

GUÍA DE ORIENTACIÓN SOBRE LAS VENTAJAS Y RIESGOS DE INVERTIR EN LOS FONDOS INMOBILIARIOS

Ventajas de Invertir en los Fondos Inmobiliarios

1. Garantía real
2. Portafolio diversificado
3. Baja correlación con las tasas de interés
4. Distribución periódica de beneficios
5. El mantenimiento, los avalúos y los seguros son por cuenta del Fondo
6. Tratamiento fiscal
7. Rentabilidades atractivas para un perfil conservador/moderado
8. Aporte al desarrollo del Mercado de Capitales

Riesgos de Invertir en los Fondos Inmobiliarios

Factores de Riesgo Asociados a las Inversiones en Títulos Valores

Tipo de Riesgo	Riesgo
Riesgo de mercado	Es el riesgo generado por cambios en las condiciones generales del mercado. Para un tenedor de cualquier tipo de valor es la posibilidad de pérdida ante las fluctuaciones de precio ocasionadas por los movimientos normales del mercado (tasas de interés, tipos de cambio, etc.).
Riesgo de liquidez	Situaciones de iliquidez exponen al Fondo a encontrarse en incapacidad material para hacer pagos y honrar sus obligaciones con proveedores diversos, lo que imposibilitaría al Fondo a continuar operando en condiciones normales.
Riesgo de crédito	Un emisor público o privado deje de pagar sus obligaciones y/o la negociación de sus valores sea suspendida por cualquier motivo, por parte de las entidades reguladores del mercado respectivo.

Riesgo de contraparte	Este riesgo abarca la posibilidad de que los fondos prestados en una operación financiera no se devuelvan en el plazo fijado de vencimiento. La gestión de dicho riesgo considerará cuando aplique los siguientes aspectos establecidos en el art. 19 de NRP 11 Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las entidades de los mercados bursátiles.
Riesgo operacional	Implica la asunción de los riesgos inherentes a la administración de los Activos Objeto de Inversión que realice el administrador.
Riesgo legal	Riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Gestora y el Fondo de Inversión.

Factores de Riesgo del Fondo

Tipo de Riesgo	Riesgo
Riesgo de siniestros	La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del inmueble y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación para los partícipes durante el plazo en el cual el Fondo procede a reconstruir las facilidades afectadas por los eventos naturales.
Riesgo de desocupación	Durante el plazo de la desocupación de los locales, no se reciben ingresos por alquiler y se incurren en gastos.
Riesgo de concentración por inmueble	Eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad que tiene el Fondo para distribuir rendimientos periódicamente en caso de que el Fondo mantenga una alta concentración de sus ingresos en uno o pocos activos.
Riesgos de concentración por inquilino	Alquileres a un inquilino, o bien a un grupo reducido de inquilinos, o bien a un grupo amplio de inquilinos que se encuentran concentrados en un único sector de actividad o un número muy reducido de sectores de actividad, la presencia de eventos negativos que incidan directamente en la estabilidad financiera de dichos arrendatarios podría motivar procesos de renegociación de los contratos de arrendamiento que reduzcan los ingresos.
Riesgos por morosidad de inquilinos	Probabilidad que el inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad del Fondo no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler
Riesgo por la discrecionalidad de la Gestora para la compra de activos	Los inmuebles que se adquieran podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.

Tipo de Riesgo	Riesgo
Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o construidos en	Los inmuebles no sean arrendados por el usuario a quien se le brindó la solución, o bien el arrendamiento no se prolongue por el plazo que fuera estimado como periodo de recuperación de la inversión, podría eventualmente presentarse un perjuicio económico relevante para los inversionistas.
Riesgo por subvaluación del alquiler de los inmuebles	Arrendar los bienes inmuebles a un valor por debajo del esperado, por ende, deterioro en la rentabilidad del fondo y por ello en una disminución en el beneficio distribuido por participación a los partícipes.
Riesgos por las condiciones del mercado inmobiliario	Pueden darse condiciones económicas adversas o cambios en el potencial de desarrollo esperado de la zona donde se ubica el inmueble generando pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus participaciones.
Riesgo de administración de los inmuebles	Una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria del Fondo de Inversión Inmobiliario Atlántida violaría normas de carácter legal y dispararía procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de arrendamiento como consecuencia de períodos de tiempo extensos de desocupación; o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo.
Riesgo de estimación del valor de los inmuebles	Puede darse una minusvalía de los inmuebles, y debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión.
Riesgos por variación de la estructura de costos del fondo	Riesgo relacionado con el impacto que tendría en los resultados del fondo, los incrementos en los costos necesarios para la operación y funcionamiento de los inmuebles.
Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por la Gestora y por conflictos de interés con su Grupo de interés económico	Riesgo relacionado con la posibilidad de que la misma Gestora o sociedades que forman parte de su grupo de interés económico puedan ser arrendantes de los bienes inmuebles propiedad del Fondo, lo que podría provocar conflictos de interés entre los intereses de la Gestora.
Riesgo por problemas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Nacional	Inmueble objetado por terceros que reclamen derechos sobre el mismo o bien que dichas propiedades contengan gravámenes que impidan el traspaso.

Tipo de Riesgo	Riesgo
Riesgos cambiarios	Fluctuaciones, temporales o permanentes, pueden ser de carácter adverso, y por consiguiente es posible que generen efectos económicos negativos.
Riesgo por variaciones en los impuestos	Modificaciones en la estructura tributaria podría tener un impacto negativo en la rentabilidad del Fondo y sus partícipes.
Riesgos de tasa de interés y de precio	Crecimiento en el gasto financiero en que incurre el Fondo. Aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para efectuar las valoraciones financieras. Incide en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos que ofrece el título de participación. Efecto sobre la liquidez en el mercado de capitales y la demanda y desempeño del sector inmobiliario.
Riesgo por Variación del Valor de la Participación	El ingreso del Partícipe puede darse en un momento en que se esté dando una disminución en el rendimiento del fondo debido a las condiciones propias del mercado, lo que puede traer como consecuencia una disminución en el valor de las participaciones del mismo.
Riesgos por desinscripción del fondo de inversión	Afectación en la rentabilidad de las inversiones del Fondo.
Riesgo de Custodia	Posibilidad que el custodio entre proceso de quiebra y liquidación, lo que puede congelar temporalmente el efectivo y los valores del Fondo mientras este demuestre su titularidad en los procesos administrativos y judiciales sobrevivientes, lo cual impediría al Fondo continuar en forma normal sus operaciones, así como atender oportunamente a acreedores como proveedores.
Riesgo por invertir en Zonas Francas	Cambios en la Regulación, competitividad del país de mano de obra y apreciación cambiaria.
Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	No colocar el monto mínimo de participaciones, dada la posibilidad de que en el mercado no se dé la demanda esperada, lo cual podría llevar al fondo a no poder alcanzar su expectativa de crecimiento.

Tipo de Riesgo	Riesgo
Riesgos de las operaciones de reporto	El Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de incumplimiento de pago.
Riesgos de Cartera de Valores	El Riesgo no Sistémico: es el riesgo que se encuentra vinculado con las características únicas de un instrumento o título valor o de un portafolio. El Riesgo Sistémico: es el riesgo que se origina en fluctuaciones prolongadas en la actividad macroeconómica del país.
Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	No colocar el monto mínimo de participaciones, dada la posibilidad de que en el mercado no se dé la demanda esperada, lo cual podría llevar al fondo a no poder alcanzar su expectativa de crecimiento.
Riesgo de disolución de sociedades arrendantes y/o proveedoras de servicios por falta de pago de impuesto de personas jurídicas	La relación de inquilinato se termine anticipadamente, y/o el cobro de los alquileres atrasados se torne muy complicada y/o el cumplimiento de los servicios contratados no pueda ser exigido, al dejar de existir la sociedad que debía prestarlos.
Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia	Incidir directa o indirectamente en forma positiva o negativa en el desempeño del Fondo, y de esta manera puede verse afectada positiva o negativamente su capacidad para generar ingresos netos y para distribuir rendimientos sostenibles en el largo plazo.
Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación	Impacto negativo en la habilidad y efectividad en que los títulos de participación sean colocados entre partícipes en el mercado bursátil o bien en su condición de sujeto de crédito para contraer nuevas obligaciones con acreedores bancarios y retrasar e incluso impedir la materialización de nuevas adquisiciones.
Riesgos por iliquidez de las participaciones	El inversionista no logre vender sus participaciones en el precio esperado y deba vender con un descuento o pérdida, o cuando las inversiones no logren alcanzar un nivel de rendimiento aceptable para este tipo de fondo e incluso incurra en pérdidas en el valor de su participación.
Riesgo Operativo y Tecnológico	Fallas temporales o por fallas permanentes en la plataforma tecnológica y sus respaldos o por una gestión inapropiada de los activos del fondo y deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.