Prospecto Fondo de Inversión BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Autorización de la Superintendencia General de Valores para realizar la oferta Pública mediante resolución SGVR-144 del 11 de septiembre del año 2000

Fecha de elaboración: Setiembre 2000- Fecha de actualización del prospecto: Diciembre 2018

"El representante legal de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que con base en la información disponible al momento de preparar el prospecto, la información contenida es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable, y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Esta declaración fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas."

"Señor inversionista: Antes de invertir consulte e investigue sobre el producto en el cual desea participar. Este prospecto contiene información sobre las características fundamentales y riesgos del fondo de inversión, por lo que se requiere su lectura. La información que contiene puede ser modificada en el futuro, para lo cual la sociedad administradora le comunicará de acuerdo a los lineamientos establecidos por la normativa"

"La sociedad administradora del fondo de inversión asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto y declara que a su juicio, los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance"

"La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto y no asume responsabilidad por la situación financiera del fondo de inversión. La autorización para realizar oferta pública no implica una recomendación de inversión sobre el fondo o su sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión, no tienen relación con las entidades bancarias o financieras de su grupo económico, pues su patrimonio es independiente."

"Un fondo inmobiliario no diversificado es aquel que invierte en inmuebles en los que, más del 25% de los ingresos mensuales del fondo, puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico"

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

2. TABLA DE CONTENIDOS.....2

3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO 3

3.1 Horizonte de inversión.....3
3.2 Tipo de fondo de conformidad con la siguiente tipología 4
3.3 Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo 4

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN..... 6

4.1 Política de Inversión de activos financieros.....6
4.2 Política de Inversión de activos Inmobiliarios:.....8
4.3 Disposiciones Operativas 11

5. RIESGOS DEL FONDO 15

5.1 Tipos de riesgos 15
5.2 Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios.....24

6. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO..... 35

6.1 Valores de Participación 35
6.2 En el caso de fondos inmobiliarios, adicionalmente se debe revelar: 36
6.3 Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación.....37
6.4 Asamblea de Inversionistas.....37

7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES..... 38

7.1 En caso de fondos cerrados, adicionalmente se debe revelar:.....38
7.2 Se revela la política de distribución periódica de beneficios.....40

8. COMISIONES Y COSTOS..... 41

8.1 Comisión de administración y costos que asume el fondo 41

9. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS 42

9.1 Detalle de la información periódica que los inversionistas pueden consultar 42

10. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO 44

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

3.1 Horizonte de inversión

El BCR - FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO está dirigido a inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características, tanto del mercado de valores costarricenses, así como del mercado inmobiliario de este país, que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a cosas del mercado inmobiliario.

Este es un Fondo que se dirige a inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y cualquier plusvalía de estos activos, como resultado de la revalorización de los mismos, únicamente será observada en el largo plazo.

Estos inversionistas deben estar dispuestos a asumir riesgos por su participación indirecta en el Mercado Inmobiliario y que a su vez pretende obtener una plusvalía por la revaluación de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa).

El Fondo de Inversión Inmobiliario no Diversificado es un Fondo dirigido hacia inversionistas que no requieren de un ingreso periódico cierto, principalmente, porque dentro de la cartera del Fondo pueden existir Inmuebles que no generen ingreso por concepto de pago de rentas. Como consecuencia de lo anterior, en aquellos Fondos que distribuyen ingresos, éstos pueden verse afectados por condiciones de desocupación de los inmuebles que conforman la cartera de inversión del Fondo.

Es un Fondo destinado a un inversionista dispuesto a asumir los riesgos inherentes a una Cartera de Inversión Inmobiliaria (los cuales serán advertidos más adelante), tales como daños ocasionados a la propiedad, deterioro de los inmuebles, desocupación de estos, adquisición de inmuebles desocupados, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio y de cobro judicial.

Este Fondo debido a su política de inversión y objetivos, se recomienda a aquellos inversionistas que ya dispongan un nivel adecuado de experiencia en este tipo de inversiones y/o cuyo patrimonio les permita soportar perdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Es un Fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un Fondo cerrado, éste no recompra las participaciones de los inversionistas a excepción de lo indicado en el punto 7.1 de este prospecto. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de Fondos cerrados en el país todavía no goza de la suficiente liquidez.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

3.2 Tipo de fondo de conformidad con la siguiente tipología

Tipo de Fondo			
Por su naturaleza	Cerrado	**Por su objetivo**	Ingreso
Por su diversificación	No diversificado	**Por el Mercado en que invierte**	Local
Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones	Dólares estadounidenses	**Por la especialidad de su cartera**	Inmobiliario

3.3 Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo

Gestor del Portafolio, Custodia y Calificación de riesgo	
Nombre del Gestor del fondo	Lic. Rosnnie Díaz Méndez
Política de retribución al gestor del fondo	No asume costos de retribución
Entidad de Custodia	Banco de Costa Rica En el caso de las escrituras de los bienes adquiridos por el Fondo, las mismas serán custodiadas por S.A.F.I., o por quien esta designe.
Agente de pago	Banco de Costa Rica
Calificación de riesgo	La sociedad encargada de la calificación de riesgo es la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. (SCRiesgo), las calificaciones de riesgo asignadas al fondo de inversión podrán ser consultadas tanto en las oficinas de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como en las instalaciones de la Superintendencia General de Valores, la periodicidad de la actualización de esta calificación se podrá obtener de manera semestral. La calificación del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado es de scr AA+3, lo que significa que la la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

	activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno. Las calificaciones desde "scr aa" a "scr c" pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías. Categoría de calificación de riesgo de mercado: categoría 3 alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado, los fondos de inversión en la categoría 3, se consideran con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes del mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo a la naturaleza del fondo.
Número de Cédula como contribuyente	3-110-277408-10

3.4 En el caso de los fondos cerrados que no posean un programa de colocación de participaciones:

Monto autorizado			
Monto de la Emisión	US$600.000.000,00- (seiscientos millones de dólares estadounidenses)	**Plazo máximo para la colocación del monto total de capital autorizado**	28 de febrero del 2024
Valor nominal de la participación	US$1.000 (Mil dólares estadounidenses).	**Vencimiento del fondo**	No tiene vencimiento
Número de participaciones autorizadas	600.000 (seiscientas mil)	**Código ISIN**	CRBCRSFL0011
Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	BCR SAFI estima que como mínimo se debe emitir un total de $10,000,000.00 o su equivalente en participaciones a valor nominal para lograr alcanzar un volumen que le permita lograr la política de inversión establecida.		

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN

4.1 Política de Inversión de activos financieros

Política de Inversión de activos financieros*		
Moneda de los valores en que está invertido el fondo	Dólares Estadounidenses	
Tipos de valores	**Detalle**	**Porcentaje máximo de inversión**
	Efectivo	100%
	Valores de deuda	100%
	Valores accionarios	100%
	Participaciones de fondos de inversión	100%
	Productos estructurados	0%
	Valores de procesos de titularización	0%
Países y/o sectores económicos	**País y/o sector**	**Porcentaje máximo de inversión**
	Las inversiones inmobiliarias y Financieras del Fondo se realizarán exclusivamente en la República de Costa Rica. La cartera de valores financieros que contendrá el Fondo estará constituida por valores que representen pasivos para los emisores de los mismos, tales como papel comercial, bonos, certificados de inversión, certificados de depósito, títulos de propiedad, y en general títulos de emisores del sector público y privado.	20% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos totales del fondo.
Concentración máxima en un solo emisor	Hasta un 10% de sus activos financieros invertido en valores emitidos o avalados por una misma entidad privada y no más del 15% de los mismos se pueden invertir en títulos accionarios de una misma entidad privada. Tampoco podrá adquirirse más del 10% de los valores en circulación emitidos por una misma entidad.	

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo	100% (del total de la cartera financiera)	**Concentración máxima en valores extranjeros**	0%
Concentración máxima en una emisión	100%	**Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda**	No se exige una calificación de riesgo mínima ni a los valores ni al emisor en el caso de títulos y/o valores del sector público. En el caso de bancos privados la calificación de riesgo mínima es F2 para emisiones de corto plazo. Sobre el resto de emisores privados permitidos no se exige una calificación mínima.
Otras política de inversión	Las inversiones en instrumentos financieros se regirán por lo dispuesto en el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Serán elegibles emisiones que hagan repago periódico del principal. El Fondo podrá invertir en títulos de capital que otorguen derechos de naturaleza patrimonial, tales como acciones comunes, acciones preferentes, o títulos convertibles. Tampoco podrá el Fondo tener el control de las sociedades de las que adquiere acciones. Con respecto al porcentaje de participaciones de fondos de inversión se autoriza un 100% siempre y cuando sea del mercado de dinero.		
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	50% anual de los activos del fondo.	**Moneda de contratación de las deudas del fondo**	Dólares Estadounidenses

* No más del 20% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos del fondo debe ser mantenido en valores financieros.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

4.2 Política de Inversión de activos Inmobiliarios:

Política de Inversión de activos inmobiliarios			
Tipo de inmuebles	– Local – Comercial – Oficina – Condominio – Casa – Departamento – Bodega – Centro de negocios	**Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios**	80% del promedio mensual de los saldos mensuales de los activos invertidos en bienes inmuebles.
Países donde se pueden ubicar los inmuebles	Costa Rica		
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	**-Antigüedad del Inmueble** Los inmuebles que se adquieran para ser incorporados en los fondos de inversión inmobiliarios preferiblemente deben tener un tiempo de construcción inferior o igual a los 5 años, salvo casos de excepción que deberá de contar con la debida justificación por parte de BCR SAFI. **-Nivel de Ocupación de los Inmuebles** Los inmuebles que se incorporen a los fondos de inversión inmobiliarios podrán adquirirse, en parte o en su totalidad, desocupados. Al momento de ser incorporados estos activos al fondo inmobiliario, el nivel de desocupación del fondo deberá ser menor o igual al 10% del total de los ingresos de la cartera inmobiliaria. **-Plazo de los contratos** Los plazos de los contratos de alquiler, formalizados con los inquilinos que ocupan los inmuebles propiedad de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, preferiblemente deberán pactarse o ser superiores a los 3 años, esto según lo dispuesto en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. **-Características de los inquilinos actuales** Para los inquilinos que son personas físicas se solicita información legal, como cédula de ciudadanía y al mismo tiempo se verifica su información. Para los inquilinos que son empresas comerciales y de servicios, se solicita información legal de personería jurídica y al mismo tiempo se verifica esa información.		

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

	También se toman en cuenta aspectos como la trayectoria e importancia en el negocio. **-Ubicación** Se toma en cuenta el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona geográfica, así como la plusvalía que se pueda generar en el terreno.
Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino	Los ingresos producto de los bienes inmuebles arrendados a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico no podrán representar más del 50% del promedio mensual de los ingresos totales del Fondo.
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora	No podrán adquirirse activos inmobiliarios o de sus títulos representativos, cuando estos procedan de los socios, directores o empleados de la sociedad administradora o su grupo de interés económico. Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo; tampoco podrán ser titulares de otros derechos sobre dichos bienes, distintos de los derivados de su condición de inversionistas. Para estos efectos, rige la definición de grupo económico establecida en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 25% de los ingresos mensuales del fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante. Como mecanismo que utilizará la sociedad administradora para procurar la independencia en la determinación de los precios y para que los contratos se otorguen en condiciones que no sean desventajosas para el fondo en relación con otras opciones de mercado, se contrataran peritos externos que determinen el valor de la renta de referencia por metro cuadrado, para el tipo de inmueble y el área en que se encuentra, que se utilizarán para la negociación de alquileres con el Grupo de Interés Económico.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Los contratos de arrendamiento se podrán denominar en colones y dólares estadounidenses

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

Otras políticas de inversión	La adquisición y venta de inmuebles requerirá de una valoración previa, y el valor de compra no podrá ser superior a su valoración. Todos los inmuebles serán adquiridos en propiedad a nombre del Fondo, libres de derechos de usufructo, uso y habitación, el cual contará para estos efectos con cédula jurídica. El Superintendente establecerá el contenido mínimo de las valoraciones. En el plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, la sociedad administradora debe remitir a la Superintendencia General de Valores las valoraciones respectivas. El comité de inversión debe analizar la información contenida en las valoraciones de los inmuebles y asentar en su libro de actas las evaluaciones y decisiones que al respecto se tomen. Las actas deben hacer referencia a la documentación técnica que se utilice. Las valoraciones no pueden tener una antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles. El Fondo podrá captar recursos mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, siendo el Comité de Inversiones el responsable de definir las características específicas de dichas emisión de valores. El Fondo de Inversión podrá vender inmuebles o sus títulos representativos a entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora. En caso de manifestarse una opción de venta, según lo descrito en este párrafo, la venta del inmueble requerirá de una valoración previa y el valor de venta no podrá ser inferior al consignado en la valoración efectuada. Esto con el fin de procurar la independencia en la determinación de los precios.

Esquema de financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	El Fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria y/o mediante fideicomisos de garantía de conformidad con los	**Moneda de contratación de las deudas del fondo**	Dólares Estadounidenses

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	lineamientos establecidos en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. El saldo vigente de financiamiento con garantía hipotecaria y/o mediante fideicomisos de garantía o cualquier otro mecanismo de financiamiento que utilice el fondo, no podrá superar el 50% de los activos del fondo.		

4.3 Disposiciones Operativas

Disposiciones Operativas	
Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres	En los casos de inquilinos que presenten atraso en la cartera inmobiliaria se deberá proceder según lo estipulado en la política para los Fondos Inmobiliarios establecida para estos efectos por parte de BCR SAFI. Mediante la cual se establece lo siguiente: 1. Si un inquilino se atrasa más allá de los siete días establecidos por ley, se deberá de seguir un procedimiento de cobro administrativo de notificaciones progresivas (email, llamada telefónica o carta de ejecutivo o carta de gerencia), a fin de lograr que el inquilino cumpla con su obligación de pagar a tiempo los alquileres. 2. Si un inquilino se encuentra en caso extremo se traslada al área legal para que éstos últimos procedan a realizar el cobro según corresponda. A este nivel se consideran también todos aquellos ajustes o registros contables que deban efectuarse de conformidad con los resultados de la gestión de cobro realizada para cada caso en particular.
Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros	**-Activos que se aseguran y tipo de coberturas que como mínimo se contrataran** Todos los activos inmobiliarios propiedad del Fondo Inmobiliario deberán contar con una cobertura de seguro aceptable y razonable de acuerdo al tipo de inmueble y riesgo este enfrente. Las coberturas mínimas que buscará obtener la sociedad administradora, de conformidad con la oferta de las entidades aseguradoras, para cada uno de estos inmuebles serán:

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

1. Incendio.
2. Inundación
3. Terremoto

La cobertura se actualizara anualmente por el valor de cada activo por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La Sociedad Administradora será responsable de suscribir, con cargo al fondo, los seguros mencionados.

Los criterios mínimos que se utilizaran para la evaluación y selección de la entidad aseguradora son:

a. Solidez financiera.
b. Respaldo, garantías o avales adicionales.
c. Experiencia.
d. Precio de las coberturas.

Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles

BCR SAFI, podrá realizar y ejecutar trabajos en los inmuebles orientados a conservar el precio o valor del inmueble mediante reparaciones, remodelaciones o mejoras; u orientados a incrementar el valor del inmueble mediante ampliaciones o inversiones. El Comité de Inversiones será el responsable de aprobar los lineamientos para la conservación y aumento de valor de los inmuebles propiedad del fondo.

Los criterios que se utilizarán para determinar las partidas y la forma en que se deberán registrar los trabajos realizados son los siguientes:

Objetivo	Actividad	Concepto	Forma de registro
Conservar precio	**Reparaciones**	Trabajos a ejecutar necesarios para reparar algo ya instalado en el inmueble y que sufrió un daño, deterioro o desperfecto.	Gasto
Conservar precio	**Remodela-ciones**	Trabajos a ejecutar necesarios para reformar los elementos constructivos o estructurales ya existentes en el	Gasto

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

		inmueble y con la misma tipología.	
Conservar precio	**Mejoras**	Trabajos a efectuar que por su naturaleza significan un incremento en el valor del inmueble.	Capitalizable
Aumentar precio	**Ampliaciones**	Trabajos a efectuar con la finalidad de incrementar el área arrendable o utilizable del inmueble.	Capitalizable
Aumentar precio	**Inversiones**	Trabajos a efectuar en el inmueble en cumplimiento con compromisos contractuales y que permiten al fondo mejorar o mantener su rentabilidad	Capitalizable

Cualquier necesidad de trabajo a realizar en los inmuebles ya sea por solicitud del inquilino o por necesidad operativa del mismo y que sea considerado una remodelación, reparación, mejora, ampliación e inversión, deberá ser atendida por la administración de BCR SAFI. Una vez definida la necesidad, el área encargada de la gestión inmobiliaria de los fondos deberá de coordinar con el área encargada de ingeniería, para que sea ésta la que emita un criterio técnico sobre la necesidad de realizar los trabajos, la solución propuesta, las cotizaciones de los trabajos a realizar y la recomendación sobre la forma de registro (gasto o capitalizable).

Los trabajos a realizar en los inmuebles serán clasificados según la complejidad de sus especificaciones técnicas y se atenderán mediante los mecanismos de contratación que BCR SAFI tiene establecidos para tales efectos.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

	El informe de recomendación del área encargada de ingeniería deberá contar con la revisión y visto bueno del área encargada de la gestión de los fondos inmobiliarios, de forma tal que ésta última proceda con el trámite de aprobación correspondiente por parte de al menos uno de los apoderados generalísimos sin límite de suma del fondo administrado por BCR SAFI o por quien la Junta Directiva autorice. El Gestor del Fondo presentará en el informe de gestión trimestral de los fondos inmobiliarios al Comité de Inversiones, un detalle de las erogaciones realizadas por los fondos y que se consideren remodelaciones, reparaciones, mejoras, ampliaciones e inversiones a los inmuebles. BCR SAFI en cumplimiento con lo establecido en la normativa aplicable, realizará anualmente una valoración física o pericial del inmueble que determinará el valor del mismo y por consiguiente el nuevo valor deberá considerar las intervenciones realizadas en éste. Conforme la complejidad o magnitud de las labores o intervenciones a realizar en los activos, BCR SAFI utilizará el mecanismo idóneo para supervisar el desarrollo y cumplimiento de los trabajos y estas labores serán responsabilidad del Gestor del Fondo o del Gestor suplente. Con periodicidad anual, se presentará al Comité de Inversiones el resultado de las inspecciones realizadas a los inmuebles durante el año, con el fin de informar las intervenciones adicionales a realizar en los activos.
Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas	Para mitigar los riesgos propios en la administración de la cartera inmobiliaria, el Fondo podrá crear "reservas", entendiéndose como reservas, aquellas cuentas con saldo acreedor, que se crean o incrementan con el objeto de hacer frente a las eventualidades que pudieran presentarse, ya sea por pérdidas futuras o por depreciaciones de los bienes inmuebles que componen la cartera inmobiliaria del Fondo. La creación de las reservas tendrá un fin único y específico, que será contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado. El propósito de las reservas es: • Aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del Fondo. • Mantener buenas condiciones de los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del Fondo. • Uso de recursos para futuros cambios importantes en el inmueble de tal forma que al final de su vida productiva, se le pueda dar mejor uso.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

	• Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo (ejemplo: reparación de las instalaciones eléctricas, de puertas, llavines y divisiones internas entre otras). Será responsabilidad de BCR SAFI velar porque se lleve a cabo por parte de profesionales en el campo de Ingeniería y Valuación un estudio técnico para establecer el monto de la reserva, el cual deberá ser aprobado por el Comité de Inversiones. BCR SAFI deberá velar porque se realice un seguimiento estricto y una revisión anual tanto de los usos, como de las actualizaciones que se realicen quedando debidamente contempladas, en un punto de las actas del Comité de Inversiones. La creación de reservas no constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado.

5. RIESGOS DEL FONDO

"Señor Inversionista:

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, perturbar el valor de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación, para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos en la inversión.

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el fondo son:"

5.1 Tipos de riesgos

Tipos de riesgo	
Tipo	**Descripción**
1. Riesgos de tasa de interés y de precio	En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, los precios de los valores que componen el fondo experimentarán una disminución. Ante esta circunstancia, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento. Administración del Riesgo:

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	El riesgo de tasas de interés, y el riesgo por factores económico político legales, se mitigan dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de compra y alquiler de inmuebles, así como la conformación de la cartera financiera. También, BCR SAFI posee asesores legales que orientan a la administración del fondo inmobiliario, en aspectos de índole legal y político que pueden afectar las operaciones normales de este.
2. Riesgos de liquidez	Es el riesgo ligado con la facilidad o no, en que las participaciones del Fondo se puedan convertir en dinero efectivo. La Negociación en mercado secundario es la única fuente de liquidez de las participaciones. Por lo tanto, el inversionista podría vender sus participaciones a un precio menor y experimentar una pérdida en su inversión, asimismo, está ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta y a la probabilidad que por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el Fondo no pueda vender parte de su cartera de valores en el momento en que requiera dinero en efectivo. Administración del Riesgo: El riesgo de liquidez de las participaciones no puede ser mitigado por el Fondo. El inversionista deberá considerar esta circunstancia en la conformación de su cartera de inversiones, de forma tal que pueda estructurar diferentes plazos de vencimientos para atender sus necesidades particulares de liquidez, asimismo, la administración de riesgos se realiza procurando incorporar dentro de la cartera de inversión activos y valores que presenten una alta bursatilidad y un bajo margen entre los precios de compra y venta, para lo cual se realizan los análisis pertinentes.
3. Riesgos de crédito o no pago o cesación de pagos	Es el riesgo de que un emisor público o privado deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida. Dentro de la cartera del Fondo existirán títulos valores de emisores públicos y privados, los cuales por situaciones

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	adversas pueden dejar de pagar sus obligaciones, dicha circunstancia provocaría que la negociación de dichos valores sea suspendida. Con lo cual los Fondos de inversión que hayan invertido en dichos valores, deberán excluir de la cartera del Fondo tanto los intereses devengados y no cobrados como el principal de dichos valores. Por tanto, el valor de la participación de cada inversionista existente a la fecha se reduciría por el monto proporcional a su participación en dichos valores . En consecuencia, deberá llevarse un auxiliar que muestre para cada inversionista el monto que le corresponde. Contablemente se registrarán como cuentas de orden del Fondo de Inversión. En caso de que el emisor reanude el pago, la sociedad administradora deberá restituir los valores al Fondo y eliminar las cuentas de orden. En caso de persistir la suspensión de pagos y se haya logrado autorizar la venta de los valores del emisor, el monto de la venta será distribuido entre los inversionistas existentes a la fecha del aprovisionamiento y se irá eliminando de las cuentas de orden el monto correspondiente a dicha venta. Administración del Riesgo: El riesgo de crédito o no pago y no sistémico diversificable, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores y sus emisiones, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera.
4. Riesgos cambiarios	Es la probabilidad de fluctuaciones desfavorables e inesperadas en el tipo de cambio en consecuencia de las condiciones macroeconómicas del país así como la evolución de la economía internacional. Estas fluctuaciones podrían incidir negativamente en los ingresos del fondo y por ende en los rendimientos esperados por los inversionistas, como consecuencia de que los flujos de los inquilinos podrían provenir de actividades en colones mientras que el pago de sus rentas deben hacerlo en dólares

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

	estadounidenses, por lo que un aumento en el tipo de cambio podría provocar que el inquilino no honre sus obligaciones con el fondo. Así mismo, el tipo de cambio podría variar adversamente dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado, por lo que una disminución de éste origina que el flujo de efectivo expresado en colones sea menor. Administración del Riesgo: Aunque el fondo de inversión no realiza operaciones que impliquen un riesgo cambiario, debido a que sus inversiones solo se realizan en valores denominados en la misma moneda en que se denomina el fondo, los inversionistas siguen expuestos a los riesgos que se derivan de los movimientos del tipo de cambio, por los derivados por los contratos que se suscriban en colones, además pueden haber contratos que a pesar de haberse suscrito en dólares, el inquilino tiene facultad legal para realizar su pago en moneda local viéndose expuesto al riesgo que se genera por las fluctuaciones en el tipo de cambio.
5. Riesgos de las operaciones de reporto triparto o recompra	Las operaciones de recompra son aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos y valores, y su retrocompra, al vencimiento de un plazo y un precio convenidos. Cuando actúa como vendedor a plazo, el Fondo podría verse afectado por incumplimiento de la operación de recompra, en que incurra el comprador final a plazo, que puede ser de dos tipos: a) Falta de pago del precio de la recompra; b) Falta de aporte de las garantías o arras confirmatorias requeridas para mantener la vigencia de la operación. Administración del Riesgo: En lo que respecta al riesgo de las operaciones de reporto tripartito (recompra), la administración del fondo las realiza utilizando la asesoría de BCR Valores Puesto de Bolsa, S.A., entidad que dispone de políticas de inversión con respecto a las contrapartes y los niveles de garantía sobre los instrumentos que se utilizan para respaldar las

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	operaciones. De esta forma se procura reducir la exposición al riesgo inherente a las operaciones de reporto
6. Riesgo Operativo o de Administración	Se refiere al riesgo de pérdidas como resultado de procesos internos inadecuados, fallas en sistemas y personal de la institución. Podemos citar como ejemplos la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores, en el procesamiento de las operaciones, registro, y administración de las instrucciones de clientes. La materialización de este riesgo puede generar retrasos en el suministro de la información financiera y contable del fondo, así como de la realización de las operaciones que solicita el inversionista al no poder llevarse a cabo en forma oportuna, eficaz y eficiente. Administración del Riesgo: Los riesgos operativos, legales y por fraude, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité Corporativo de Riesgos, correspondiéndole a la Jefatura de Gestión de Riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.
7. Riesgos legales	Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleva a cabo, así como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales. Administración del Riesgo: Los riesgos operativos, legales y por fraude, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité Corporativo de Riesgos, correspondiéndole a la Jefatura de Gestión de Riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.
8. Riesgo por desinscripción o liquidación del fondo de inversión	Es el riesgo que existe ante la posibilidad de liquidar el fondo por incumplimiento regulatorio o por decisión de los inversionistas, lo que podría originar que el inversionista deba esperar un plazo determinado, para la venta de los activos del fondo, y traducirse eventualmente en una disminución del precio de la participación dependiendo de las condiciones de mercado de ese momento. Existe la posibilidad de que el fondo no logre vender todo o una parte del activo inmobiliario con lo cual el inversionista podría tener una afectación en su rentabilidad; cabe mencionar que el inversionista podría recibir inmuebles como pago de su inversión (de forma directa o a través de vehículos o figuras jurídicas que no son de oferta pública). Administración del Riesgo: Para la gestión del riesgo de desinscripción o liquidación del fondo, debido a que la normativa estipula en forma explícita una serie de condiciones para que los fondos se mantengan en operación, la unidad de gestión de riesgos en forma frecuente informa al Comité de Inversiones sobre la situación de cada parámetro.
9. Riesgo sistémico	El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Este tipo de riesgo no es posible de diversificar por medio de la inversión en diferentes

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	emisores, por cuanto no depende de la capacidad del emisor para hacer frente a sus obligaciones financieras. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera. Entre los cuáles se puede mencionar: -Riesgo Inflación -Riesgo de variaciones en la tasa de interés -Riesgo de tipo de cambio Las decisiones de política económica pueden disminuir el flujo de caja neto de todos los títulos valores que se negocian en el mercado de valores a nivel local, lo cual reduce su rendimiento. Por lo tanto, los inversionistas se pueden ver afectados negativamente, conforme disminuye el rendimiento asociado a los títulos valores que componen la cartera de inversión del fondo. Administración del Riesgo: El riesgo sistémico se asocia a factores de política económica, sobre los cuales la BCR SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.
10. Riesgo no sistemático o riesgo diversificable	Es el riesgo ligado a la situación económica y financiera de un emisor en particular. Depende de las condiciones, funcionamiento, expectativas, resultados, y otros factores particulares del emisor de títulos valores. Este riesgo incluye por ejemplo la posibilidad de que un emisor cuyos títulos valores forman parte del Fondo resulte incapaz de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas, es decir, su materialización ocasiona la variabilidad en el precio de los valores emitidos por el emisor, lo que puede traer consigo un ajuste a la baja en el precio de esos valores, y con ello pérdidas para el fondo de inversión y por ende para los inversionistas. El riesgo no

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	sistemático puede aminorarse mediante una apropiada diversificación de la cartera de valores.. Administración del Riesgo: El riesgo de crédito o no pago y no sistémico no diversificable, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores y sus emisiones, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera.
11. Riesgo de inflación	Es el riesgo asociado a las variaciones en el poder de compra del flujo de efectivo esperado. Pues, el poder de compra de un flujo de efectivo (producto de una inversión) se ve reducido ante una aceleración del proceso inflacionario. Administración del Riesgo En el caso de riesgo de inflación, así como de otros que se encuentran en función de variables o factores macroeconómicos, ajenos al control de BCR SAFI, esta entidad evalúa de forma mensual el comportamiento de los indicadores económicos y sus desviaciones en relación a lo establecido por la autoridad monetaria, definiendo cuando corresponda acciones o decisiones en la administración del fondo de inversión.
12. Riesgo por fraude	El fraude se puede definir como una forma de incumplimiento consciente de la norma que supone la obtención de un beneficio, generalmente económico, para el transgresor, en perjuicio de aquellos que cumplen honestamente con sus obligaciones. Para el caso de la Sociedad Administradora, esos beneficios que pueda estar persiguiendo los posibles agresores, se pueden traducir en posibles pérdidas para el fondo y por ende en una disminución del valor de participación. Administración del Riesgo: Los riesgos operativos, legales y por fraude, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	aceptables por el Comité Corporativo de Riesgos, correspondiéndole a la Jefatura de Gestión de Riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.
13. Riesgo por la variabilidad de rendimientos	Los fondos de inversión administrados por BCR Fondos de Inversión, no pueden garantizar una rentabilidad mínima o máxima, sino que por la naturaleza de estos, la rentabilidad surge de la distribución proporcional de todos los beneficios o pérdidas que generen los activos del fondo, entre los inversionistas del mismo, pues para todos los efectos son de su propiedad. Administración del Riesgo: Para mitigar el riesgo por rendimientos variables el portafolio se estructura en forma de exista una correlación adecuada que permita mitigar la variabilidad de los rendimientos de la cartera activa del fondo.
14. Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable	El riesgo por renta variable es el que se origina en invertir en instrumentos financieros que no garantizan la recuperación del capital invertido ni la rentabilidad que se puede obtener de éstos, ejemplo las acciones, caso contrario a los instrumentos de renta fija, donde el inversor sí conoce el interés que va a recibir por la inversión. Administración del Riesgo: En cuanto al riesgo por inversión en instrumentos de renta variable, se mitiga dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de activos financieros.
15. Riesgo en la administración del efectivo	Es el riesgo que se genera ante el hecho de que el custodio del efectivo, deposite total o parcialmente los recursos en una entidad que posteriormente se vea afectada por desfalcos, quiebra o cesación de pago, afectando la posibilidad del Fondo por recuperar ese efectivo.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	causando una pérdida en el valor del Fondo y para el inversionista. Admnistración de riesgo: Este riesgo se administra seleccionando una entidad que esté legalmente acreditada para realizar las funciones pertinentes y que cuente con adecuados procedimientos de control interno, así como evaluaciones periódicas de sus riesgos operativos.

5.2 Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios

Riesgos propios de activos inmobiliarios	
1. Riesgo de siniestros	Los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo están expuestos a riesgos asociados a siniestros naturales y artificiales como: incendio y terremoto, inundaciones, huracanes, conmoción civil o daños hechos por personas malintencionadas, entre otros. La pérdida, reposición o reconstrucción de los inmuebles o desocupación, disminuiría el flujo de ingresos y podría incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la respectiva rentabilidad para el inversionista. Administración del Riesgo: Ante los eventos por riesgo de siniestros o riesgos propios de la cartera inmobiliaria, se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los debidos seguros, los cuales incluirán como mínimo cobertura contra incendio, inundación y terremoto. La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados.
2. Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y	El Fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles, por lo tanto las políticas de diversificación de inmuebles y arrendatarios, procurarán minimizar este tipo de

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

riesgo de desocupación de los inmuebles	riesgo. No obstante, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble podría afectar los ingresos del Fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario, al igual que en los casos en que el Fondo compre un inmueble que no está arrendado. Administración del Riesgo: El riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingreso y riesgo de desocupación de inmuebles. Los inmuebles que se incorporen a los fondos de inversión inmobiliarios podrán adquirirse, en parte o en su totalidad, desocupados. Al momento de ser incorporados estos activos al fondo inmobiliario, el nivel de desocupación del fondo deberá ser menor o igual al 10% del total de los ingresos de la cartera inmobiliaria. No obstante, el fondo se mantiene expuesto a la desocupación de inmuebles, lo que se mitiga mediante la aplicación de las políticas de diversificación por centro de negocio, inmuebles y arrendatarios.
3. Riesgo de concentración por inmueble	Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en un solo inmueble o unos pocos inmuebles, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo, la totalidad de la cartera se verá afectada, por su consecuente desvalorización. Administración del Riesgo: Para los riesgos de concentración por inmueble y por concentración de rentas de los arrendatarios, trimestralmente se remite un informe al Comité Corporativo de Riesgos y al Comité de Inversiones de BCR SAFI sobre la estructura de la cartera inmobiliaria y con ello determinar concentraciones en inmuebles y rentas que puedan afectar el desempeño del fondo y por ende los rendimientos de los inversionistas.
4. Riesgo de concentración de las	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino)	arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento liquido del Fondo se vea afectado por incumplimientos en el pago de alquileres o por tener que llevar a cabo procesos de desahucio y de cobro judicial, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo. En el caso particular de *BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO*, el riesgo por la concentración de arrendatarios cobra especial relevancia, al contemplarse como una posibilidad, que los ingresos del Fondo se concentren en más de un veinticinco por ciento (25.00%) en uno solo, o unos pocos arrendatarios. Administración del Riesgo: Para los riesgos de concentración por inmueble y por concentración de rentas de los arrendatarios, trimestralmente se remite un informe al Comité Corporativo de Riesgos y al Comité de Inversiones de BCR SAFI sobre la estructura de la cartera inmobiliaria y con ello determinar concentraciones en inmuebles y rentas que puedan afectar el desempeño del fondo y por ende los rendimientos de los inversionistas.
5. Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de bienes inmuebles	BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, según las políticas del Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos del Fondo. Administración del Riesgo: El fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos, donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis financiero y pericial, con lo cual se mitiga la exposición al riesgo por la discreción de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles.
6. Riesgos propios de la cartera inmobiliaria	Los principales riesgos asegurables de la cartera inmobiliaria son los asociados a los siniestros

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, conmoción civil o daños de personas malintencionadas. 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 inversionistas durante el plazo en el cual el Fondo procede a reconstruir los daños ocasionados por los eventos naturales o artificiales. Administración del Riesgo: Ante los eventos por riesgo de siniestros o riesgos propios de la cartera inmobiliaria, se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los debidos seguros, los cuales incluirán como mínimo cobertura contra incendio, inundación y terremoto. La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados.
7. Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios	Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente, o al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc.) o con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio. Administración del Riesgo: Los riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios se asocia a factores de política económica, sobre los cuales BCR SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

	macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.
8. Riesgo de factores económicos- políticos - legales	Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes: -Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios. -Aunque la sociedad administradora no prevé cambios en el corto o mediano plazo, una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (N° 7525, publicada el 17 de agosto de 1995) podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en que las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda. Administración del Riesgo: El riesgo sistémico se asocia a factores de política económica, sobre los cuales BCR SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios
9. Riesgo país	Las inversiones inmobiliarias del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado se localizarán en Costa Rica. Como tal, el Fondo enfrenta el riesgo país, que se constituye en la pérdida económica esperada por una crisis económica y política que se traduzca en un incremento del premio por riesgo que demanden los inversionistas sobre la deuda soberana de referencia, lo cual puede derivar en un incremento de las tasas de interés, la inflación e incluso devaluación de la moneda local. Estos cambios en variables macroeconómicas pueden surgir por

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	aspectos económicos o políticos, y pueden ocasionar cambios en el valor de las participaciones del Fondo, con una posible pérdida asociada al Inversionista. Administración del Riesgo En cuanto al riesgo país, se mitigan dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como internacional, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de activos financieros.
10. Riesgo de concentración geográfica	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración de los inmuebles en una misma zona geográfica, lo que ante un evento económico o de la propia naturaleza (terremoto, inundación, etc.) que afecte específicamente tal zona geográfica, provocaría una caída en el valor de los inmuebles y por lo tanto una pérdida económica al inversionista. Administración del Riesgo: La determinación de adquirir un inmueble en una zona geográfica específica se sustenta en estudios y análisis sobre las principales variables económicas de ese país, así como los financieros y periciales del activo inmobiliario, estos análisis se deben actualizar para determinar los posibles efectos que puedan tener sobre el precio de los inmuebles y el valor de las rentas, buscando mantener diversificación por zona geográfica, lo que permite minimizar el riesgo por concentración geográfica.
11. Riesgo por el grado de especialización de los inmuebles	Este riesgo se presenta en el caso de que los inmuebles adquiridos posean un alto grado de especialización en su funcionalidad para albergar diferentes clases de actividades comerciales o productivas y que por lo tanto requieran de una inversión adicional para aumentar la versatilidad del inmueble en caso de desocupación. Este riesgo, por lo tanto, aumenta las posibilidades de una reducción en el rendimiento del Fondo en caso de desocupación y de una posible caída en el valor

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	de la participación; ya que la colocación o realquiler del inmueble tendría mayor dificultad por el nivel de versatilidad del mismo. La reducción del rendimiento del Fondo y una posible caída en el valor de la participación ocasionarían una pérdida económica al inversionista. Administración del Riesgo: El riesgo relacionado con la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos, se disminuye mediante la elaboración de informes y estudios financieros y periciales, donde se incorporan factores como la versatilidad del inmueble (usos alternos) y ubicación geográfica
12. Riesgo por la adquisición de inmuebles en lugares no aptos	Este riesgo se presenta por dos factores. Primero, la calidad de los suelos donde fue construido el inmueble puede ser de regular a mala y podría provocar daños futuros al inmueble por hechos tales como deslizamientos al terreno, con lo cual sería difícil la ocupación del inmueble y la reparación del mismo, con la consecuente caída en el valor de la participación y la pérdida económica para el inversionista. Segundo el inmueble puede estar construido en una zona que según las limitaciones de uso del suelo solamente puede ser arrendado con fines específicos. Esto reduce la versatilidad del inmueble y limita los posibles inquilinos para una reocupación del mismo en caso de desocupación, lo que podría ocasionar una reducción en el rendimiento del Fondo y una pérdida económica para el inversionista. Administración del Riesgo: El riesgo relacionado con la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos, se disminuye mediante la elaboración de informes y estudios financieros y periciales, donde se incorporan factores como la versatilidad del inmueble (usos alternos) y ubicación geográfica.
13. Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro	Este riesgo se presenta por la posible demora en la inscripción de los inmuebles adquiridos a nombre del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

Nacional de la Propiedad	No Diversificado. Este riesgo es no controlable para el Fondo; ya que depende de la operación de una entidad como el Registro Nacional, lo cual podría ocasionar que durante un periodo el Fondo, a pesar de haber adquirido los inmuebles y efectuado la transacción aún no tenga los inmuebles a su nombre. Administración del Riesgo: Con respecto a los eventos de riesgo por el proceso del registro de inmuebles, se debe indicar que para su mitigación, la adquisición de cualquier inmueble se realizará acatando las normas y requisitos que emita la Superintendencia General de Valores para tales efectos y la sociedad verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.
14. Riesgo por la moneda de redención de las participaciones	El riesgo por la moneda de redención de las participaciones nace ante la posibilidad de un cambio en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, en particular de los artículos 48 y 49, mediante el cual el emisor podría realizar los pagos en colones, razón por la cual el fondo de inversión se vería obligado a realizar el pago de los inversionistas en la moneda local de circulación. Administración del Riesgo: En lo que se refiere al riesgo por la moneda redención de participaciones, este tipo de riesgo es sistémico, por lo tanto no es posible gestionarlo, por cuanto la administración del Fondo no tiene ningún control sobre los factores que los ocasionan. Pese a esto la Sociedad Administradora realiza un monitoreo permanente de las variables macroeconómicas, que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.
15. Riesgo de crédito de los arrendatarios	Corresponde a la pérdida económica o la disminución del rendimiento del Fondo asociada a la interrupción de pagos de alquiler por parte de algún arrendatario; ya sea por reducción en el flujo

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

de caja disponible para alquiler del arrendatario, o eventualmente un proceso de liquidación del negocio del arrendatario.

Administración del Riesgo:

El riesgo de crédito o no pago y no sistémico no diversificable, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera de estos mismos. En lo que se refiere al riesgo de crédito de los arrendatarios, en los casos de los más importantes en términos de alquiler mensual, se solicita información contable para analizar su solidez financiera.

16. Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por BCR SAFI

BCR SAFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliario, los cuales de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo.

Dado que BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado es un potencial comprador de los bienes inmuebles, que pertenezcan a los fondos de desarrollo inmobiliario y a otros fondos inmobiliarios administrados por esta misma sociedad, por lo tanto, existe el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos, en lo que a sus respectivas políticas de precios se refiere, así como la decisión discrecional de BCR SAFI para la colocación y selección de los bienes inmuebles, así como su perfil.

Administración del Riesgo:

Para reducir el riesgo por Conflicto de Interés entre Fondos Administrados por BCR SAFI, el fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis financiero y pericial. El fondo tiene estimaciones de diversos costos y gastos en que debe incurrir para cumplir con una adecuada administración, no obstante, pueden presentarse variaciones en los mismos, que impliquen una disminución del flujo neto del fondo de inversión inmobiliario afectando la rentabilidad esperada del fondo.
17. Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo	Administración del Riesgo: En cuanto al riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo, se debe indicar que los costos son revelados en el prospecto, y que el detalle de los mismos se pueden consultar en los informes financieros del fondo que son publicados. Cualquier costo adicional que no se haya estipulado en el prospecto se puede incorporar mediante una modificación al prospecto por medio de Hecho Relevante, según lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.
18. Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo	Las valoraciones de las propiedades del fondo son realizadas en forma anual por profesionales en finanzas e ingeniería, contratados con cargo al mismo por BCR SAFI. Éstos tienen criterios y metodologías propias para su gestión, por lo cual, pueden incorporar o no variables diferentes en cada una de éstas, lo que, junto con la evolución de las variables consideradas, explica las diferencias que puedan surgir en las valoraciones entre un año y otro o entre el resultado de un perito y otro respecto al inmueble valorado, en el entendido que estas valuaciones influyen directamente en el valor de las participaciones del fondo de inversión y por ende en el rendimiento esperado del fondo. Administración del Riesgo: En lo que se refiere al evento de riesgo que proviene de las valoraciones de las propiedades del fondo, la normativa establece que los inmuebles deben ser valorados por un perito externo a la Sociedad Administradora, incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	Rica, así como por parte de un profesional en finanzas, este último también externo. Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este evento la Sociedad Administradora mantiene profesionales en las áreas de ingeniería y finanzas que cotejan los resultados de las valoraciones emitidas tanto por los peritos externos a nivel de ingeniería y finanzas.
19. Riesgo de no colocar el capital autorizado en el tiempo establecido	Éste está referido a la no colocación del 100% del monto del capital autorizado en el plazo establecido, obligando a BCR SAFI como administradora del fondo a convocar una Asamblea de Inversionista para proponer una reducción del capital autorizado, o bien, ampliar el plazo de colocación. Administración del Riesgo: Para administrar el riesgo de no colocación del capital autorizado en el tiempo establecido, BCR SAFI realiza un estudio sobre la demanda de posibles inversionistas para determinar cuál es el mecanismo de colocación idóneo para colocar la cantidad requerida de participaciones en un determinado momento.
20. Riesgos por conflictos de interés por venta de activos inmobiliarios o sus respectivos títulos representativos a entidades de grupo de interés económico	BCR SAFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliario, los cuales de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo. Por lo que BCR Fondo de Inversión Inmobiliario es potencial comprador de bienes inmuebles en el territorio nacional, existiendo el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés ante la posible venta de estos inmuebles a entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora en lo referente a los precios de las propiedades, o bien, en la decisión discrecional de BCR SAFI para la selección de los activos inmobiliarios para su negociación. Administración del Riesgo:

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR FCI a entidades de grupo de interés económico a que pertenece BCR SAFI; el fondo ha instituido requisitos para la selección de inmuebles que regulan la negociación de los mismos, estableciendo puntos de control; en donde la decisión de venta del inmueble es conocida y autorizada por órganos administrativos superiores del más alto nivel jerárquico del Conglomerado Financiero BCR ajenos al proceso de análisis financiero y pericial, cuyo precio de transacción es fijado por un perito externo.

6. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO

6.1 Valores de Participación

Valores de Participación	
Características	Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas.
Forma de representación	Anotación en cuenta
Valor nominal de la participación	$1.000 (Mil dólares estadounidenses)
Cálculo del valor de la participación	El precio se obtiene de dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final de cada día, entre el número de participaciones en circulación. En el caso de fondos cerrados, el valor de participación que se obtenga es de referencia contable y se utiliza para el reembolso de las participaciones ante la liquidación del fondo de inversión a su vencimiento o la liquidación anticipada por acuerdo de la asamblea de inversionistas.
Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	BCR SAFI aplicará la valoración de carteras a precios de mercado, utilizando la metodología de vector de precios de la sociedad denominada Proveedor Integral de Precios de Centroamérica (PIPCA), aprobado por la Superintendencia General de Valores. La característica de este método que

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	refleja continuamente los ajustes de precio que se originan en el mercado como efecto de la oferta y la demanda de los valores en los mercados organizados en los mercados organizados por la Bolsa Nacional de Valores o de la situación empresarial del emisor. Las ganancias y pérdidas de la tenencia de los títulos valores se contabilizan diariamente de acuerdo a la valoración, en comparación con el precio anterior, y se consideran para el cálculo del valor de participación. Esto ocasiona que puedan presentarse variaciones en la asignación de rendimientos que se reflejen en pérdidas o ganancias en el valor de la participación, producto del ajuste La metodología de PIPCA se puede consultar en el sitio Web de la Sugeval: www.sugeval.fi.cr, en las oficinas de la Superintendencia General de Valores, así como en el sitio Web del Proveedor Integral de Precios de Centroamérica: www.piplatam.com.
Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo	Diaria

6.2 En el caso de fondos inmobiliarios, adicionalmente se debe revelar:

Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión	**Valoración de activos no financieros.** Existirán dos tipos de valoraciones: • Valoración pericial, realizada por un perito incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos. • Valoración económica, realizada por un experto en finanzas conforme a la metodología dictada por el Superintendente. El valor final del inmueble será la menor de estas dos valoraciones. BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. deberá asignar y retribuir al perito de acuerdo a las indicaciones establecidas en la reglamentación vigente.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo	Los bienes inmuebles deberán valorarse al menos una vez al año, y en todo caso, al momento de su adquisición y venta.

6.3 Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación

Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica Bolsa de Valores de El Salvador Bolsa de Valores de Panamá

6.4 Asamblea de Inversionistas

Asamblea de Inversionistas	
Reglas para la convocatoria	Las Asambleas de Inversionistas de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, se regirán por las siguientes reglas y en lo no prescrito aquí, por la normativa del Código de Comercio que resulte aplicable a las Asambleas Generales Extraordinarias. Las Asambleas de Inversionistas serán convocadas por la sociedad administradora, a través de cualquiera de sus funcionarios con representación legal. La convocatoria será realizada con una anticipación de al menos diez días hábiles a la celebración de la asamblea (en este plazo no se computará ni el día de publicación, ni el de celebración de la asamblea). La forma de la convocatoria será por medio de nota dirigida a la dirección indicada por el inversionista y registrada en el Libro oficial y por una publicación en un periódico de circulación nacional. Es obligación de los inversionistas mantener actualizada su dirección ante la sociedad administradora. En la convocatoria se hará constar el orden del día de la asamblea, con la relación de temas a discutir. Las asambleas serán presididas por uno de los representantes legales de la sociedad administradora; asimismo, el secretario de la asamblea de inversionistas podrá ser cualquier funcionario de la sociedad administradora. En caso de faltar éstos, los inversionistas presentes podrán nombrar un ad hoc.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum	El quórum para las asambleas en primera convocatoria será de tres cuartas partes de las participaciones en circulación, en caso de segunda convocatoria será cualquier número presente de participaciones, a menos que la normativa exija algo diferente. La primera y segunda convocatoria podrán hacerse simultáneamente, para oportunidades separadas, por al menos una hora.
Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea	Para la aprobación, los acuerdos se tomarán por mayoría simple, en el caso de las Asambleas reunidas en primera convocatoria con referencia al total de participaciones en circulación y en el caso de las reunidas en segunda convocatoria, con referencia al total de participaciones presentes.

7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

7.1 En caso de fondos cerrados, adicionalmente se debe revelar:

Detallar los casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones	El inversionista que desee hacer líquida su inversión deberá negociar sus participaciones a través de un Puesto de Bolsa en el mercado secundario de una bolsa de valores autorizada. Por ser un Fondo cerrado, el BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO no redimirá las participaciones de los inversionistas. Sin embargo, de acuerdo la Ley Reguladora del Mercado de Valores y lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, el Fondo recomprará las participaciones de los accionistas en los siguientes casos: a. Modificaciones en el régimen de inversión del Fondo. b. Conversión del Fondo cerrado a uno abierto. c. En casos de iliquidez del mercado. d. Cambios de la entidad de Custodia. e. Cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora. f. Fusión de fondos. En todos los casos, el reembolso se sujeta a las mismas reglas y orden de pago y plazos establecidos en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, para la redención de las participaciones de los Fondos abiertos.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

Cuando un inversionista ejerza su derecho de receso, las participaciones se reembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea; para lo cual se utiliza como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por la sociedad administradora de fondos de inversión.

Consulte a la sociedad administradora o su representante sobre las variaciones que pueden existir en el mecanismo de redención de conformidad con la normativa autorizada por la Superintendencia General de Valores para casos excepcionales.

Mecanismo de colocación de las participaciones

a. De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Oferta Pública de Valores, se determina que los mecanismos de colocación que se podrán utilizar serán: colocación directa, subasta y contratos de colocación, según defina la sociedad administradora.

b. Las colocaciones fuera de bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la misma.

c. Para las colocaciones fuera de bolsa, BCR SAFI definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.

d. Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario señalado en el párrafo anterior.
La convocatoria de colocación y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante (2 días hábiles antes de cada colocación).

e. En caso de que se utilice un contrato de colocación, se informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato. *f.* Cuando el precio de las participaciones en el mercado secundario de valores sea inferior al valor registrado en libros, podrán colocarse nuevas participaciones, utilizando como referencia el precio establecido diariamente por un vector de precios cuya información sea suministrada por una empresa proveedora de precios autorizada por la SUGEVAL, siempre y cuando este precio no sea inferior al valor nominal de la participación.

7.2 Se revela la política de distribución periódica de beneficios

Distribución de beneficios periódicos	
Periodicidad de distribución	Trimestral
Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios	Debido a la naturaleza del fondo las fechas para determinar el pago de los beneficios periódicos son: 31 de marzo, 30 junio, 30 de setiembre y 31 de diciembre.
Fecha de pago de los beneficios	La distribución se efectuará dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.
Determinación del beneficio a distribuir	El Fondo distribuirá el 100% de su renta líquida, entendida ésta como la suma de rentas por concepto de alquileres, intereses percibidos, y el capital pagado en exceso[1] una vez deducidos los gastos del Fondo en que se deba incurrir, el monto de las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones. Además las reservas en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos, no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

[1] Corresponde al valor que se le adiciona al valor facial reconocido por los nuevos inversionistas en el momento de las nuevas emisiones.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	Para efectos de la distribución de rendimientos el inversionista, su representante, o cualquier otra persona previamente autorizada podrá autorizar de antemano el depósito automático en una cuenta corriente bancaria o de ahorros en el Banco de Costa Rica, o en otro Fondo de Inversión administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. o mediante cheque. Dicho pago estará a cargo del custodio asignado por el Fondo "BCR Valores Puesto de Bolsa S.A.". La cartera inmobiliaria será valorada como mínimo una vez al año, siguiendo los criterios señalados en el apartado N° 6.2 de este prospecto. Las ganancias o pérdidas por plusvalías serán acumuladas en el precio de la participación y se realizarán en el momento en que el inversionista venda sus participaciones en el mercado secundario.

8. COMISIONES Y COSTOS

8.1 Comisión de administración y costos que asume el fondo

Comisión de administración y costos que asume el fondo	
Comisión de administración máxima	BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. cobrará una comisión anual máxima de administración de hasta un 2.00%, sobre el valor de los activos netos del Fondo. La comisión se devenga diariamente y se cobra mensualmente. Los cálculos de comisiones serán de acuerdo con los lineamientos dictados al efecto por la Superintendencia General de Valores. No existe una comisión por la compra o venta de participaciones del Fondo por parte de la sociedad administradora. Sin embargo, la compra o venta de las participaciones en el mercado secundario sí involucra una comisión bursátil imputable al inversionista, cobrado por el Puesto de Bolsa que realiza la transacción. Esta comisión se establece por libre acuerdo entre las partes (el Puesto de Bolsa y el cliente). La comisión puede variar por debajo de este máximo una vez al mes, lo cual se comunica mediante hecho relevante.
Costos que asume el fondo de inversión	Además de la comisión de administración cancelada a la Sociedad Administradora, el fondo podría incurrir en gastos legales en defensa del Fondo y por compra-venta de bienes inmuebles, peritajes y auditorias, gastos de asambleas de inversionistas, gastos de administración y mantenimiento de inmuebles, cuotas de mantenimiento y vigilancia, honorarios de calificación de riesgo, servicios de custodio, gastos financieros por apalancamiento, costos de inscripción y mantenimiento del registro en bolsa, publicidad y promoción del fondo, servicios profesionales diversos,

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

comisiones de corretaje inmobiliario, bursátil y seguros, impuestos diversos como por ejemplo: municipales, territoriales, servicios municipales.

Los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes financieros del fondo que son publicados.

9. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

9.1 Detalle de la información periódica que los inversionistas pueden consultar

Información periódica que los inversionistas pueden consultar:		
Información	**Periodicidad**	**Lugares para su consulta o medios para su difusión**
Estados de cuenta	**Mensual**	• Oficinas BCR SAFI. • Entidades comercializadoras. • www.bancobcr.com
Informes trimestrales	**Trimestral**	• Oficinas BCR SAFI. • www.bcrfondos.com • Entidades comercializadoras. • Oficinas SUGEVAL. • www.sugeval.fi.cr
Hechos relevantes	**Inmediatamente después de su conocimiento**	• Oficinas BCR SAFI. • Entidades comercializadoras. • Oficinas SUGEVAL. • www.sugeval.fi.cr
Calificación de riesgo	**Semestral**	• Oficinas BCR SAFI. • www.bcrfondos.com • Entidades comercializadoras. • Oficinas SUGEVAL. • www.sugeval.fi.cr • Oficinas Calificadora de Riesgo
Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos	**Mensual**	• Oficinas BCR SAFI. • Oficinas SUGEVAL. • www.sugeval.fi.cr
Estados financieros auditados de la SAFI y sus fondos	**Anual**	• Oficinas BCR SAFI. • www.bcrfondos.com • Entidades comercializadoras.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

		• Oficinas SUGEVAL. • www.sugeval.fi.cr
Reporte de composición de cartera de los fondos	**Quincenal**	• Oficinas BCR SAFI. • www.bcrfondos.com • Entidades comercializadoras. • Oficinas SUGEVAL. • www.sugeval.fi.cr
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación, y rendimientos del fondo	**Diaria**	• Oficinas BCR SAFI. • Entidades comercializadoras. • Oficinas SUGEVAL. •
Valoraciones financiera y pericial de los inmuebles	**Anual**	• Oficinas BCR SAFI • Oficinas SUGEVAL • Se puede solicitar en formato digital al correo de bcrfondos@bancobcr.com y correo@sugeval.fi.cr

9.2 Régimen fiscal que le aplica al fondo

Régimen fiscal que le aplica al fondo
De acuerdo con el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, "los rendimientos que reciba el Fondo proveniente de la adquisición de títulos y valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley No.7092 del 21 de abril de 1998, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible, previsto en la misma ley. Los rendimientos percibidos por el Fondo provenientes de títulos y valores u otros activos que adquiera y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del 5.0% (cinco por ciento). La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del Fondo. Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier tipo de activos del Fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del 5.0% (cinco por ciento). La base imponible será la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

Los impuestos descritos en los párrafos segundo y tercero de este apartado se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del Fondo, con un periodo fiscal mensual y se regirán por las siguientes reglas:

- La declaración jurada deberá presentarse dentro de los primeros diez días hábiles del mes siguiente a aquel en que se generaron los rendimientos o las ganancias de capital gravadas, plazo en el cual deberán cancelarse sendas obligaciones tributarias.

- Estos impuestos serán administrados por la Dirección General de Tributación Directa. El Poder Ejecutivo queda autorizado para reglamentar dichos impuestos, incluidos los métodos técnicamente aceptables de revaluación de activos.

- El Fondo estará exento de impuestos de traspaso aplicables a la adquisición o venta de activos. Asimismo no estarán sujetos al impuesto al activo de las empresas previsto en el artículo 88 de la ley No. 7092.

- Los rendimientos y ganancias del capital generados por las participaciones del Fondo estarán exonerados de todo tributo.

10. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO

Información sobre la Sociedad Administradora	
Direcciones	El domicilio de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. es el siguiente: Oficentro Torre Cordillera. Rohrmoser, piso #13, 300 m al Sur de Plaza Mayor. Apartado Postal: 10035-1000 San José Teléfono: (506) 2549-2880 Fax: (506) 2296-3831 / 2296-3852 Correo electrónico: bcrfondos@bancobcr.com Página Informativa: www.bcrfondos.bancobcr.com Sitio web: www.bcrfondos.com
Grupo financiero al que pertenece	BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., pertenece al conglomerado del Banco de Costa Rica.
Principales accionistas	EL BANCO DE COSTA RICA posee el 100.0% de las acciones de la sociedad.
Representante legal	Sra. Mary Ileana Méndez Jiménez. Sr. Douglas Soto Leitón. Sr.Álvaro Camacho De la O. Sr.Carlos Bolaños Azofeifa. Sr.Rosnnie Díaz Méndez. Sr. Laureano Verzola Sancho. Sr. Marlon Sequeira Gamboa.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

Estructura organizacional		
Gerente General	Lic.Rosnnie Díaz Méndez a.i.	
	Nombre de cada miembro	**Cargo**
Junta directiva	Licda. Mary Ileana Méndez Jiménez, c.c. Maryleana	Presidente
	Licda.Mahity Flores Flores	Vicepresidente
	Licda. Adriana Céspedes Camacho	Secretaria
	MBA.Julio C Espinoza Rodriguez	Tesorero
	Lic.Javier Herrera Guido	Vocal
	Lic. Jorge Bonilla Benavides	Fiscal
Comité de inversión	MBA. Douglas Soto Leitón. Trayectoria de más de 30 años en el sistema bancario y bursátil nacional, con experiencia como Gerente General de BCR Valores S.A, y Gerente General de BCR Corredora de Seguros S.A	Gerente General a.i BCR
	Lic. Alvaro Camacho De la O. Trayectoria de más de 24 años de experiencia en banca de inversión ocupando el puesto de Gerente General de BCR SAFI por más de 18 años.	Subgerente de Banca Mayorista a.i BCR
	MBA. Freddy Morera Zumbado Trayectoria de más de 25 años en banca y actualmente Gerente Regional Análisis de Crédito Corporativo.	Gerente Regional Análisis de Crédito Corporativo del BCR
	Lic. David Brenes Ramírez. Licenciado en Contaduría Pública con experiencia como auditor, consultor, tesorero. Adicionalmente cuenta con una experiencia de más de 10 años de laborar en el conglomerado del BCR. Actualmente se desempeña como Gerente General a.i en BCR Corredora de Seguros.	Gerente General a.i BCR Corredora de Seguros
	Lic. Carlos Bolaños Azofeifa. Trayectoria de más de 27 años en el sistema bancario y bursátil nacional, con experiencia como Ejecutivo de Cuenta de BCR, Gestor de Negocios del BCR Valores Puesto de Bolsa y Gerente de Negocios de BCR SAFI.	Gerente de Negocios a.i. Banca Corporativa
	MBA. Luis Guillermo Corrales Zuñiga, Trayectoria de más de 39 años en Banca,	Miembro Externo

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

	con experiencia en Tesorería Bancaria y Administración Bursátil, amplia participación en órganos colegiados y/o comités, Agente de Bolsa Autorizado.
Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo	
Auditor Externo	La firma Crowe Horwath CR, S.A. , actúa como auditor externo de la empresa.
Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales	El MSc. Álvaro Antonio Jiménez Villegas, quien es el Asesor Legal de BCR SAFI actuará como asesor legal con el acompañamiento del Director de la División Jurídica del Banco de Costa Rica
Entidades comercializadoras	BCR Valores Puesto de Bolsa S.A., BCT Valores Puesto de Bolsa S.A., Inversiones SAMA S.A. y Mercado de Valores de Costa Rica Puesto de Bolsa S.A.
Administración de conflicto de intereses	
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	**Políticas de Conflicto de Intereses y Gobierno Corporativo** BCR SAFI cuenta con políticas sobre conflictos de interés para el personal vinculado a la entidad, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Estas políticas pueden ser consultadas en las oficinas de B.C.R. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., página informativa: http://bcrfondos.bancobcr.com/politicas_conflictos_interes.html o en el sitio web: www.bcrfondos.com/wps/portal/safi/web/inicio/informese Las políticas en cuestión fueron aprobadas por la Junta Directiva de BCR SAFI, sesión 19-16, del 26 de setiembre del 2016, de acuerdo con lo que establece el Reglamento general sobre sociedades administradoras y fondos de inversión. Además BCR SAFI, como parte del grupo BCR, se apega a un lineamiento corporativo que establece las disposiciones de gobierno corporativo, estableciendo lineamientos en cuanto a la administración de riesgos, control interno, sistemas de información y la utilización de plataformas tecnológicas. Esto de conformidad con la sesión de Junta Directiva 21-07, artículo XV, del 07 de mayo del 2007.

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES SUGEVAL

Invalid signature

X Marlon Sequeira G.

Marlon Sequeira G.
Apoderado Generalisimo
Signed by: MARLON AARON SEQUEIRA GAMBOA (FIRMA)

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

Martes 05 de febrero del 2019
BCR JC 18-19

Señora
María Lucía Fernández Garita
Superintendente General de Valores
Presente

SUGEVAL-RECIBIDO
2019FEB 5 AM 11:42

Estimada señora:

Ante la remisión del Hecho Relevante BCR SAFI 17-19 emitido por la Superintendencia General de Valores el día 31 de enero del 2019, por parte de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversion, hacemos la entrega del siguiente documento original.

- Declaración jurada original rendida por el representante legal de la sociedad administradora sobre el contenido de los trece prospectos remitidos electrónicamente.

Agradeciendo su atención a la presente, se despide atentamente,

Mario Laitano Rodríguez
Jefe Comercial a.i.
BCR SAFI S.A.

Teléfono: (506) 2549-2830 * Fax: (506) 2296-3831 * E-mail bcrfondos@bancobcr.com *
Apartado 10035-1000 San José, Costa Rica

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Declaración Jurada

Escritura otorgada en SAN JOSE a las 04:00 p.m. del 04/02/2019

FREDY DAVID SALAZAR JIMENEZ

Notario Público

SUGEVAL

NUMERO CUARENTA Y UNO- TRES : Ante mí, **FREDY DAVID SALAZAR JIMENEZ** , Notario Institucional del **BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION SOCIEDAD ANONIMA** , con oficina en San José, Pavas, Rohrmoser, Oficentro Torre Cordillera trescientos metros sur de Plaza Mayor; comparece el señor: **MARLON SEQUEIRA GAMBOA,** quien es: mayor, soltero, Administrador de Negocios, vecino de San José, Pavas, Rohrmoser, Oficentro Torre Cordillera, piso trece, trescientos metros al sur de Plaza Mayor y portador de la cédula de identidad número: uno- mil ciento ochenta y uno- trescientos cuarenta y cuatro; en su calidad de representante legal con facultades de **APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA** conforme a las facultades descritas en el artículo Mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, de la sociedad administradora denominada **BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION SOCIEDAD ANONIMA,** con domicilio social en San José, avenida segunda, calles cuatro y seis, en el Banco de Costa Rica, cédula jurídica número: tres- ciento uno- doscientos cuarenta y nueve mil cincuenta y uno, quién apercibido por el suscrito Notario de las penas con las que el Código Penal castiga en su artículo Trescientos sesenta y siete el delito de falsedad ideológica, declara bajo la fe de juramento solemne: "Que la información contenida en los prospectos de los siguientes fondos de inversión, presentados a la plataforma de servicios de ventanilla virtual de la Superintendencia General de Valores: BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado mediante documento Catorce mil novecientos treinta y nueve del trámite Cuatro mil novecientos setenta y dos, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI No Diversificado mediante el documento Catorce mil novecientos cuarenta del trámite Cuatro mil novecientos setenta y tres, Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colones No Diversificado mediante el documento Catorce mil novecientos cuarenta y uno del trámite Cuatro mil novecientos setenta y cuatro, Fondo de Inversión BCR Mixto Colones No Diversificado mediante el documento Catorce mil

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

novecientos cuarenta y dos del trámite Cuatro mil novecientos setenta y cinco, Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares No Diversificado mediante el documento Catorce mil novecientos cincuenta y uno del trámite Cuatro mil novecientos setenta y seis, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado mediante el documento Catorce mil novecientos cuarenta y cuatro del trámite Cuatro mil novecientos setenta y siete, Fondo de Inversión BCR Mixto Dólares No Diversificado mediante el documento Catorce mil novecientos cuarenta y cinco del trámite Cuatro mil novecientos setenta y ocho, BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado mediante el documento Catorce mil novecientos cuarenta y seis del trámite Cuatro mil novecientos setenta y nueve, Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado mediante el documento Catorce mil novecientos cuarenta y siete del trámite Cuatro mil novecientos ochenta, Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares No Diversificado mediante el documento Catorce mil novecientos cuarenta y ocho del trámite Cuatro mil novecientos ochenta y uno, Fondo de Inversión Evolución No Diversificado mediante el documento Catorce mil novecientos cuarenta y nueve del trámite Cuatro mil novecientos ochenta y dos, Fondo de Inversión Mediano Plazo No Diversificado mediante el documento Catorce mil novecientos cincuenta y tres del trámite Cuatro mil novecientos ochenta y cuatro y Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado mediante el documento Catorce mil novecientos cincuenta y dos del trámite Cuatro mil novecientos ochenta y tres; han sido modificados únicamente en lo que se indica en el Comunicado de Hecho Relevante publicado el día primero de febrero del año dos mil diecinueve. Dichos prospectos han sido elaborados con la debida diligencia (en idioma inglés "due diligence") a partir de la mejor información disponible por la sociedad administradora al momento de su elaboración. Por lo anterior, se considera que la información contenida en los prospectos que por este medio se actualizan es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la sana intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable mediante información útil para la toma de decisiones de inversión. No existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Reitero el compromiso de cumplir las leyes costarricenses, en especial aquellas que regulan a los fondos de inversión. Así como los reglamentos, circulares y otras disposiciones de la Superintendencia General de Valores. Que asumo en la calidad indicada toda responsabilidad y las respectivas consecuencias civiles y penales sobre la veracidad de la información señalada. ES TODO." El suscrito Notario advirtió al

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL

compareciente sobre el valor y trascendencia legal de sus declaraciones. Se expide un primer testimonio para efectos de trámites administrativos ante la Superintendencia General de Valores. El suscrito Notario, da fe de la existencia de la sociedad administradora **BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.** y de la vigencia de la representación y poderes ostentados por el declarante según consta en el Registro de Personas Jurídicas al tomo **DOS MIL DIECIOCHO** , asiento **DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA** , consecutivo **UNO** , secuencia **UNO. PAGO DE TIMBRES:** El suscrito Notario hace constar y da fe que los timbres correspondientes a este acto, se pagaron mediante el entero bancario: **TRES CERO UNO CERO OCHO DOS TRES UNO- SEIS. ES TODO.** No cobro honorarios. Leído lo anterior al compareciente, lo aprueba y firmamos en **SAN JOSE** a las **DIECISEIS** horas del **CUATRO** de **FEBRERO** del **DOS MIL DIECINUEVE.** **ILEGIBLE**ILEGIBLE**. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número cuarenta y uno, visible al folio ochenta y siete frente, del tomo tres del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

Fredy Salazar Jiménez
BCR - NOTARIO INSTITUCIONAL

LIC. FREDY SALAZAR JIMÉNEZ
NOTARIO INSTITUCIONAL
COSTA RICA
C. 22383

SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
SUGEVAL