siguientes procedimientos y condiciones:

1. La disolución y liquidación anticipada del Fondo por las causales señaladas en los incisos b), c), d), y e) anteriores, será resuelta en todos los casos por la Asamblea General de Participantes.

Dispuesta la disolución, la Asamblea General de Participantes otorgará un plazo a la Sociedad Administradora para la Liquidación del Fondo en base a un plan de liquidación considerando el Reglamento Interno del Fondo.

2. A partir de la realización de la mencionada Asamblea General de Participantes, la Sociedad Administradora iniciará o continuará, según sea el caso, el proceso de salida de sus inversiones, particularmente de aquellas inversiones destinadas a financiar

proyectos inmobiliarios de Bolivia, procurando que antes del vencimiento del plazo del Fondo, su activos estén íntegramente constituidos por efectivo, depósitos a la vista en el sistema bancario, depósitos a plazo o valores de deuda del Estado, de acuerdo con los criterios de calificación de riesgos contenidos en la Política de Inversiones.

3. Dentro de los diez (10) días hábiles antes de la finalización del plazo de liquidación otorgado por la Asamblea General de Participantes, la Sociedad Administradora convocará a una Asamblea General de Participantes a objeto de lo siguiente:
 - (a) En caso de haberse liquidado la totalidad de los activos del Fondo, la Sociedad Administradora presentará un informe final de liquidación y un proyecto de distribución del patrimonio del Fondo siguiendo los lineamientos establecidos en el Reglamento Interno.
 - (b) En caso de que no se haya logrado liquidar la totalidad de los activos del Fondo, la Asamblea General de Participantes decidirá entre (i) distribuir los activos no liquidados entre los Participantes en cuyo caso propondrá la forma de distribución; o (ii) prolongar el mandato de la Sociedad Administradora con el fin de liquidar las posiciones remanentes y estableciendo un plazo máximo para ello. Vencido este plazo máximo y quedando posiciones remanentes se procederá de acuerdo con el literal (i) en este punto.
4. En cualquier caso, concluidos los plazos señalados, la Sociedad Administradora someterá a consideración de la Asamblea General de Participantes un informe final de liquidación el cual contendrá un resumen de los activos del Fondo y una propuesta de distribución del patrimonio.
5. Aprobado el informe final de liquidación, la Sociedad Administradora procederá a distribuir el patrimonio remanente entre los Participantes en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles.

9.3.3 Liquidación por vencimiento del plazo del fondo

El procedimiento para la Liquidación por vencimiento del plazo del Fondo será el siguiente:

1. Por lo menos un año calendario antes del vencimiento del plazo del Fondo, se realizará una Asamblea General de Participantes para considerar la prórroga o liquidación al vencimiento del plazo del Fondo.
2. Noventa (90) días calendario, antes de la realización de dicha Asamblea General de Participantes, la Sociedad Administradora solicitará a cada uno de los Participantes, mediante nota escrita, su intención de voto con relación a la Prórroga o a la Liquidación del Fondo. Los Participantes tendrán un plazo máximo de 30 días calendario para pronunciarse sobre la solicitud.
3. Si la mayoría requerida para adoptar resoluciones en Asamblea hubiera manifestado su intención de votar por la prórroga del Fondo, la Sociedad Administradora elaborará una propuesta con los términos y condiciones para proceder con la Prórroga, la misma que será presentada a la Asamblea General de Participantes para que ésta considere la prórroga o liquidación al vencimiento del plazo del Fondo.
4. En caso que la Asamblea General de Participantes apruebe ampliar el plazo de vigencia del Fondo, solo los participantes que votaron en contra de dicho acuerdo y hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo y los ausentes podrán solicitar, en un plazo máximo de diez días calendario de la realización de la Asamblea General de Participantes, el rescate de sus cuotas al finalizar el periodo de vigencia del Fondo. El pago se efectuará siguiendo los lineamientos establecidos en el Reglamento Interno.
5. En caso de que la Asamblea General de Participantes no apruebe la ampliación del plazo de vigencia del Fondo, al vencimiento del plazo de duración del Fondo, se procederá con la Liquidación del Fondo siguiendo los procedimientos y condiciones señalados a continuación.
6. A partir de la realización de la mencionada Asamblea General de Participantes, la Sociedad Administradora iniciará o continuará, según sea el caso, el proceso de salida de sus inversiones, particularmente de aquellas inversiones en inmobiliarias o empresas constructoras, procurando que antes del vencimiento del plazo del Fondo, su activos estén íntegramente constituidos por efectivo, depósitos a la vista en

el sistema bancario, depósitos a plazo o valores de deuda del Estado, de acuerdo con los criterios de calificación de riesgos contenidos en la Política de Inversiones del Reglamento Interno.

7. Dentro de los diez (10) días calendario antes de la finalización del plazo de Fondo, la Sociedad Administradora convocará a una Asamblea General de Participantes a objeto de lo siguiente:
 - (i) En caso de haberse liquidado la totalidad de los activos del Fondo, la Sociedad Administradora presentará un proyecto de distribución del patrimonio del Fondo siguiendo los lineamientos establecidos en el Reglamento Interno.
8. En cualquier caso, concluidos los plazos señalados, la Sociedad Administradora someterá a consideración de la Asamblea General de Participantes un informe final de liquidación el cual contendrá un resumen de los activos del Fondo y una propuesta de distribución del patrimonio.
9. Aprobado el informe final de liquidación, la Sociedad Administradora procederá a distribuir el patrimonio remanente entre los participantes en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles.

9.4 Fusión

A solicitud de la Sociedad Administradora, la Asamblea General de Participantes aprobará la fusión del Fondo y las condiciones, procedimientos y demás características de esa fusión.

Los participantes deberán recibir una comunicación escrita de la Sociedad Administradora, en la cual se les informe sobre la transferencia, disolución, fusión y liquidación voluntaria propuesta por el Directorio de la Sociedad, para su aprobación por parte de la Asamblea General de Participantes y posterior autorización de la ASFI.

9.5 Tratamiento tributario

La Sociedad Administradora se registrará bajo las leyes bolivianas y por tanto actuará en función a las normas vigentes y a aquellas que fueran modificadas o impuestas en el futuro.

Las normas que afecten al Fondo o a los Participantes del Fondo son susceptibles de ser modificadas en el tiempo, por lo que se recomienda al Participante que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria del Estado Plurinacional de Bolivia. Los interesados en adquirir participaciones del Fondo tienen la responsabilidad de informarse con respecto al impuesto sobre las utilidades y otros impuestos relevantes a sus circunstancias específicas y que puedan afectar la suscripción, tenencia o venta de cuotas de participación del Fondo o a la recepción de utilidades.

La Sociedad Administradora como agente de retención para el pago del Régimen Complementario al Impuesto al Valor Agregado (RC IVA) con una alícuota del trece por ciento (13%) sobre los ingresos por rendimientos, provenientes de la inversión de capital de personas naturales que no presenten su Número de Identificación Tributaria (NIT)- En el caso de Participantes radicados en el extranjero la Sociedad Administradora retendrá el Impuesto a las Utilidades de las Empresas Beneficiarios del Exterior (IUE-BE) con una alícuota del doce coma cinco por ciento (12,5%).

Por su parte, de acuerdo al Artículo 23, numeral 3 del Código Tributario, tanto los Patrimonios Autónomos emergentes de procesos de Titularización y los Fondos de Inversión administrados por Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y otros fideicomisos no son sujetos pasivos de impuestos.

Asimismo, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores, las ganancias de capital, generadas por la compraventa de valores a través de los mecanismos establecidos por las bolsas de valores, los provenientes de procedimientos de valoración determinados por Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), así como los resultantes de la aplicación de normas de contabilidad generalmente aceptadas,

cuando se trate de valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la ASFI no estarán gravados por el IVA, RC-IVA, IUE, incluso cuando se realizan remesas al exterior.

En virtud a ello, y dado que las cuotas de participación estarán registradas en el Registro del Mercado de Valores de la ASFI, toda operación de compraventa de las participaciones que se realice dentro de la Bolsa Boliviana de Valores S.A. estará liberada de impuestos. Asimismo, el participante que mantenga su participación en el Fondo hasta el momento de su redención (es decir al momento de la liquidación del Fondo), estará exento de impuestos que se realicen dentro de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

10 DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA Y DEL PROCEDIMIENTO DE COLOCACION

10.1 Inversionistas a los que va dirigida la oferta pública

La oferta de cuotas del fondo, se dirige a inversionistas naturales, jurídicos y patrimonios autónomos que deseen diversificar sus inversiones en un portafolio de activos financieros con una adecuada distribución del riesgo.

Este es un fondo de crecimiento, por lo que no está dirigido a aquellos inversionistas que requieran ingresos periódicos e inversiones transitorias o de corto plazo. Asimismo, por tratarse de un fondo cerrado, las participaciones del fondo se deberán hacer líquidas en el mercado secundario a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

Todo aquel inversionista que desee realizar una inversión en este Fondo debe conocer que el valor de su patrimonio podría estar sujeto a volatilidades en el corto o incluso en el largo plazo, por lo que debe estar en capacidad de soportar pérdidas en el valor de sus inversiones.

10.2 Medios de difusión sobre las principales condiciones de la oferta pública

Se darán a conocer las principales condiciones de la Oferta Pública a través de avisos en un periódico de circulación nacional.

10.3 Agente colocador

La colocación de las Cuotas estará a cargo de Panamerican Securities S.A. – Agencia de Bolsa, la misma que está domiciliada en la Av. Sánchez Bustamante esq. Calle 15 Calacoto, Torre Ketal piso 3 of. 324, La Paz - Bolivia

Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, colocara las cuotas en el mercado primario bajo la modalidad “a mejor esfuerzo”.

10.4 Descripción del procedimiento de colocación

La colocación de Cuotas de Participación será realizada mediante Oferta Pública Primaria en la BBV a partir de la fecha de emisión.

Las cuotas serán colocadas hasta alcanzar al menos el Monto Mínimo de Colocación. Desde la fecha de emisión, y mientras no se obtenga el Monto Mínimo de Colocación y al menos 3 participantes, el Fondo no iniciará actividades y los recursos provenientes de las colocaciones primarias serán depositados en una cuenta de una institución financiera con calificación de riesgo de acuerdo a la Política de Inversiones.

El plazo de colocación primaria será de 270 (doscientos setenta) días calendario a partir de la fecha de emisión. La ampliación del plazo de colocación deberá ser propuesta por la Sociedad Administradora y aprobada por la ASFI. El plazo de colocación podrá ser extendido una vez en caso que exista la aprobación de los Participantes que hayan comprometido su interés y con la autorización de ASFI. Este plazo no podrá ser superior a 90 días calendario. La Sociedad Administradora fundamentará esta solicitud en función a las condiciones de mercado. Las Cuotas que no hubieran sido colocadas en el plazo fijado o en su caso ampliado, serán anuladas y perderán toda validez y efecto legal.

De no lograrse la recaudación del Monto Mínimo de Colocación hasta su plazo de obtención, se procederá a la redención anticipada de la totalidad de las Cuotas de Participación del Fondo que se hubiera colocado hasta ese momento. Dicha redención se realizará mediante la devolución de los aportes efectuados incluyendo los intereses generados.

Los Participantes pueden establecer una ampliación del plazo de colocación para el inicio de operaciones del Fondo, sujeto a la aprobación de la ASFI.

El precio de colocación será como mínimo a la par del valor nominal de las cuotas. A partir del inicio de actividades del Fondo, el precio de colocación mínimo será el correspondiente al mayor valor entre: el valor nominal de las Cuotas de Participación y el valor de cuota de participación del día en que se realice la colocación, calculado e informado diariamente por la Sociedad Administradora.

10.5 Proceso de devolución de aportes en caso de no lograr el Monto Mínimo de Colocación

De no lograrse la recaudación del Monto Mínimo Objetivo hasta el Plazo de Obtención del Monto Mínimo de Colocación, se procederá a la devolución de recursos a los Participantes, incluyendo los intereses devengados, netos de cargos por Gastos Incurridos por el Fondo durante ese período, los cuales, de manera enunciativa y no limitativa incluyen los siguientes conceptos:

- Comisiones bancarias
- Gastos bancarios.
- Comisiones por colocación.
- Impuesto a las Transacciones Financieras, si correspondieran.

La referida devolución se realizará en un plazo máximo de 48 horas hábiles de finalizado el plazo para la obtención del Monto Mínimo de Colocación.

Se deja establecido que la Sociedad Administradora no percibirá comisiones por administración, en caso de que el Fondo no iniciara actividades de acuerdo a lo descrito en el párrafo anterior.

ACTUALIZACIÓN AL PROSPECTO FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO:

I. Número de Actualización: Actualización N°1

II. Fecha del documento de actualización: 30 de junio de 2017

III. Documento que Actualiza:

Se actualiza del Prospecto de FIBRA Fondo de Inversión Cerrado, aprobado por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero mediante Resolución No. ASFI/N° 323/2016 de fecha 18 de mayo de 2016, bajo el No. ASFI/DSVSC-FIC-FFC-002/2016.

IV. Detalle de la información del Prospecto FIBRA Fondo de Inversión Cerrado a ser actualizado:

Mediante nota con cite: ASFI/DSVSC/R-155221/2016 de fecha 31 de agosto de 2016, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) aprobó las modificaciones al artículo 22 y 31 del Reglamento Interno FIBRA FIC.

Posteriormente, la Asamblea de Participantes de fecha 22 de septiembre del 2016, aprobó dichas modificaciones.

V. Punto y Número de página del Prospecto donde se encuentra la información actualizada

	Página
8.9 Política de endeudamiento.....	60
8.15 Comisiones y Gastos.....	66

Anexo 1: Modificaciones realizadas al Reglamento Interno de FIBRA FIC:

Antecedentes de la Modificaciones	Versión Anterior	Versión Actual
<p>Carta de autorización emitida por ASFI con cite: ASFI/DSVSC/R-155221/2016 de fecha 31 de agosto de 2016.</p> <p>Asamblea de Participantes celebrada el 22 de septiembre de 2016</p>	<p>Numeral 8.9, página 60 del presente documento.</p> <p>El Fondo, ante necesidades de dinero derivado de desfases temporales de manejo de tesorería y principalmente para evitar la venta de valores que impliquen pérdidas para el mismo, podrá apalancarse a través de la venta en reporto de valores que no superen el diez por ciento (10%) del total de la cartera bruta.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, los lineamientos generales de las operaciones de financiamiento del Fondo serán aprobados por el Comité de Inversiones.</p>	<p>Numeral 8.9, página 60 del presente documento.</p> <p>El Fondo no podrá apalancarse a través de la venta en reporto de valores.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, los lineamientos generales de las operaciones de financiamiento del Fondo serán aprobados por el Comité de Inversiones.</p>
<p>Numeral 8.15, página 66 del presente documento.</p> <p>La Sociedad Administradora cobrará dos tipos de comisiones:</p> <p>1-Comisión fija por administración, consistente en: 1.80% anual pagado mensualmente ...</p> <p>2-Comisión de éxito...</p>	<p>Numeral 8.15, página 66 del presente documento.</p> <p>La Sociedad Administradora cobrará dos tipos de comisiones:</p> <p>1-Comisión fija por administración, consistente en: 1.70% anual pagado mensualmente ...</p> <p>2-Comisión de éxito...</p>	

ACTUALIZACIÓN AL PROSPECTO FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO:

- I. **Número de Actualización:** Actualización N°2
- II. **Fecha del documento de actualización:** 03 de mayo de 2021
- III. **Documento que Actualiza:**

Se actualiza el Prospecto de FIBRA Fondo de Inversión Cerrado, aprobado por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero mediante Resolución No. ASFI/N° 323/2016 de fecha 18 de mayo de 2016, bajo el No. ASFI/DSVSC-FIC-FFC-002/2016.

Detalle de la información del Prospecto FIBRA Fondo de Inversión Cerrado a ser actualizado:

Se autoriza la modificación mediante Cite ASFI/DSV/R-83980/2021 de fecha 03 de mayo de 2021 haciendo referencia al trámite No T-1501910057 donde se solicita la modificación del benchmark artículo 30 del Reglamento Interno y capítulo 8. Artículo 8.14 Indicador de desempeño en el Prospecto.

Posteriormente, la Asamblea de Participantes de fecha 29 de junio del 2021, aprobó dichas modificaciones.

- IV. **Punto y Número de página del Prospecto donde se encuentra la información actualizada**

	Página
8.14 Indicador de desempeño.....	64

Anexo 2: Modificaciones realizadas al Reglamento Interno de FIBRA FIC:

Antecedentes de la Modificaciones	Versión Anterior	Versión Actual
<p>Se autoriza la modificación mediante Cite ASFI/DSV/R-83980/2021 de fecha 03 de mayo de 2021 haciendo referencia al trámite No T-1501910057 donde se solicita la modificación del benchmark artículo 30 del Reglamento Interno</p> <p>Posteriormente, la Asamblea de Participantes de fecha 29 de junio del 2021, aprobó dichas modificaciones.</p>	<p>Numeral 8.14, página 63 y 64 del presente documento.</p> <p>Se utilizará como indicador comparativo de rendimiento del Fondo (Benchmark) durante la vida del mismo, la siguiente relación:</p> $\begin{aligned} \text{Benchmark} = & \text{TACDE} * \text{PIN}\% \\ & + \text{TRDPF}_{<720} \text{ MN} \\ & * \text{PDPF}_1\% \\ & + \text{TRDPF}_{>720} \text{ MN} \\ & * \text{PDPF}_2\% + \text{LBLT MN} \\ & * \text{PLT}\% + \text{LBBT MN} \\ & * \text{PBT}\% + \text{CVBL} \\ & * \text{PCorpBI}\% + \text{CVPG} \\ & * \text{PCorpPG}\% \\ & + \text{BTBI}_{USA} \times \text{INVEXT}\% \end{aligned}$	<p>Numeral 8.14, página 63 y 64 del presente documento.</p> <p>Se utilizará como indicador comparativo de rendimiento del Fondo (Benchmark) durante la vida del mismo, la siguiente relación:</p>

Donde:

TACDE= Media móvil de los últimos treinta días, del promedio simple de la Tasa de Interés Activa por destino Empresarial efectiva otorgada por los Bancos Múltiples. Esta tasa es publicada semanalmente por el Banco Central de Bolivia.

PIN% = Proporción de la cartera del Fondo invertida en valores de desarrollo inmobiliario.

TRDPF_{<720}= Media móvil de los últimos treinta días de tasa pasiva promedio de Depósitos a Plazo Fijo entre 1 y 720 días de Bancos locales con calificación de riesgo AAA publicada por el Banco Central de Bolivia.

PDPF₁= Proporción de la cartera del Fondo invertida en depósitos a plazo fijo del sistema financiero nacional con plazo de emisión entre 1 y 720 días, que formen parte del portafolio del Fondo.

TRDPF_{>720} = Media móvil de los últimos treinta días de tasa pasiva promedio de Depósitos a Plazo Fijo mayor a 720 días de Bancos locales con calificación de riesgo AAA publicada por el Banco Central de Bolivia.

PDPF₂= Proporción de la cartera del Fondo invertida en depósitos a plazo fijo del sistema financiero nacional con plazo de emisión mayor a 720 días, que formen parte del portafolio del Fondo.

LBLT MN = Media móvil de los últimos treinta días(ultimas 4 subastas), del promedio ponderado por montos, de las tasas de rendimiento ponderadas de adjudicación en moneda nacional publicadas por el Banco Central de Bolivia, correspondientes a subastas

$$\begin{aligned} \text{Benchmark} = & \text{TACDE} * \text{PIN}\% \\ & + \text{TRDPF}_{<720} \text{ MN} \\ & * \text{PDPF}_1\% \\ & + \text{TRDPF}_{>720} \text{ MN} \\ & * \text{PDPF}_2\% + \text{LBLT MN} \\ & * \text{PLT}\% + \text{LBBT MN} \\ & * \text{PBT}\% + \text{CVBL} \\ & * \text{PCorpBl}\% + \text{CVPG} \\ & * \text{PCorpPG}\% \\ & + \text{LUATUSA} \\ & \times \text{INVEST}\% \end{aligned}$$

Donde:

TACDE= Media móvil de los últimos treinta días, del promedio simple de la Tasa de Interés Activa por destino Empresarial efectiva otorgada por los Bancos Múltiples. Esta tasa es publicada semanalmente por el Banco Central de Bolivia.

PIN% = Proporción de la cartera del Fondo invertida en valores de desarrollo inmobiliario.

TRDPF_{<720}= Media móvil de los últimos treinta días de tasa pasiva promedio de Depósitos a Plazo Fijo entre 1 y 720 días de Bancos locales con calificación de riesgo AAA publicada por el Banco Central de Bolivia.

PDPF₁= Proporción de la cartera del Fondo invertida en depósitos a plazo fijo del sistema financiero nacional con plazo de emisión entre 1 y 720 días, que formen parte del portafolio del Fondo.

TRDPF_{>720} = Media móvil de los últimos treinta días de tasa pasiva promedio de Depósitos a Plazo Fijo mayor a 720 días de Bancos locales con calificación de riesgo AAA publicada por el Banco Central de Bolivia.

PDPF₂= Proporción de la cartera del Fondo invertida en depósitos a plazo fijo del sistema

públicas para los plazos entre 30 días y 360 días de, Letras TGN y Letras BCB.

PLT= Proporción de la cartera del Fondo invertida en Letras emitidos por el Tesoro General de la Nación o el Banco Central de Bolivia, que formen parte del portafolio del Fondo.

LBBT MN = Media móvil de los últimos treinta días(ultimas 4 subastas), del promedio ponderado por montos, de las tasas de rendimiento ponderadas de adjudicación en moneda nacional publicadas por el Banco Central de Bolivia, correspondientes a subastas públicas para los plazos mayores a 360 días de Bonos TGN y Bonos BCB.

PBT= Proporción de la cartera del Fondo invertida en Bonos emitidos por el Tesoro General de la Nación o el Banco Central de Bolivia, que formen parte del portafolio del Fondo.

CVBL = Media móvil de los últimos treinta días, del promedio diario, ponderado por montos de las tasas de compra venta de bonos corporativos, bonos bancarios, valores de contenido crediticio no inmobiliario en moneda nacional correspondientes a plazo entre 360 días 2,500 días de instrumentos calificados entre AA1 y AAA, publicadas diariamente por la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

PCorpBL = Proporción de la cartera del Fondo invertida en bonos corporativos, bonos bancarios bursátiles, pagarés bursátiles, valores de contenido crediticio no inmobiliarios que formen parte del portafolio del Fondo.

CVPG= Media móvil de los últimos treinta días, del promedio diario, ponderado por montos de

financiero nacional con plazo de emisión mayor a 720 días, que formen parte del portafolio del Fondo.

LBLT MN = Media móvil de los últimos treinta días(ultimas 4 subastas), del promedio ponderado por montos, de las tasas de rendimiento ponderadas de adjudicación en moneda nacional publicadas por el Banco Central de Bolivia, correspondientes a subastas públicas para los plazos entre 30 días y 360 días de, Letras TGN y Letras BCB.

PLT= Proporción de la cartera del Fondo invertida en Letras emitidos por el Tesoro General de la Nación o el Banco Central de Bolivia, que formen parte del portafolio del Fondo.

LBBT MN = Media móvil de los últimos treinta días(ultimas 4 subastas), del promedio ponderado por montos, de las tasas de rendimiento ponderadas de adjudicación en moneda nacional publicadas por el Banco Central de Bolivia, correspondientes a subastas públicas para los plazos mayores a 360 días de Bonos TGN y Bonos BCB.

PBT= Proporción de la cartera del Fondo invertida en Bonos emitidos por el Tesoro General de la Nación o el Banco Central de Bolivia, que formen parte del portafolio del Fondo.

CVBL = Media móvil de los últimos treinta días, del promedio diario, ponderado por montos de las tasas de compra venta de bonos corporativos, bonos bancarios, valores de contenido crediticio no inmobiliario en moneda nacional correspondientes a plazo entre 360 días 2,500 días de instrumentos calificados entre AA1 y AAA, publicadas

las tasas de compra venta de pagarés bursátiles moneda nacional correspondientes a plazo menores a 360 calificados N-1, publicadas diariamente por la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

PCorpPG= Proporción de la cartera del Fondo invertida en pagarés bursátiles que formen parte del portafolio del Fondo.

BTBIUSA: Media móvil de los últimos treinta días, de dato diario correspondiente al rendimiento anual efectivo del Bloomberg US Treasury Bond Index, con datos diarios obtenidos de la página <http://www.bloomberg.com/markets/rates-bonds/benchmark-bond-indexes>

INVEXT: Porción de la cartera invertida en exterior.

El Benchmark será calculado a partir de 180 días posteriores al inicio de actividades del Fondo, con una periodicidad y vigencia semanal. Asimismo, el Oficial de Cumplimiento de la SAFI realizará controles periódicos al cálculo del Benchmark, los cuales serán reportados en sus informes semestrales.

diariamente por la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

PCorpBL = Proporción de la cartera del Fondo invertida en bonos corporativos, bonos bancarios bursátiles, pagarés bursátiles, valores de contenido crediticio no inmobiliarios que formen parte del portafolio del Fondo.

CVPG= Media móvil de los últimos treinta días, del promedio diario, ponderado por montos de las tasas de compra venta de pagarés bursátiles moneda nacional correspondientes a plazo menores a 360 calificados N-1, publicadas diariamente por la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

PCorpPG= Proporción de la cartera del Fondo invertida en pagarés bursátiles que formen parte del portafolio del Fondo.

LUATUSA=Media móvil de los últimos treinta días, del dato diario correspondiente al rendimiento anual efectivo del Bloomberg Barclays US Treasury Bond Índice, con datos diarios obtenidos de la página del Bloomberg y provistos por los brokers internacionales de la sociedad administradora.

INVEXT= Porción de la cartera invertida en exterior.

El Benchmark será calculado a partir de 180 días posteriores al inicio de actividades del Fondo, con una periodicidad y vigencia semanal. Asimismo, el Oficial de Cumplimiento de la SAFI realizará controles periódicos al cálculo del Benchmark, los cuales serán reportados en sus informes semestrales.

ACTUALIZACIÓN AL PROSPECTO FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO:

- I. **Número de Actualización:** Actualización N°3
- II. **Fecha del documento de actualización:** 10 de enero de 2023
- III. **Documento que Actualiza:**

Se actualiza el Prospecto de FIBRA Fondo de Inversión Cerrado, aprobado por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero mediante Resolución No. ASFI/N° 323/2016 de fecha 18 de mayo de 2016, bajo el No. ASFI/DSVSC-FIC-FFC-002/2016.

Detalle de la información del Prospecto FIBRA Fondo de Inversión Cerrado a ser actualizado:

Se autoriza la modificación mediante Cite ASFI/DSV/R-174743/2022 haciendo referencia al trámite No T-1501910057 donde se solicita la modificación del artículo 16 del Reglamento Interno cuadro 10, Límites de Diversificación.

Posteriormente, la Asamblea de Participantes de fecha 19 de enero del 2023, aprobó dichas modificaciones.

- IV. **Punto y Número de página del Prospecto donde se encuentra la información actualizada**

8.3.2 Límites referentes a la cobertura financiera y tesorería

Página
52

Anexo 3: Modificaciones realizadas al Reglamento Interno de FIBRA FIC:

Versión Anterior

Artículo 16

Cuadro 10

		Límites					
		Conformación		Madurez		Des Inversión	
CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*
		LÍMITES DE DIVERSIFICACIÓN FONDO					
UNIONES RELACIONADAS A BIENES RAÍCES							
UNIONES RELACIONADAS A BIENES RAÍCES	Balances o Unidades de Fomento a la Vivienda	5%	50%	25%	50%	0%	50%
	Dólares Estadounidenses		30%		40%		40%
	Cuentas financieras	4%	51%	4%	51%	4%	51%
COBERTURA FINANCIERA							
COBERTURA FINANCIERA	Balances o Unidades de Fomento a la Vivienda	11%		11%		11%	
	Dólares Estadounidenses		51%		51%		51%
	Monto de FONDOS DE RESERVA	0%	40%	0%	30%	0%	51%
MONTOS DE FONDOS DE RESERVA	Balances o Unidades de Fomento a la Vivienda	46%		20%		20%	
	Dólares Estadounidenses o MONEDAS	30%		20%		31%	

* Límites Calculados en Base a la Cartera Bruta del Fondo

Versión Actual

Artículo 16

Cuadro 10

		Límites					
		Conformación		Madurez		Des Inversión	
CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*	Mínimo*	Máximo*
		LÍMITES DE DIVERSIFICACIÓN FONDO					
UNIONES RELACIONADAS A BIENES RAÍCES							
UNIONES RELACIONADAS A BIENES RAÍCES	Balances o Unidades de Fomento a la Vivienda	5%	50%	25%	50%	0%	50%
	Dólares Estadounidenses		30%		40%		40%
	Cuentas financieras	4%	50%	4%	51%	4%	51%
COBERTURA FINANCIERA Y TESORERÍA							
COBERTURA FINANCIERA Y TESORERÍA	Balances o Unidades de Fomento a la Vivienda	12%		12%		12%	
	Dólares Estadounidenses		51%		51%		51%
	Monto de FONDOS DE RESERVA	0%	46%	0%	30%	0%	51%
MONTOS DE FONDOS DE RESERVA	Balances o Unidades de Fomento a la Vivienda	46%		20%		20%	
	Dólares Estadounidenses o MONEDAS	30%		20%		31%	

* Límites Calculados en Base a la Cartera Bruta del Fondo