

**RENTA ACTIVA INMOBILIARIO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

Informe con Estados Financieros al 30 de junio de 2020

Fecha de Comité: 13 de agosto de 2020
Fondos de Inversión - Bolivia

María Victoria Arce L.	(591) 2-2124127	marce@ratingspcr.com
Valeria Pacheco Zapata	(591) 2-2124127	vpacheco@ratingspcr.com

Aspecto o Instrumento Calificado	Calificación PCR	Equivalencia ASFI	Perspectiva PCR
Cuotas de Participación Renta Activa Inmobiliario Fondo de Inversión Cerrado			
Serie	Monto (Bs)	Plazo (Días)	
Única	1.372.000.000	5.400	
		_B Af	A2 Estable

Calificaciones Históricas	Calificación PCR	Equivalencia ASFI	Perspectiva PCR
Con información a:			
31 de marzo de 2020	_B Af	A2	Estable
31 de diciembre de 2019	_B Af	A2	Estable
30 de septiembre de 2019	_B Af	A2	Estable
30 de junio de 2019	_B Af	A2	Estable

Significado de la Calificación PCR

Categoría _BAf: Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos agrupados de este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores. La administración del Fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es bajo como resultado de la capacidad profesional de los administradores, el buen diseño organizacional y de procesos, la adecuada ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de alta calidad.

Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AAf y Bf.

Se antepone a la categoría de calificación la letra correspondiente al país donde está constituido el fondo, como por ejemplo "B" en el caso de Bolivia.

Significado de la Perspectiva PCR

Perspectiva "Estable" Los factores externos contribuyen a mantener la estabilidad del entorno en el que opera, así como sus factores internos ayudan a mantener su posición competitiva. Su situación financiera, así como sus principales indicadores se mantienen estables, manteniéndose estable la calificación asignada.

La "Perspectiva" (Tendencia, según ASFI) indica la dirección que probablemente tomará la calificación a mediano plazo, la que podría ser positiva, estable o negativa.

Para los Fondos de Inversión podría variar significativamente entre otros, por los siguientes factores: Cambios en las políticas de inversión y procesos, cambios en la valorización del portafolio, modificaciones en la estructura organizacional, especialmente en la administración, variaciones significativas en el riesgo de mercado tales como en las tasas de interés, liquidez, tipo de cambio y coberturas.

PCR determinará en los informes de calificación, de acuerdo al comportamiento de los indicadores y los factores señalados en el anterior párrafo, que podrían hacer variar la categoría asignada en el corto o mediano plazo para cada calificación, un indicador de perspectiva o tendencia.

Significado de la Calificación ASFI

Categoría 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.

Se autoriza añadir los numerales 1, 2 y 3 en cada categoría genérica, desde AA a B con el objeto de establecer una calificación específica de las cuotas de los Fondos de Inversión de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- Si el numeral 1 acompaña a una de las categorías anteriormente señaladas, se entenderá que la cuota del Fondo de Inversión se encuentra en el nivel más alto de la calificación asignada.
- 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.
- Si el numeral 3 acompaña a una de las categorías anteriormente señaladas, se entenderá que la cuota del Fondo de Inversión se encuentra en el nivel más bajo de la calificación asignada.

La calificación 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 inversión.

“La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos”.

Racionalidad

La Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A. en Sesión de Comité N°083/2020 de 13 de agosto de 2020 ratificó la calificación de $\text{B}^{\text{A}}\text{f}$ (cuya equivalencia en la nomenclatura establecida por ASFI es A2) con perspectiva “Estable” (tendencia en terminología ASFI) a las Cuotas de Participación de Renta Activa Inmobiliario Fondo de Inversión Cerrado, sustentada en lo siguiente: El objeto del Fondo es invertir en valores de renta fija y renta variable vinculados al giro inmobiliario y de bienes raíces en el Estado Plurinacional de Bolivia, asimismo el 50% del portafolio se concentrará en instrumentos de buena calidad crediticia en el ámbito nacional, que representan la cobertura del Fondo. El administrador del Fondo cuenta con una organización suficiente, experiencia y procesos que permiten ejercer control en los resultados del portafolio.

Resumen Ejecutivo

- **Riesgo Fundamental:** Al 30 de junio de 2020 no se han colocado cuotas de participación del Fondo y por tanto no ha iniciado operaciones. El portafolio de inversiones de Renta Activa Inmobiliario FIC de acuerdo a su política establecida en el Reglamento Interno determina que, en promedio invertirá en Valores Sin Oferta Pública hasta un 50% de la cartera, en instrumentos relacionados al sector inmobiliario y bienes raíces como ser: Acciones Preferidas, Acciones Ordinarias, Bonos o Pagarés, que podrán no contar con calificación de riesgo; así mismo como cobertura invertirá el 50% del valor del Fondo en Valores de Oferta Pública, con calificación AAA o N-1, pudiendo invertir para tesorería y liquidez, en instrumentos a nivel nacional con calificación mínima A1 o N-1 con un plazo máximo de 720 días, con el objeto de rentabilizar los recursos pendientes de inversión. Durante los tres primeros años se podría invertir hasta el 100% en tesorería.
- **Riesgo de Mercado:** El plazo del Fondo es de 5.400 días. Respecto al riesgo de liquidez, éste no afecta al Fondo debido a que los recursos invertidos se mantendrían hasta la finalización de su plazo de vida y se debe considerar que cualquier participante que desee vender sus valores de cuota debe hacerlo en mercado secundario, hecho que no afectaría el volumen de recursos administrados. El tipo de cambio podría afectar los resultados debido a que el Fondo podrá invertir en otras monedas hasta un 50% del portafolio, y un máximo del 100% en Bolivianos. No obstante, es importante considerar que el tipo de cambio en Bolivia respecto al dólar americano no ha sufrido variación desde el año 2011.
- **Riesgo Fiduciario:** Santa Cruz Investments SAFI S.A. es una Sociedad constituida en el año 2006 que cuenta con un directorio y plantel de ejecutivos de amplia experiencia en gestión de Fondos de Inversión Cerrados, aspectos considerandos como positivos que permiten a la sociedad administradora prestar servicios financieros eficientes y acordes con las exigencias y riesgos del Mercado de Valores y/o sector

en el que compete. Esta SAFI tiene como accionistas mayoritarios a SCFG Sociedad Controladora S.A. y Santa Cruz Financial Group S.A.

La SAFI cuenta con un plan de incentivos al personal del área comercial, para las actividades de back office se tienen manuales de la estructura de administración y procesos a cumplir en el manual de procedimientos y control interno y el manual de organización y funciones. No obstante, no se presentó documentos que respalden los procedimientos y políticas de gestión de recursos humanos y que transparenten la selección. Además, cuenta con profesionales especializados para la elegibilidad de las inversiones con más de 15 años de trayectoria, para cada fondo en específico.

La SAFI cuenta con un sistema especializado en administración de fondos de inversión y gestión de SAFI's que es denominado Daza Fund Manager que sirve para el control del portafolio de inversión, la administración de la contabilidad y recursos humanos cuyo proveedor del sistema es Daza Software S.A.

Metodología Utilizada

Metodología de calificación de riesgo de fondos de inversión (Bolivia) **PCR-BO-MET-P-080**, vigente a partir de fecha 14 de diciembre de 2018.

La calidad de la información presentada fue suficiente y razonable para la elaboración del presente informe

Información de la Calificación

Información empleada en el proceso de calificación:

Información Relativa al Fondo de Inversión.

- Reglamento Interno del Fondo.
- Prospecto del Fondo.

Información Relativa a la Sociedad Administradora

- Manual de Organización y Funciones.
- Plan Estratégico.
- Política de Gestión de Riesgo Operativo.
- Política de Gestión Integral de Riesgos.
- Curriculum Vitae de miembros del Directorio y Ejecutivos de la Sociedad.
- Hechos Relevantes.

Análisis Realizado

- Análisis de Riesgo Fundamental.
- Análisis de Riesgo de Mercado.
- Análisis de Riesgo Fiduciario.

Contexto Económico

La economía del Estado Plurinacional de Bolivia tuvo en los últimos cinco años (2015-2019) un crecimiento importante (3,95% en promedio¹), el cual fue impulsado por el incentivo a la demanda interna a través del consumo y de la inversión principalmente del sector gubernamental. A pesar de ello, el PIB en los años 2016, 2017 y 2018 mostró signos de menor crecimiento, con tasas de 4,26%, 4,20% y 4,22%, respectivamente, ocasionado principalmente por la reducción de la demanda de gas natural de Brasil y precios bajos de materias primas. Según datos preliminares de Instituto Nacional de Estadísticas (INE) en la gestión 2019, el PIB registró un crecimiento acumulado del 2,22%, menor respecto al cierre del 2018; las actividades que sufrieron una disminución importante en la participación del PIB fueron petróleo crudo y gas natural, industrias manufactureras, construcción, comercio y transporte. Las Reservas Internacionales Netas (RIN) disminuyeron en 27,7% entre diciembre 2018 y diciembre 2019 de USD 8.946,3 millones a USD 6.468,5 millones en un contexto de balanza comercial negativa y por la importante demanda de dólares en efectivo por parte del sistema financiero, para atender los requerimientos del público. La Deuda Externa Pública, continúa con tendencia creciente, presenta un saldo de USD 11.267,6 millones, recursos que fueron destinados a importantes proyectos de infraestructura vial, gestión del medio ambiente, agua, saneamiento, residuos sólidos y recursos hídricos del país. La Deuda Interna, tiene un saldo de USD 6.361,7 millones (Bs 44.277,4 millones), mayor en 18,32% respecto a similar corte de 2018, compuesta principalmente por

¹ Basado en información del Instituto Nacional de Estadística (INE).

deuda con el BCB y el sector financiero privado. El sistema de intermediación financiero tuvo dinamismo; los depósitos alcanzaron Bs 179.438 millones a diciembre 2019, la cartera de créditos ascendió a Bs 183.760 millones, ambos mayores respecto la gestión 2018. El tipo de cambio se mantiene estable desde el año 2011. El nivel de inflación acumulada fue de 1,47%, levemente menor a la registrada en el mismo periodo de la gestión pasada (1,51%).

A partir de las elecciones presidenciales de octubre 2019, la coyuntura político-social del país interrumpió la actividad económica, por lo que su desempeño dependerá de la estabilidad social y política. La emergencia sanitaria por el covid-19, influenciará en forma negativa a la generación de ingresos y utilidades, suministro de materias primas en ciertas industrias, ingresos públicos y el empleo. No obstante, abre una oportunidad al desarrollo de políticas de incentivo a la demanda agregada, por parte del gobierno nacional, local y departamentales, a través de inversiones y asistencia. La política gubernamental estaría orientada a la toma de mayor deuda, para enfrentar los efectos de la pandemia y la disminución de los precios de los commodities que exporta. Asimismo, la industria de exportación podría enfrentar limitaciones en los diferentes eslabones del comercio internacional.

Características del Fondo de Inversión

Mediante Resolución ASFI/318/2019 de 18 de abril de 2019, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), autorizó el funcionamiento y la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, de "RENTA ACTIVA INMOBILIARIO FONDO DE INVERSION CERRADO", asignándole el Número de Registro ASFI/DSVSC-FIC-RIC-002/2019.

Asimismo, autorizó la emisión, la oferta pública y la inscripción en el Registro del Mercado de Valores de las Cuotas de Participación del Fondo, de acuerdo con la Clave de Pizarra: RIC-N1U-19. El Fondo es administrado por Santa Cruz Investments SAFI S.A.

Objeto del Fondo

El objeto del Fondo es invertir en valores de renta fija y renta variable sin oferta pública de empresas vinculadas al Giro Inmobiliario en el Estado Plurinacional de Bolivia. Adicionalmente se invertirá en valores de oferta pública nacional con el fin de dar cobertura a un porcentaje del capital del Fondo.

Este objeto estará enfocado en identificar oportunidades de inversión que permitan aportar al crecimiento del sector en su totalidad.

El Fondo invertirá en valores emitidos por sociedades, las cuales podrán adquirir propiedades y/o desarrollar proyectos situados en el estado plurinacional de Bolivia, en ubicaciones comerciales, de equipamiento terciario, de esparcimiento, residenciales, infraestructura, entre otras, las cuales serán para la venta y/o alquiler con el fin de obtener rentas de mediano y largo plazo.

El Fondo buscará contribuir con las políticas estatales en el sector, reducir el déficit habitacional del Estado Plurinacional de Bolivia y aportar al desarrollo de los segmentos inmobiliarios de oficinas, vivienda, industrial y comercial, entre otros; contribuyendo de esta manera a la modernización y eficiencia del mercado inmobiliario del Estado Plurinacional de Bolivia.

Al 30 de junio de 2020, no se han colocado cuotas de participación de Renta Activa Inmobiliario FIC. De acuerdo a la información remitida por Santa Cruz Investments SAFI S.A. se amplió el plazo de colocación.

Características	
Sociedad Administradora:	Santa Cruz Investments Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.
Denominación del Fondo:	Renta Activa Inmobiliario Fondo de Inversión Cerrado.
Tipo de Fondo de Inversión:	Fondo de Inversión Cerrado.
Tipo de valor:	Cuota de Participación.
Denominación de la Emisión:	Cuotas de Participación Renta Activa Inmobiliario Fondo de Inversión Cerrado.
Moneda en la que se expresa la Emisión:	Bolivianos.
Moneda de los Activos del Fondo:	La totalidad de los activos del Fondo estarán expresados en bolivianos.
Monto de la emisión:	Bs1.372.000.000,00 (Un mil trescientos setenta y dos millones 00/100 Bolivianos).
Monto Mínimo de Colocación:	Bs548.800.000,00 (Quinientos cuarenta y ocho millones ochocientos mil 00/100 Bolivianos). En caso de no alcanzar

	este monto mínimo se seguirá el procedimiento descrito en el Artículo 57 del Reglamento Interno.
Plazo de vida del Fondo:	Cinco mil cuatrocientos (5.400) días calendario computables a partir del inicio de actividades del Fondo según lo dispuesto en el testimonio de constitución del Fondo.
Número de Serie(s) de la Emisión:	Única.
Cantidad de Cuotas de Participación ofrecidas:	Seis mil ochocientos sesenta (6.860).
Moneda en que se expresa la Cuota de Participación:	Las Cuotas de participación del Fondo serán expresadas en bolivianos.
Valor Nominal de las Cuotas de Participación:	Bs200.000,00 (Doscientos mil 00/100 Bolivianos).
Clave de pizarra:	RIC-N1U-19
Número de Registro en el Registro del Mercado de Valores de ASFI:	ASFI/DSVSC-FIC-RIC-002/2019
Precio de colocación de las Cuotas de Participación:	Mínimamente a la par del valor nominal de la Cuota. Una vez iniciadas las actividades 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 primaria:	Doscientos setenta (270) días calendario a partir de la fecha de emisión señalada en la Resolución que autoriza el funcionamiento e inscripción del Fondo en el RMV y la autorización e inscripción así como la oferta pública de las Cuotas de participación en el RMV.
Fecha de Emisión:	22 de abril de 2019
Fecha de inicio de actividades del Fondo:	El Fondo podrá iniciar actividades cuando se haya alcanzado el monto mínimo de colocación y cuente con por lo menos con tres (3) Participantes, preservando que ninguno de estos mantenga más del cincuenta por ciento (50%) de las Cuotas colocadas.
Fecha, nombre del Notario de Fe Pública y número del testimonio de la escritura pública otorgada por los representantes legales de la sociedad administradora conforme al Reglamento para sociedades administradoras de fondos de inversión y de los fondos de inversión.	Mediante Testimonio No. 472/2019 de fecha 03 de abril de 2019 protocolizado ante Notario de Fe Pública No. 103 del Distrito Judicial de Santa Cruz de la Sierra a cargo de la Dra. Martha Ariane Antelo de Cattoretti.
Tipo de oferta y lugar de Negociación:	Primaria Bursátil en la Bolsa Boliviana de Valores S.A.
Forma de Representación de las Cuotas de Participación:	Anotación en cuenta a cargo de la Entidad de Deposito de Valores S.A.
Forma de Circulación de las Cuotas:	A la orden.
Lugar de redención y pago de los rendimientos	Los pagos de rendimientos y del Valor de Cuota Final se realizarán en las oficinas de la Sociedad Administradora de acuerdo con el procedimiento establecido en los Artículos 28 y 29 del Reglamento Interno.
Forma de redención y pago de rendimientos	De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 29 del Reglamento Interno
Modalidad de colocación:	El único intermediario será SANTA CRUZ SECURITIES AGENCIA DE BOLSA S.A, con la cual la Sociedad Administradora tiene una vinculación por patrimonio y dirección, porque ambas empresas son parte del mismo grupo financiero. En resumen, las obligaciones de asumidas por SANTA CRUZ SECURITIES AGENCIA DE BOLSA S.A. son: (1) Revisión conjunta preliminar del Prospecto y del Reglamento Interno, (2) Acompañamiento a SC SAFI S.A. en las visitas a los inversionistas, a los entes reguladores y a los

	participantes respectivos, (3) Asesoramiento a SC SAFI S.A. en materia técnica y comercial, (4) Trabajo comercial y de mercadeo ante los potenciales inversionistas, (5) Inscripción del Fondo como emisor en el Registro de Mercado de Valores de ASFI, (6) Inscripción de las Cuotas de Participación correspondientes al Fondo, ante la Bolsa Boliviana de Valores S.A., ante la Entidad de Depósito de Valores S.A. y también ante el Registro de Mercado de Valores de ASFI, (7) Colocación a mejor esfuerzo de las Cuotas de Participación del Fondo, (8) Realizar todo otro trabajo comercial concerniente a la colocación de las Cuotas de Participación que sea necesario para el éxito del Fondo.
Reglas de Determinación de Precios de Cierre o Adjudicación:	Precio o Tasa Discriminante: El Precio o Tasa de Cierre es el Precio o Tasa ofertado por cada postor dentro del grupo de Posturas que completen la cantidad ofertada. En caso de Colocación Primaria bajo los procedimientos en Contingencia de la BBV, se seguirá las reglas de adjudicaciones dispuestas en el Anexo 1 del Reglamento Interno de Registro y Operaciones de la BBV.
Bolsa en la que serán negociadas e inscritas las Cuotas de Participación:	Bolsa Boliviana de Valores S.A.
Estructuradores:	Santa Cruz Investments Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y Santa Cruz Securities Agencia de Bolsa S.A.
Agente Colocador:	Santa Cruz Securities Agencia de Bolsa S.A.
Forma de Determinación de precio o tasa de la emisión	De acuerdo a lo establecido por la Bolsa Boliviana de Valores S.A. en su Reglamento Interno de Registro y Operaciones. El criterio de determinación de precio de cierre o adjudicación en colocación primaria para la Emisión de las Cuotas de Participación del Fondo será el de Precio Discriminante. En caso de Colocación Primaria bajo los procedimientos en Contingencia, se seguirá las reglas de adjudicaciones dispuestas en el Anexo 1 del Reglamento Interno de Registro y Operaciones de la BBV S.A.

Fuente: Santa Cruz Investments SAFI S.A./Elaboración: PCR.

1.- Análisis de Riesgo Fundamental

Para el análisis de riesgo fundamental es importante considerar la política de inversiones establecida en el Reglamento Interno del Fondo, que determina los límites de inversión y etapas de conformación de su cartera:

I. USO DE LOS FONDOS

El Fondo utilizará los fondos de la Colocación enmarcándose dentro de los límites de inversión de los siguientes tipos de inversión:

- Hasta el 50% de los recursos invertidos para cobertura en valores emitidos en el mercado nacional.
- Hasta el 100% podrá ser invertido en tesorería hasta el tercer año. El límite máximo desde el cuarto y treceavo año será del 30%.
- Hasta el 50% será invertido en valores de renta fija o renta variable de inversiones sin oferta pública de empresas vinculadas al Giro Inmobiliario.

A) Límites De Las Inversiones

Límites generales de inversión	Hasta el día 1.080 calendario		Desde el día calendario 1.081 al día calendario 4.680		Desde el día calendario 4.681 en adelante	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
TIPO DE INVERSIÓN						
Inversiones vinculadas al sector inmobiliario y los bienes raíces	-	50%	25%	50%	-	50%
Inversiones para cobertura en mercado nacional	-	50%	23%	50%	-	50%
Inversiones de Tesorería y Liquidez	-	100%	-	30%	-	100%
MONEDA	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Bolivianos	-	100%	50%	100%	-	100%
Otras Monedas	-	50%		50%	-	50%

POR TIPO DE VALORES	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Valores de Oferta Pública	-	100%	45%	80%	-	100%
Valores sin Oferta Pública	-	50%	25%	50%	-	50%

Fuente: Santa Cruz Investments SAFI S.A./Elaboración PCR S.A.

II. PLAZO DE LAS INVERSIONES

El plazo de los valores de renta fija en los que el Fondo vaya a invertir no podrá ser mayor al plazo de vida remanente del Fondo.

III. ACTIVOS SUJETOS DE INVERSIÓN POR EL FONDO

Los recursos del Fondo podrán estar invertidos en:

A) Inversiones en Valores vinculados al Giro Inmobiliario

Tienen como objetivo generar la rentabilidad principal del Fondo, a través de la canalización de recursos al Giro Inmobiliario, aprobados el Comité de Inversión, considerando lo señalado en el Anexo "A" – Manual de Procedimientos y Control Interno del presente Reglamento Interno. Los recursos del Fondo podrán estar invertidos en lo siguiente:

i. Instrumentos de Inversión

a) Instrumentos Representativos de Participación:

- **Acciones Preferidas:** Las acciones preferidas serán todas redimibles por la misma sociedad emisora de valores 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 que emitió los valores en los cuales invirtió el Fondo.
- **Acciones Ordinarias:** Se adoptarán mecanismos de salida de la inversión en acciones que sean aplicables de acuerdo con las circunstancias y los valores de la sociedad en la que se invierta. Estos mecanismos podrán ser: Venta a terceros, oferta pública de las acciones o liquidación de la empresa.

Para los casos anteriores:

- El Fondo podrá promover y realizar la venta a terceros inversionistas interesados en la compra de las acciones que permitan la salida del Fondo.
- El Fondo podrá promover y realizar el registro de las acciones de la Sociedad Emisora en una Bolsa de Valores con el propósito de vender las mismas acciones a través del mercado de valores.

b) Instrumentos Representativos de Derecho de Contenido Crediticio:

El Fondo podrá invertir en valores de contenido crediticio señalados a continuación por tipo de sociedad:

- Sociedades Anónimas: Bonos y pagarés
- Sociedades de Responsabilidad Limitada y Unipersonales: Pagarés

ii. Inversiones Vinculadas al Giro Inmobiliario

Las inversiones en valores sin oferta pública de empresas vinculadas al Giro Inmobiliario podrán no contar con una calificación de riesgo realizada por una Entidad Calificadora de Riesgo, caso en cual tendrán de contar con un análisis mediante el Modelo Equivalente de Calificación de Riesgo para Valores sin Oferta Pública de acuerdo a los señalado en el Anexo "A" – Manual de Procedimientos y Control Interno del Reglamento Interno.

Las sociedades vinculadas al Giro Inmobiliario que sean objeto de inversión del Fondo podrán tener emisiones de valores sin oferta pública en otros fondos de inversión cerrados administrados por la Sociedad Administradora, siempre y cuando estos recursos tengan un destino diferente al objeto de la inversión.

Límites de las inversiones vinculadas al Giro Inmobiliario	Hasta el día 1.080 calendario		Desde el día calendario 1.081 al día calendario 4.680		Desde el día calendario 4.681 en adelante	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
INSTRUMENTO						
Valores Sin Oferta Pública de Renta Fija	-	50%	-	50%	-	50%
Valores Sin Oferta Pública de Renta Variable	-	50%	-	50%	-	50%
CONCENTRACIÓN MAX. EMISOR	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Concentración por emisor	-	20%	-	20%	-	20%
LÍMITES POR DESTINO	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Inmuebles de uso Industrial	-	35%	-	35%	-	35%
Inmuebles de uso Residencial	-	50%	-	50%	-	50%
Inmuebles de uso Oficinas	-	50%	-	50%	-	50%
Inmuebles de uso Comercial/Retail	-	35%	-	35%	-	35%
Inmuebles de uso Almacenaje	-	35%	-	35%	-	35%

Inmuebles de uso Educacional	-	35%	-	35%	-	35%
Inmuebles de uso Salud	-	35%	-	35%	-	35%
Inmuebles de uso Turismo y Hotelería	-	35%	-	35%	-	35%
Terrenos para Plusvalía (Apreciación de Capital)	-	25%	-	25%	-	25%
Otros activos inmobiliarios	-	20%	-	20%	-	20%
LÍMITE POR ZONA GEOGRÁFICA	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Santa Cruz y alrededores	-	50%	-	50%	-	50%
La Paz y alrededores	-	50%	-	50%	-	50%
Resto de Bolivia	-	30%	-	30%	-	30%

Fuente: Santa Cruz Investments SAFI S.A./Elaboración PCR S.A.

B) Inversiones en Tesorería y Liquidez

Se denominan inversiones de tesorería a aquellas operaciones que tienen como objeto rentabilizar los recursos pendientes de inversión en el sector Inmobiliario. La Sociedad remitirá el detalle de valores de considerados dentro de este límite a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero para su control.

Límites de las inversiones en tesorería y liquidez	Hasta el día 1.080 calendario		Desde el día calendario 1.081 al día calendario 4.680		Desde el día calendario 4.681 en adelante	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
CONCENTRACION MÁXIMA POR EMISOR	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Valores Emitidos por el TGN o el BCB	-	100%	-	30%	-	100%
Valores de Oferta Pública Nacional	-	20%	-	20%	-	20%
INSTRUMENTO	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Valores de deuda soberana emitida por el Estado Plurinacional de Bolivia	-	100%	-	30%	-	100%
DPF de entidades supervisadas por la ASFI	-	50%	-	30%	-	50%
Pagares, bonos y otros valores de oferta pública	-	20%	-	20%	-	20%
Valores emitidos por entidades vinculadas a la Sociedad Administradora	-	20%	-	20%	-	20%
Caja de Ahorro o Cuenta Corriente	-	50%	-	10%	-	50%
Reporto	-	20%	-	20%	-	20%
CALIFICACION DE RIESGO NACIONAL	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Calificación AA1 a AA3	-	50%	-	30%	-	50%
Calificación A1	-	50%	-	30%	-	50%
Calificación N-1	-	50%	-	30%	-	50%

Fuente: Santa Cruz Investments SAFI S.A./Elaboración PCR S.A.

i. Instrumentos de Inversión en Tesorería

Las inversiones de tesorería podrán ser realizadas a plazos máximos de setecientos veinte (720) días en inversiones de oferta pública nacional con Calificación de Riesgo mínima de A1 o N-1. Asimismo, los recursos podrán ser mantenidos en cajas de ahorro o cuentas corrientes de entidades de intermediación financiera supervisadas por la ASFI y que cuenten con una Calificación de Riesgo de emisor mínima de A1.

C) Inversiones Para Cobertura

Se denominan inversiones para cobertura a aquellas inversiones que tienen por objetivo de preservar el capital de los inversionistas a lo largo de la vida del Fondo.

i. Límites de las Inversiones en Instrumentos para Cobertura en el Mercado Nacional

Los límites máximos y mínimos de las inversiones en instrumentos para cobertura en mercado nacional serán calculados sobre la cartera bruta del Fondo.

Las inversiones en valores de oferta pública emitidos por entidades vinculadas a la Sociedad Administradora, tanto para cobertura como para tesorería, no deben exceder el 20% de acuerdo a lo establecido en el Artículo 11, Sección 2, Capítulo VI, Título I Reglamento para Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos de Inversión, contenido en el Libro N°5 de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores.

Límites de las inversiones para cobertura en mercados nacionales	Hasta el día 1.080 calendario		Desde el día calendario 1.081 al día calendario 4.680		Desde el día calendario 4.681 en adelante	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
CONCENTRACION MÁXIMA POR EMISOR	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Valores Emitidos por el TGN o el BCB	-	50%	-	50%	-	50%
Valores de Oferta Pública Nacional	-	20%	-	20%	-	20%
INSTRUMENTO	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Valores de Deuda Soberana emitidos por el Estado Plurinacional de Bolivia	-	50%	-	50%	-	50%
DPF de Entidades supervisadas por ASFI	-	50%	-	50%	-	50%
Pagarés, Bonos y otros valores de oferta pública	-	20%	-	20%	-	20%
Valores emitidos por entidades vinculadas a Sociedad Administradora	-	20%	-	20%	-	20%
POR CALIFICACION DE RIESGO NACIONAL	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
AAA o N1	23%	50%	23%	50%	-	50%

Fuente: Santa Cruz Investments SAFI S.A./Elaboración PCR S.A.

IV. CONTROL DE LÍMITES

A) Inversiones en Tesorería e Inversiones para Cobertura en el Mercado Nacional

Desde la finalización del periodo de colocación o una vez colocado mínimamente el 80% de la emisión, lo que ocurra primero, el Fondo deberá invertir:

- Hasta el día noventa (90) calendario, el 30% de la cartera del Fondo.
- Hasta el día ciento veinte (120) calendario, el 40% de la cartera del Fondo.

B) Inversiones Vinculadas al Giro Inmobiliario

El control de límites de inversiones expuesto en el Artículo 11 inciso 11.3.1.2 entrará en vigencia a partir de la finalización del periodo de colocación o una vez colocado mínimamente el ochenta por ciento (80%) de la emisión del Fondo, lo que ocurra primero.

C) Control de Límites de las Inversiones

i. Control de Límites en Inversiones para Cobertura en el Mercado Nacional

Los límites serán calculados en todo momento sobre la cartera bruta del Fondo, contemplando de esa manera la generación de intereses o actualización del valor. El cumplimiento será medido de forma mensual

ii. Control de Límites en Inversiones Vinculadas al Giro Inmobiliario

Los límites mínimos y máximos serán calculados en todo momento la cartera bruta del Fondo, contemplando de esa manera la generación de intereses o actualización del valor.

El límite de 25% mínimo establecido en la tabla del punto II deberá ser alcanzado antes de iniciar el cuarto año de operación del Fondo. El cumplimiento será medido de forma mensual.

iii. Restricciones de Inversión

Podrán realizar inversiones en instrumentos financieros de emisores vinculados hasta un veinte por ciento (20%) en instrumentos de Oferta Pública y hasta un cinco por ciento (5%) en instrumentos sin Oferta Pública, respecto al total de la cartera de inversiones.

Para fines del presente Reglamento y adicionalmente a lo establecido en la Ley N° 1834 del Mercado de Valores, se consideran los siguientes criterios:

- a) De vinculación patrimonial o propietaria: Cuando una persona natural o jurídica posea una participación superior al veinte por ciento (20%) en el capital de una entidad, directamente o indirectamente por medio de terceras personas naturales o jurídicas.
- b) De vinculación por administración, dirección o asesoramiento: Cuando una persona natural desempeñe en una entidad, funciones directivas, ejecutivas, de control interno, o que preste asesoramiento permanente a las instancias superiores de su administración.

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, debe implementar un formulario para que los Directores, Ejecutivos, Administradores, Miembros del Comité de Inversiones y en general cualquier funcionario ejecutivo de dicha Sociedad, en el cual declaren que sus cónyuges y familiares dentro del segundo grado de consanguinidad y segundo por afinidad, no tienen vinculación con el emisor, ya sea, patrimonial y/o administrativa, conforme a lo descrito en los acápites de vinculación. El mencionado formulario debidamente actualizado, será presentado al auditor interno y al Comité de Inversiones cinco (5) días hábiles previos a cualquier desembolso en inversiones sin Oferta Pública para su revisión.

- a) La Asamblea General de Participantes debe acordar previamente realizar dichas inversiones, en cuyo caso no podrán votar las personas vinculadas a la Sociedad Administradora. El fondo tiene las siguientes restricciones:
 - i. Realizar inversiones con plazos superiores a trescientos sesenta (360) días, en valores sin Oferta Pública de emisores inscritos en el Registro del Mercado de Valores de ASFI.
 - ii. Realizar inversiones en instrumentos financieros emitidos o aceptados por deudores de la Sociedad Administradora.
 - iii. Invertir directa, indirectamente o a través de terceros, en derechos sobre bienes de personas vinculadas a la Sociedad Administradora, o en bienes inmuebles en los que el constructor de la edificación sea una persona vinculada a la Sociedad Administradora.

D) Incumplimientos a los Límites de las Inversiones

i. Incumplimiento de los Límites en las Inversiones para Cobertura en el Mercado Nacional

En caso de incumplimientos a los límites mínimos establecidos, la Sociedad Administradora tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su control para subsanar el mismo. En caso de no realizarse la corrección al mismo, la Sociedad Administradora deberá convocar, dentro de los siguientes noventa (90) días calendario, a una Asamblea General de Participantes del Fondo en la cual propondrá un plan de adecuación para solucionar el incumplimiento y las medidas para evitar futuros incumplimientos. El plan de adecuación aprobado deberá ser comunicado a ASFI en un máximo de cinco (5) días hábiles administrativos de realizada la Asamblea.

En el caso de incumplimiento a los límites máximos establecidos, la Sociedad Administradora tendrá un plazo de treinta (30) días calendario desde su control para subsanar el mismo. En caso de no realizarse la corrección al mismo, la Sociedad Administradora deberá convocar a una Asamblea General de Participantes del Fondo en la cual propondrá un plan de adecuación para solucionar el incumplimiento y las medidas para evitar futuros incumplimientos. El plan de adecuación aprobado deberá ser comunicado a ASFI en un máximo de cinco (5) días hábiles administrativos de realizada la Asamblea. En el caso de incumplimientos a límites de inversión involuntarios, debido a disminuciones de calificación de riesgo u otros relacionados, dichos incumplimientos deben ser corregidos en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario.

ii. Incumplimiento de los Límites en las Inversiones en Tesorería

En caso de incumplimientos a los límites mínimos o máximos establecidos, la Sociedad Administradora tendrá un plazo de noventa (90) días calendario para subsanar el mismo. En caso de no realizarse la corrección al mismo, la Sociedad Administradora deberá convocar dentro los siguientes noventa (90) días calendario a una Asamblea General de Participantes en la cual propondrá un plan de adecuación para solucionar el incumplimiento y las medidas para evitar futuros incumplimientos. El plan de adecuación aprobado deberá ser comunicado a ASFI en un máximo de cinco (5) días hábiles administrativos de realizada la Asamblea.

iii. Incumplimiento de los Límites en las Inversiones Vinculadas al Giro Inmobiliario

En caso de incumplimientos a los límites mínimos o máximos establecidos, la Sociedad Administradora tendrá un plazo de doscientos setenta (270) días calendario desde su control para subsanar el mismo. En caso de no realizarse la corrección al mismo, la Sociedad Administradora deberá convocar, dentro de los siguientes noventa (90) días calendario, a una Asamblea General de Participantes en la cual propondrá un plan de adecuación para solucionar el incumplimiento y las medidas para evitar futuros incumplimientos.

El plan de adecuación aprobado deberá ser comunicado a ASFI en un máximo de cinco (5) días hábiles administrativos de realizada la Asamblea. El plan de adecuación aprobado y las determinaciones de la Asamblea serán puestos en conocimiento de ASFI, si el incumplimiento persistiera, la Asamblea General de Participantes deberá considerarlo como causal de liquidación voluntaria anticipada del Fondo.

V. POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

El Fondo, ante necesidades de dinero derivado de desfases temporales de manejo de tesorería, producidos por oportunidades de inversión en activos vinculados al Giro Inmobiliario que hayan surgido, y principalmente para evitar la venta de valores que pudiesen implicar una pérdida potencial para el Fondo por la venta apresurada de los mismos, podrá apalancarse a través de la venta en reporto de valores que no superen el veinte por ciento (20%) del total de la cartera bruta del Fondo.

2.- Análisis de Riesgo de Mercado

Riesgo de Tasa de Interés

El valor de mercado de las inversiones del Fondo podría verse afectado ante las variaciones de las tasas de interés que reporte el mercado de los instrumentos que conformarán la cartera de inversiones, esto afectara directamente a la valoración de la cartera y valor de cuota.

El administrador del Fondo proporcionará a la calificadora de riesgo la evolución diaria del dato de duración del portafolio de inversiones, cifras que permitirían estimar la exposición que presenta el fondo a potencial volatilidad en las tasas de interés.

Riesgo de Liquidez

Considerando las características propias de los Fondos de Inversión Cerrados donde el plazo está definido y las cuotas de participación no son rescatables, el riesgo de liquidez es inexistente, además se debe considerar que cualquier participante que desee vender sus cuotas de participación debe hacerlo en mercado secundario, por lo tanto, este escenario no afectará al total del volumen de recursos administrados.

También es importante mencionar que ningún participante del Fondo podrá tener más del cincuenta por ciento (50%) del total de las cuotas de participación vigentes del Fondo y mínimamente el fondo requiere 3 participantes.

Riesgo de Tipo de Cambio

El valor de cuota del Renta Activa Inmobiliario FIC estará emitido en bolivianos, la política del Fondo permite realizar inversiones en otras monedas hasta un 50% del total del portafolio, además de un límite máximo de 100% en bolivianos.

El peor escenario que podría enfrentar el Fondo estaría dado con una conformación de cartera de un 50% de inversión en otras monedas, por lo tanto, existiría el riesgo cambiario, y estaría expuesto a una pérdida por revaluación de la moneda local.

Es importante considerar que desde la gestión 2011 el tipo de cambio del boliviano respecto al dólar está fijo, situación que en el corto plazo no sufriría variación.

3.- Análisis de Riesgo Fiduciario

a. Entidad Administradora

Antecedentes (Reseña)

Santa Cruz Investments SAFI S.A., es una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, constituida en Bolivia en el departamento de Santa Cruz en septiembre del año 2006, cuenta con una sólida estructura accionaria compuesta por los principales ex Accionistas y ex Ejecutivos del antiguo Banco Santa Cruz y tiene como objeto principal realizar toda clase de operaciones de inversión y servicios en el Sector Financiero, en el Mercado de Valores y de Fondos de Inversión, atendiendo las necesidades de cada cliente con una amplia gama de soluciones financieras integrales e innovadoras, brindando un servicio personalizado y de calidad.

Las empresas que conforman el grupo son: Banco Fassil S.A., Santa Cruz Investments S.A., Santa Cruz Securities S.A., Santa Cruz Services S.A., Santa Cruz Formadores S.A., Santa Cruz Sociedad de Inversión en Bienes Raíces Sibra S.A., Santa Cruz Sociedad de Tecnologías de la Información y Comunicación S.A. y Santa Cruz Vida y Salud Seguros y Reaseguros Personales S.A.

Mediante Resolución ASFI/1384/2017 de 28 de noviembre de 2017, se autorizó la Constitución de la Sociedad Controladora denominada "SCFG SOCIEDAD CONTROLADORA S.A.", la cual está conformada por Banco Fassil S.A., Santa Cruz Investments S.A., Santa Cruz Securities S.A. y Santa Cruz Vida y Salud Seguros y Reaseguros S.A.

El capital social suscrito y pagado de Santa Cruz Investments SAFI S.A. es de Bs 65.000.000 dividido en 65.000 acciones nominativas por un valor de Bs 1.000 cada una, el principal accionista de la Santa Cruz Investments SAFI S.A. es SCFG Sociedad Controladora S.A. con una participación de 91,0631% en la sociedad.

La composición accionaria de la SAFI se expone a continuación:

Composición Accionaria Santa Cruz Investments SAFI S.A.		
Principales Accionistas	Número Acciones	Participación
SCFG Sociedad Controladora S.A.	59.191	91.0631%
Santa Cruz Financial Group S.A.	5.807	8.9338%
Sociedad de Inversiones de La Sierra S.A.	1	0.0015%
Juan Ricardo Mertens Olmos	1	0.0015%
Total	65.000	100.000%

Fuente: Santa Cruz Investments SAFI S.A./ Elaboración: PCR S.A.

b. Organización y Procesos

Políticas y Mecanismos para la toma de decisiones

Santa Cruz Investments SAFI S.A. cuenta con políticas y procedimientos para la toma de decisiones de inversión que están detallados en:

- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Procedimientos y Seguimiento.

El nivel de decisión de la SAFI esta detallado en su estructura organización, misma que cuenta con los siguientes subniveles:

- Junta de Accionistas.
- Directorio.
- Comité de Inversiones.
- Comité de Inversiones de Fondos de Inversión.
- Comité de Auditoría
- Comité de Ética.
- Comité de Gestión Integral de Riesgos.

- Comité de Prevención de Lavado de Dinero.
- Representante Legal y/o Gerente General.

Por lo tanto, la SAFI cuenta con una buena estructura de gobernabilidad que colabora para la toma de decisiones desde el nivel de la Junta de accionistas a la Gerencia General y todas sus unidades de la SAFI.

Políticas y Mecanismos de Ejecución de Actividades de Back Office

Para todas las actividades de Back office, Santa Cruz Investments SAFI S.A. cuenta con el manual donde se detallan la estructura de administración y procesos a cumplir como:

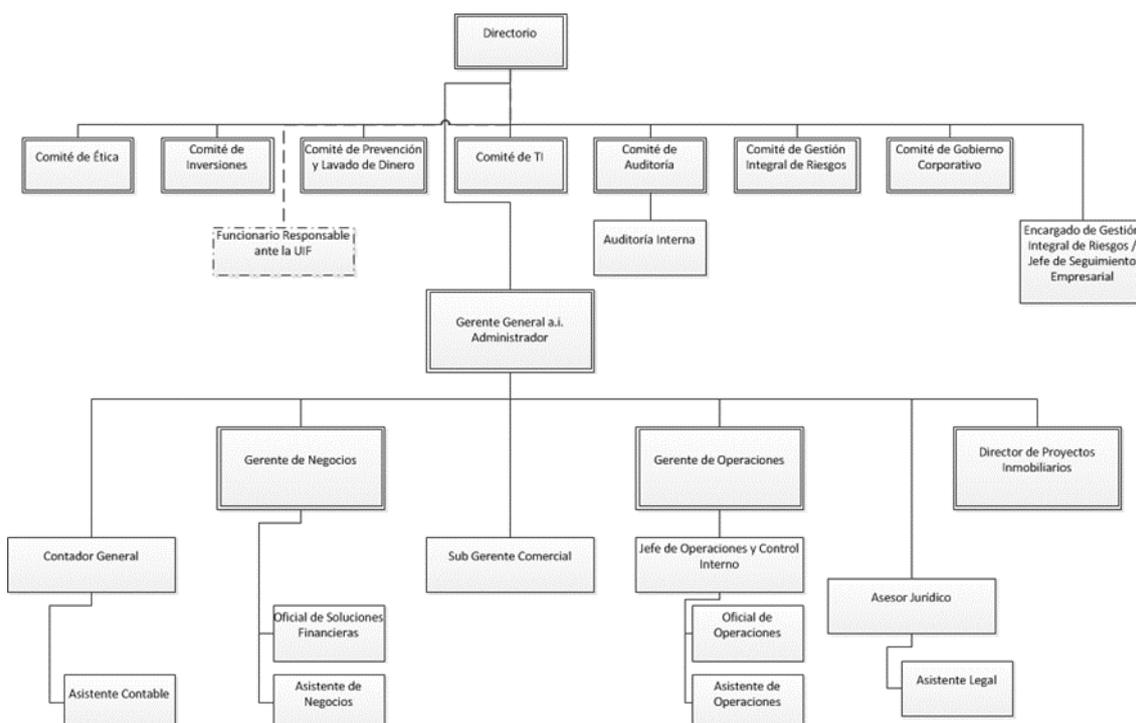
- Manual de Organización de Funciones.
- Manual de Procedimientos y Seguimiento de riesgo.

Estructura Organizacional

Santa Cruz Investments SAFI S.A. es una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión inscrita en el Registro de Mercado de Valores (RMV) de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros bajo el No. SPVS-IV-SAF-SSC-010/2006 en fecha 18/12/2006.

La estructura organizacional del Santa Cruz Investments SAFI S.A., es de tipo funcional y piramidal, a la cabeza de la institución está el Directorio que apoya su responsabilidad en la conformación de cinco comités, delega las funciones administrativas al Representante Legal y/o Gerente General. Las operaciones se desarrollan por la Gerencia de Operaciones y el Área de Contabilidad.

La Sociedad presenta el siguiente organigrama:



Fuente: Santa Cruz Investments SAFI S.A.

Los comités están conformados por miembros del Directorio y Profesionales Independientes, los mismos son: Comité de Inversiones, Comité de Auditoría, Comité de Gestión Integral de Riesgo, Comité de Ética y Comité de Prevención de Lavado de Dinero.

La SAFI cuenta con áreas de control y seguridad como: Auditoría Interna, Unidad de Gestión Integral de Riesgos y el Funcionario Responsable ante la UIF.

c. Recursos Humanos

El Directorio está compuesto de la siguiente manera:

Composición del Directorio de Santa Cruz Investments SAFI S.A.	
Nombre	Cargo
Ricardo Mertens Olmos	Director Titular - Presidente
Martin Wille Engelmann	Director Titular - Vicepresidente
Alfredo Leigue Urenda	Director Titular - Secretario
Álvaro Velasco Bruno	Director Titular - Vocal
Jorge Sanguino Rojas	Director Independiente
Marcelo Chahín Novillo	Director Titular – Vocal
Daniel Jordán Nogales	Director Titular – Vocal

Fuente: Santa Cruz Investments SAFI SA/Elaboración PCR

- **Ricardo Mertens Olmos (Presidente del Directorio):** Licenciado en Economía, cuenta con 22 años de experiencia en el área financiera y consultoría de Bancos y Mercado de Valores. Presidente del Directorio del Banco Fassil S.A., fue Vicepresidente de la Cámara de Industria, Comercio, Turismo y Servicios CAINCO y Presidente de Santa Cruz de la Sierra Financial Group.
- **Martin Wille Engelmann (Vicepresidente):** Licenciado en Administración de Empresas, cuenta con 12 años de experiencia en el sector financiero. Gerente de proyectos de SERMET S.A. y miembro del Directorio de Banco Fassil S.A., Santa Cruz Securities S.A. y Santa Cruz Financial Group S.A.
- **Marcelo Chahín Novillo (Vocal):** Ingeniero Civil Industrial tiene Maestría en Administración de Empresas con mención en Dirección de Empresas, cuenta con más de 20 años de experiencia en el en empresas nacionales. Actualmente es Gerente de Finanzas del Fondo Financiero Privado Fassil S.A. y miembro del Directorio de Banco Fassil S.A.
- **Álvaro Velasco Bruno (Vocal):** Licenciado en Economía tiene una Maestría en Economía Agropecuaria, cuenta con 28 años de experiencia en el área financiera ocupando cargos jerárquicos en empresas nacionales.
- **Daniel Gerardo Jordán Nogales (Vocal):** Licenciado en Administración de Empresas cuenta con una Maestría en Finanzas y Mercado de Capitales, cuenta con más de 20 años de experiencia en Instituciones Financieras nacionales e internacionales. Actualmente es Gerente General de la Sociedad Controladora del Grupo Santa Cruz Financial Group.
- **Jorge Alberto Sanguino Rojas (Director Independiente):** Licenciado en Economía y Comercio cuenta con una Maestría en Administración de Empresas, cuenta con 20 años de experiencia en instituciones financieras nacionales. Actualmente es Director de la Santa Cruz Securities S.A. Agencia de Bolsa Filial del Banco Fassil S.A.

El Plantel Ejecutivo de la Sociedad es el siguiente:

Principales Ejecutivos Santa Cruz Investments SAFI S.A.	
Nombre	Cargo
Jorge Olmos Salazar	Gerente General a.i. Adm de Fondos Pyme y Emergente FICs
Daniela Hurtado Soria	Jefe de Operaciones/Responsable de UIF
Daniel Kyllmann Diaz	Director de Proyectos Inmobiliarios
Sissy Morales Aguilera	Auditor Interno
Jannet Arcos Copa	Contador General

Fuente: Santa Cruz Investments SAFI S.A./Elaboración: PCR

- **Jorge Olmos Salazar (Gerente General a.i.):** Ingeniero Comercial, con un postgrado en Gestión y Administración Financiera emitido por la Universidad de Chile. Tiene una experiencia de cinco años en el sector de Fondos de Inversión, habiéndose desempeñado como Oficial de Operaciones y como Analista de Cartera en dos de las más grandes Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión del mercado boliviano. Asimismo, participó como Miembro del Comité de Inversiones de varias Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y de los Fondos bajo su administración.
- **Daniel Kyllmann Diaz (Director de Proyectos Inmobiliarios):** Ingeniero Comercial, tiene una Maestría en Ciencias, actualmente ejerce el cargo de Director de Proyectos Inmobiliarios.

El Comité de Inversiones de Renta Activa Inmobiliario FIC se expone a continuación:

Miembros del Comité de Inversiones Renta Activa Inmobiliario FIC
Juan Ricardo Mertens Olmos
Alvaro Velasco Bruno
Jorge Alberto Sanguino Rojas
Jorge David Olmos Salazar
Daniel Kyllmann Diaz
Sissy Morales Aguilera

Fuente: ASFI/Elaboración PCR S.A.

Transparencia en los Procesos de selección de Personal

La SAFI cuenta con un plan de incentivos al personal del área comercial, para las actividades de back office se tienen manuales de la estructura de administración y procesos a cumplir en el manual de procedimientos y control interno y el manual de organización y funciones. No obstante, no se presentó documentos que respalden los procedimientos y políticas de gestión de recursos humanos y que transparenten la selección. Además, cuenta con profesionales especializados para la elegibilidad de las inversiones con más de 15 años de trayectoria, para cada fondo en específico.

Sistemas para Garantizar un adecuado Plan de Sucesión en Posiciones Clave

En procedimientos administrativos de Santa Cruz Investments SAFI S.A., no consideran un plan de sucesión para precautelar la posibilidad de salida de funcionarios clave para la institución.

Para la administración del fondo de Inversión la SAFI a través de su Directorio nombró a un Administrador del Fondo, el mismo que tiene la facultad para ejecutar las actividades de inversión en el marco del Reglamento Interno, estatutos y Manuales de la Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y los fondos de Inversión, contenido en el Título I, del Libro 5° de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores (RNMV) de la ASFI.

Perfiles Requeridos en las Posiciones

El manual de Organización y Funciones de Santa Cruz Investments SAFI S.A., se describe el nivel de dependencia y/o supervisión objetivo, responsabilidad, funciones, perfil profesional y experiencia de los siguientes Cargos:

- Representante Legal y/o Gerente General.
- Auditor Interno.
- Administrador y Administrador Suplente de Fondos.
- Gerente de Operaciones.
- Gerente de Negocios.
- Director de Comercial.
- Director de Proyectos Inmobiliarios.
- Jefe de Operaciones y Control Interno.
- Contador General
- Jefe de Seguimiento Empresarial
- Oficial de Operaciones y Soluciones Financieras.
- Asistentes de Negocios y Operaciones
- Encargado de Gestión Integral de Riesgos.
- Funcionario Responsable ante la IUF.

Esquemas de Retribución e Incentivos al Personal

La SAFI no cuenta con un manual de Normas Internas o de conducta para los procesos de retribución o incentivos al personal ni tampoco tiene un detalle de esquemas de Promociones y Ascensos al personal.

d. Sistemas de Información

El sistema operativo para la administración del fondo de Inversión es proporcionado por Daza Software, cuya denominación es "Daza Fund Manager". Es un sistema especializado en administración de fondos de inversión y gestión de SAFI's para controlar fondo de inversión personalizables y controlar las carteras de inversión, también ofrece gestión de recursos humanos, administración, activos fijos, facturación, estructura que tiene los siguientes módulos:

- Administración y Contabilidad.
- Administración Operativa de Portafolios.
- Administración de Cartera de Inversiones.
- Parámetros del Sistema.

- Transacciones Monetarias.
- Gestión de Usuarios y Seguridad.

La estructura organizacional revela que la sociedad administradora tiene soporte de seguridad de la información que es de la Sociedad Controladora S.A. por lo tanto, la SAFI cuenta con personal capacitado para resguardar la información y así realizar la toma de decisiones respecto a la administración de sistemas y salvaguardar la información.

Hechos Relevantes²

SANTA CRUZ INVESTMENTS SAFI S.A.

- Ha comunicado que el 4 de agosto de 2020, realizó la transferencia de acciones del accionista SCFG Sociedad Controladora S.A. a favor del accionista Santa Cruz Financial Group S.A. por la cantidad total de 26.000 acciones emitidas por Santa Cruz Investments Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

² Hechos Relevantes publicados por ASFI del 1 de abril de 2020 a la fecha de emisión del presente informe.