



**BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN,  
S.A.**

**“PROSPECTO”  
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA  
DE RENTA Y PLUSVALÍA NO DIVERSIFICADO**

*Autorizado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) en  
sesión #91-99 del 10 de mayo de 1999.*

Fecha de última modificación al prospecto: Abril 2024

“El representante legal de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Sociedad Anónima, 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”.

## TABLA DE CONTENIDO

	<b>PÁGINA</b>
<b>1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO</b>	<b>03</b>
1.1 Perfil del inversionista para el cual está diseñado el fondo.....	03
1.2 Tipo de Fondo.....	04
1.3 Gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo.....	05
1.4 Monto autorizado.....	06
<b>2. POLÍTICA DE INVERSIÓN</b>	<b>07</b>
2.1 Política de inversión en activos financieros.....	07
2.2 Política de inversión de activos inmobiliarios.....	09
<b>3. RIESGOS DEL FONDO</b>	<b>13</b>
3.1 Principales riesgos.....	13
3.2 Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios.....	29
<b>4. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO</b>	<b>45</b>
4.1 Metodología para valoración de los inmuebles del fondo.....	45
4.2 Negociación de las participaciones.....	48
4.3 Asamblea de Inversionistas.....	48
<b>5. REGLAS PARA LA SUSCRIPCIÓN Y REEMBOLSO DE PARTICIPACIONES</b>	<b>49</b>
5.1 Política de distribución de beneficios.....	52
<b>6. COMISIONES Y COSTOS</b>	<b>54</b>
6.1 Comisiones de entrada o salida.....	54
<b>7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS</b>	<b>57</b>
7.1 Régimen fiscal que le aplica al fondo.....	57
<b>8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO</b>	<b>58</b>

## FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA NO DIVERSIFICADO

### 1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

#### 1.1 Perfil del inversionista para el cual está diseñado el fondo

El FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA NO DIVERSIFICADO (en adelante “el fondo”) se dirige a todo aquel inversionista que desee diversificar sus inversiones a través de un portafolio de activos no financieros.

El objetivo del fondo es proteger el capital del inversionista del riesgo de inflación, maximizar la renta del inversionista, diversificar y compensar los riesgos. Este fondo no se recomienda para aquellas personas que invierten dinero ocioso en forma transitoria o a plazo fijo; el plazo mínimo recomendado es de tres años.

Todo aquel inversionista que desee realizar una inversión en este fondo debe contar con un amplio conocimiento del negocio inmobiliario y del mercado de valores o debe contar con la asesoría profesional de expertos en el campo que le permitan tomar decisiones razonables y fundamentadas. En ese sentido, debe conocer que el valor de su patrimonio podría estar sujeto a volatilidades en el corto o incluso en el largo plazo, por lo que debe estar en capacidad de soportar pérdidas en el valor de sus inversiones, de forma tal, que es indispensable que conozca y evalúe los riesgos asociados a esta actividad para confrontarlos con su grado de tolerancia y capacidad para asumirlos.

#### 1.1 Bis Definición Modelo de negocio

MODELO DE NEGOCIO DEL FONDO DE INVERSIÓN	
<b>Descripción del modelo de negocio del fondo de inversión</b>	<p>El modelo de negocio de este fondo de inversión consiste en la distribución de una renta mensual producto de la administración de una cartera inmobiliaria. En determinado momento cabe la posibilidad de que existan excesos de liquidez para inversión en activos financieros, en estos casos el objetivo sería invertir en activos que generen ingresos periódicos contractuales y/o liquidez.</p> <p>Para este fondo de inversión, el modelo de negocio aplicará la siguiente categoría de valoración de instrumentos financieros:</p> <p>Costo amortizado: se utiliza cuando los instrumentos financieros que conforman la cartera se esperan sean mantenidos hasta su</p>

	<p>vencimiento y además dichos instrumentos pagan intereses periódicamente.</p> <p>El método de costo amortizado implica que a nivel contable el valor de los activos financieros no se verá afectado por las variaciones en los precios de mercado y por ende, dichas variaciones no se reflejarán en el valor de participación del fondo.</p> <p>Así mismo implica el registro de pérdidas esperadas crediticias, por lo que un aumento en el riesgo de crédito de dicha cartera, podría aumentar la estimación de pérdidas esperadas y con ello, afectar el valor de la participación.</p> <p>Del mismo modo, se utiliza el método de valoración de costo amortizado para los contratos de reporte.</p>
--	--

### 1.2 Tipo de Fondo

TIPO DE FONDO			
<b>Por su naturaleza</b>	Cerrado	<b>Por su objetivo</b>	De ingreso
<b>Por su diversificación</b>	No Diversificado	<b>Por el Mercado en que invierte</b>	La cartera no financiera invierte en el mercado local. La cartera financiera es no especializada por mercado.
<b>Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones</b>	Dólares estadounidenses	<b>Por la especialidad de su cartera</b>	Fondo no Financiero: Inmobiliario

**1.3 Gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo.**

GESTOR PORTAFOLIO, ENTIDAD DE CUSTODIA Y CALIFICACIÓN DE RIESGO	
<b>Nombre del Gestor del Fondo</b>	Lic. Mario Laitano Rodríguez
<b>Política de retribución al gestor del fondo</b>	La retribución será asumida por la Sociedad Administradora.
<b>Entidad de Custodia</b>	Banco de Costa Rica
<b>Agente de Pago</b>	Banco de Costa Rica
<b>Calificación de Riesgo</b>	<p>El Fondo es calificado por Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. El reporte de la calificación estará a disposición del público para su consulta en las oficinas centrales de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la Superintendencia General de Valores. Asimismo, puede ser consultado en la dirección electrónica: <a href="https://www.bcrfondos.com">https://www.bcrfondos.com</a></p> <p>La periodicidad de actualización de la calificación es semestral.</p> <p><b>Calificación scr BB 3 (CR)</b></p> <p>La calificación scr BB (CR) se otorga a aquellos fondos cuya: “calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo poca gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Bajo.</p> <p>Con relación al riesgo de mercado:</p>

	<p>Categoría 3: identifica a aquellos fondos con 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 en el 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 con la naturaleza del fondo.</p> <p>Las calificaciones desde “scr AA (CR)” a “scr C (CR)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.</p> <p>Perspectiva en Observación: Se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.</p>
<b>Numero de cedula como contribuyente</b>	3-110-257514

#### 1.4 Monto autorizado

MONTO AUTORIZADO			
<b>Monto de la Emisión</b>	<b>US\$56,295,789</b> (cincuenta y seis millones doscientos noventa y cinco mil setecientos ochenta y nueve)	<b>Número de participaciones autorizadas</b>	<b>56,295,789</b> (cincuenta y seis millones doscientos noventa y cinco mil setecientos ochenta y nueve)
<b>Valor nominal de la participación</b>	<b>US\$1.00</b> (un dólar)	<b>Vencimiento del fondo</b>	No tiene un vencimiento
<b>Código ISIN</b>	CRALDSFL0066		

## 2. POLÍTICA DE INVERSIÓN

### 2.1 Política de Inversión en activos financieros

POLÍTICA DE INVERSIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS			
<b>Monedas de valores en que está invertido el fondo</b>	Dólares de los Estados Unidos de América		
<b>Tipos de valores</b>	<b>Detalle</b>	<b>Porcentaje máximo de inversión</b>	
	Efectivo	100%	
	Valores deuda	100%	
	Valores accionarios	0%	
	Participaciones de fondos de inversión	0%	
	Productos estructurados	0%	
	Valores de procesos de titularización	0%	
<b>Países y/o sectores económicos</b>	<b>País y/o sector</b>	<b>Porcentaje máximo de Inversión</b>	
	La cartera podrá estar invertida en valores del sector público o privado de emisores nacionales y extranjeros inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.	100%(*)	
<b>Concentración máxima en un solo emisor</b>	Hasta el 10% de la inversión en valores podrá estar en un único emisor.		
<b>Concentración máxima en</b>		<b>Concentración máxima en valores</b>	100%(*)

<b>operaciones de reporto, posición vendedor a plazo</b>	10%(*)	<b>extranjeros</b>	
<b>Concentración máxima en una emisión</b>	15%(*)	<b>Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda</b>	No se pide calificación mínima a los valores en que se invierte.
<b>Otras políticas de inversión</b>	El porcentaje máximo de inversión en activos financieros es de un 20% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos totales del fondo de acuerdo con el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.		
<b>Límites especiales para fondos del mercado de dinero</b>	n.a.		
<b>Nivel máximo de endeudamiento del fondo</b>	60%. Este porcentaje incluye el endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de los activos de la cartera financiera y no financiera. De acuerdo con la autorización otorgada por la asamblea de inversionistas celebrada el 26 de octubre del 2010, se permite la utilización de Contratos de Fideicomiso como garantía de crédito.	<b>Moneda de contratación de las deudas del fondo</b>	Dólares de los Estados Unidos de América

(\*) Estos porcentajes corresponden al porcentaje máximo de la inversión en valores, que es de un 20%.

## 2.2 Política de Inversión de activos inmobiliarios

POLÍTICA DE INVERSIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS			
<b>Tipo de inmuebles</b>	Comercio, Oficinas, Condominio, Casas, Departamentos y Bodegas.	<b>Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios</b>	80%
<b>Países donde se pueden ubicar los inmuebles</b>	Costa Rica		
<b>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</b>	Los inmuebles podrán estar localizados en cualquier provincia del territorio nacional. No existen límites en variables tales como antigüedad de los inmuebles, ni características preestablecidas en el caso inquilinos potenciales. En estos temas será la administración la que realice el estudio previo para la toma de decisiones.		
<b>Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino</b>	No más de un 35% 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.		
<b>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora</b>	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 5% de los ingresos mensuales del fondo. En este sentido, la sociedad administradora deberá revelar mediante comunicado de Hecho Relevante, la firma de un nuevo contrato. Como medida para evitar conflictos de interés y garantizar la independencia, el Fondo contratará un estudio realizado por un tercero libre de conflictos para que realice las investigaciones pertinentes para que el cobro se haga a precios de mercado no otorgando en ninguna manera beneficios adicionales o exclusivos a las personas o compañías relacionadas.		
<b>Moneda en que se</b>	Los contratos de arrendamiento se establecerán en Dólares de los		

<b>celebrarán los contratos de arrendamiento</b>	Estados Unidos de América.		
<b>ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>Nivel máximo de endeudamiento del fondo</b>	60%	<b>Moneda de contratación de las deudas del fondo</b>	Dólares estadounidenses
<b>DISPOSICIONES OPERATIVAS</b>			
<b>Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres</b>	<p>La administración del fondo seguirá la política de registrar una estimación para cuentas de dudoso cobro, equivalente a una mensualidad de alquiler a partir del segundo mes de no pago por parte del inquilino. De esta forma se empezará a realizar el registro de incobrables, a partir del segundo mes no cancelado. No obstante, quedará a discreción de la administración la aplicación de esta política tomando como referencia el conocimiento por parte de esta del caso en particular.</p> <p>Asimismo, si el inquilino acumula dos meses de mora se le traslada el caso a la asesora legal para que ejecute el cobro judicial salvo que se acuerde un arreglo de pago a satisfacción de la administración del fondo, o bien, aplique la excepción del párrafo anterior.</p>		
<b>Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros</b>	<p>La sociedad administradora es responsable de suscribir con cargo al fondo, seguros de cobertura general y de todo riesgo que se estimen necesarios para la adecuada protección de los inversionistas en relación con los inmuebles que se adquieran.</p> <p>Para la selección de las compañías de seguros proveedoras de estos servicios se consideraran criterios tales como pero no limitados a: conocimientos técnicos, experiencia, tamaño de la compañía, calidad y precio de los servicios.</p>		
<b>Políticas y</b>	La sociedad administradora puede efectuar, con cargo al fondo,		

<p><b>lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles</b></p>	<p>reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles que adquieran o ya formen parte de la cartera; asimismo, se pueden realizar ampliaciones a los inmuebles adquiridos.</p> <p>Estos requerimientos pueden ser propuestos por la administración, los inquilinos, el comité de inversión y/o la asamblea de inversionistas, en cualquiera de estos escenarios, se cumplirá con lo siguiente:</p> <p>Las aprobaciones de las reparaciones, remodelaciones y mejoras que no excedan los \$1.000 mensuales por Inmueble, podrán ser aprobadas por el Asistente Inmobiliario.</p> <p>Las aprobaciones de las reparaciones, remodelaciones y mejoras que superen los \$1.000 y no excedan los \$10.000 mensuales por Inmueble, podrán ser aprobadas por el Gerente de Fondos, siempre y cuando el proveedor no sea inquilino del Fondo, en cuyo caso requerirá la aprobación del Director de la SAFI.</p> <p>Las aprobaciones de las reparaciones, remodelaciones, mejoras o inversiones que superen los \$10.000 mensuales por Inmueble deben ser aprobadas por el Director.</p> <p>Cualquier reparación, remodelación, mejoras y ampliación que exceda los \$50.000 mensuales por Inmueble deben ser presentadas al Comité de Inversiones para su debida aprobación.</p> <p>En caso de que el Director presente algún conflicto de interés en la cadena de toma de decisiones, deberá abstenerse de tomar cualquier decisión y trasladar la decisión al comité de inversiones.</p> <p>La responsabilidad de la evaluación periódica de las obras en proceso o terminados estarán a cargo del Gerente de Proyecto destinado para tal fin.</p> <p>La Administración estará encargada de determinar las partidas que se capitalizan, utilizando como base los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Todo trabajo que agregue vida útil y funcionalidad al inmueble.</li> <li>• Todo trabajo que incluya aspectos eléctricos y/o mecánicos.</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todo trabajo que de no realizarse podría provocar la pérdida del inquilino, en caso de estar ocupado; o el no arriendo del inmueble, en caso de estar desocupado.</li> <li>• Toda compra o sustitución de un equipos especial, sean estos plantas eléctricas, bombas de agua, aires acondicionados, sistemas contra incendios, etc.</li> </ul> <p>Los trabajos que no se consideren en las categorías anteriores se consideran gastos al Fondo de Inversión.</p> <p>Esta política, será evaluada periódicamente por la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos.</p> <p>Nota: En razón de la estructura organizacional de BCR SAFI, para los términos antes mencionados, entiéndase los siguientes puestos equivalentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerente de Fondos: Jefe de Fondos Inmobiliarios BCR SAFI.</li> <li>• Director: Gerente Financiero Administrativo BCR SAFI.</li> </ul>
<p><b>Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas</b></p>	<p>La administración y/o comité de inversiones podrán proponer la creación de reservas con el objetivo único de establecer un programa de mantenimiento y reparación de los inmuebles propiedad del fondo, en dicha propuesta deberá establecer los lineamientos y condiciones de uso.</p> <p>La creación de estas reservas requerirá la aprobación previa de la Asamblea de inversionistas del Fondo, de conformidad con dispuesto en las normas de contabilidad definidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.</p> <p>En ningún caso, la creación de reservas constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado.</p>

### 3. 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:

#### 3.1 Tipos de riesgos

Tipos de riesgo	
Tipo	Descripción
<b>1. Riesgos de tasa de interés y de precio</b>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<b>2. Riesgos de liquidez</b>	<p>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</p>

	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>3. Riesgos de crédito o no pago o cesación de pagos</b></p>	<p>Es el riesgo de que un emisor público y 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 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.</p> <p>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.</p>

	<p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>4. Riesgos cambiarios</b></p>	<p>Este riesgo se asocia al hecho de que el tipo de cambio varíe en forma adversa, dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado, por el hecho de que el fondo permite la firma de contratos de arrendamiento con los inquilinos en una moneda diferente a la autorizada para el fondo. Ejemplo de ello, puede verse por el hecho de que, si el fondo está denominado en dólares y existe un contrato con algún inquilino en colones, una apreciación del dólar frente al colón, daría como resultado que el flujo de efectivo expresado en dólares por arrendamiento sea menor, transformándose esto en un perjuicio económico para el inversionista al percibir menos rendimientos.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Al ser el riesgo cambiario un riesgo sistémico que afecta a todo el mercado en general, la administración de la Sociedad como gestora de este fondo busca en todo momento que todos los contratos que firman los inquilinos estén expresados en la moneda en que está referido el fondo, por lo que el contrato que rubrica el arrendatario se le ha insertado una serie de cláusulas de índole legal que debe atender en todo momento el inquilino para honrar su deuda y con ello mitigar este riesgo; éstas buscan disminuir el impacto de los ingresos generados al fondo por concepto de rentas, por ende, tener la menor afectación posible en los rendimientos pagados a los inversionistas, ante la materialización de este tipo de riesgos por efecto de variaciones adversas del tipo de cambio.</p>

<p><b>5. Riesgos de las operaciones de reporto tripartito</b></p>	<p>Las operaciones de reporto son aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos y valores, y su retro compra, 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 reporto, en que incurra el comprador final a plazo, que puede ser de dos tipos: a) Falta de pago del precio del reporto; b) Falta de aporte de las garantías o arras confirmatorias requeridas para mantener la vigencia de la operación.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>En lo que respecta al riesgo de las operaciones de reporto tripartito (reporto), 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 operaciones. De esta forma se procura reducir la exposición al riesgo inherente a las operaciones de reporto.</p>
<p><b>6. Riesgo Operativo o de Administración</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Los riesgos operativos y de 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</p>

	<p>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.</p>
<p><b>7. Riesgo legal</b></p>	<p>Corresponde a los riesgos relativos a una modificación en el entorno normativo que afecta negativamente el desempeño del fondo de inversión.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Los cambios normativos, sean a nivel legislativo o regulatorio, conllevan un período de consulta y análisis, durante toda propuesta de cambio normativo, se analiza el potencial impacto sobre los fondos de inversión, para entender el efecto sobre los fondos de inversión y/o la industria en general, con el fin de ajustar en lo que resulte posible, el modelo operativo, para buscar alternativas que mitiguen el efecto de la reforma normativa o para comunicar a los inversionistas con la mayor antelación posible, el efecto sobre el fondo, en caso que el impacto sea ineludible.</p>
<p><b>8. Riesgo por procesos judiciales</b></p>	<p>Corresponde a resoluciones negativas de índole judicial, que podrían, por un lado, negar o reducir compensaciones a las cuales el fondo de inversión tenía derecho, o bien, imponer sanciones cuya erogación deba ser cubierta por el fondo, lo cual podría tener efecto sobre los rendimientos que paga el fondo de inversión, reduciéndolos o suprimiéndolos durante algún período.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>La sociedad administradora cuenta con asesores legales internos y externos, con el fin de abordar cualquier proceso judicial en la mejor forma y así buscar el resultado más favorable para el fondo de inversión, estableciendo estrategias de demanda o defensa conforme a las situaciones de cada caso, con lo cual, según sean también las posibilidades de éxito en cada caso, se pueden establecer provisiones que permitan asumir cualquier contingencia con la antelación suficiente para minimizar los efectos negativos sobre el rendimiento del fondo.</p>
<p><b>9. Riesgo por sanciones administrativas</b></p>	<p>Corresponde al riesgo relativo al impacto económico que podría tener una sanción administrativa sobre la sociedad administradora, lo cual podría afectar su flujo de caja y por lo tanto, afectar su operativa</p>

	<p>administrativa, lo cual podría incidir en forma negativa sobre tiempos de respuesta a proveedores, arrendatarios, contrapartes, etc, ocasionando así la pérdida de oportunidades de negocio, lo cual podría a su vez incidir sobre el rendimiento del fondo.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>La sociedad administradora cuenta con planes de continuidad del negocio, que permiten continuar con una operativa normal, en situaciones donde se podría tener a disposición una menor cantidad de colaboradores, con motivo de contingencias de cualquier índole, como desastres naturales, situaciones sanitarias, reducción de personal, etc.</p>
<p><b>10. Riesgo por sustitución motivada de sociedad administradora</b></p>	<p>Corresponde a la sustitución motivada que acordaría la Superintendencia General de Valores ante la cancelación de la autorización de una sociedad administradora, su quiebra o disolución, intervención o incumplimiento de la sociedad administradora en los plazos establecidos en el prospecto, causando daños irreparables a los inversionistas.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>La sociedad administradora cuenta con un Código de Gobierno Corporativo, políticas, disposiciones, lineamientos y procedimientos, para normar la operativa de la sociedad, con el fin de operar siempre dentro de los parámetros normativos y de mercado, de forma tal que no se incurra en alguna de las situaciones que constituyen causales para sustituciones motivadas.</p>
<p><b>11. Riesgo por desinscripción o liquidación del fondo de inversión</b></p>	<p>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</p>

	<p>directa o a través de vehículos o figuras jurídicas que no son de oferta pública).</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>12. Riesgo sistémico</b></p>	<p>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 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 cuales se puede mencionar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Riesgo Inflación</li> <li>-Riesgo de variaciones en la tasa de interés</li> <li>-Riesgo de tipo de cambio</li> </ul> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>

	<p>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.</p>
<p><b>13. Riesgo no sistemático o riesgo diversificable</b></p>	<p>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 sistemático puede aminorarse mediante una apropiada diversificación de la cartera de valores.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>14. Riesgo de inflación</b></p>	<p>Es el riesgo asociado a las variaciones en el poder de compra potencial 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>

	<p>BCR SAFI, esta entidad evalúa de forma mensual el comportamiento de los indicadores económicos y sus desviaciones en relación con lo establecido por la autoridad monetaria, definiendo cuando corresponda acciones o decisiones en la administración del fondo de inversión.</p>
<p><b>15. Riesgo por fraude</b></p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Los riesgos operativos 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.</p>
<p><b>16. Riesgo por la variabilidad de rendimientos</b></p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>

<p><b>17. Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable</b></p>	<p>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.</p> <p>Podría ocurrir que los instrumentos donde se invierten los recursos experimenten una disminución de valor, situación que podría afectar la rentabilidad, lo cual podría provocar que los inversionistas deban enfrentar una posible pérdida.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>18. Riesgo por disminución de capital</b></p>	<p>Es el riesgo que podría enfrentar el inversionista de que su inversión pierda valor ante un cambio en las condiciones de mercado y el inversionista decida salir del Fondo en ese momento.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>El riesgo de disminución de capital se administra a través de una adecuada selección de activos para la cartera del Fondo, no obstante, el inversionista debe conocer que pueden presentarse condiciones de mercado inesperadas que pueden afectar tales activos.</p>
<p><b>19. Riesgo de variación de calificación de riesgo del emisor</b></p>	<p>Este riesgo puede darse debido a que, aunque al momento de compra de los activos del Fondo, el emisor o sus valores, deben tener una calificación acorde a la política de inversión, estos podrían sufrir un cambio de su calificación de riesgo inicial, lo que significa que podría existir una mayor probabilidad de que el Fondo enfrente problemas para la recuperación de las inversiones.</p> <p>Administración del Riesgo</p>

	<p>Para administrar el riesgo de variación de la calificación de riesgo de los activos, en caso de presentarse, se realizará un análisis del emisor o emisores que presenten esta condición y bajo las nuevas circunstancias, se evaluará la posibilidad de vender o mantener la posición de acuerdo con lo que se considere más conveniente para el Fondo.</p>
<p><b>20. Riesgo de operaciones de Apalancamiento</b></p>	<p>En caso de que el Fondo realice operaciones de apalancamiento, dentro de las cuales se encuentran los reportos, se debe indicar que si la posición del Fondo fuera la de comprador a plazo (deudor), fluctuaciones en el precio de mercado de los títulos valores otorgados en garantía podrían obligar al gestor del Fondo a efectuar reposiciones de margen que podrían comprometer la posición de liquidez de la cartera</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>Para gestionar el Riesgo de operaciones de Apalancamiento, en el prospecto se establece los límites máximos en los cuales se puede apalancar el Fondo, los cuales se encuentran en cumplimiento de la normativa vigente.</p>
<p><b>21. Riesgo en la administración del efectivo</b></p>	<p>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, causando una pérdida en el valor del Fondo y para el inversionista.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>22. Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables.</b></p>	<p>Una incorrecta aplicación de las normas contables en la clasificación de los activos de la cartera del Fondo podría generar que el valor de las participaciones no refleje adecuadamente el valor de los activos del Fondo, lo que podría conllevar</p>

	<p>que, ante la venta de activos, se realice una pérdida con lo cual, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido su capital invertido.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>BCR SAFI tiene un equipo de profesionales en la gestión de carteras, así como en el registro contable de las mismas para su gestión y control, también procesos automatizados que mitigan la exposición al riesgo operativo derivado del registro y aplicación incorrecta de las normas contables.</p>
<p><b>23. Riesgo por incorrecta estimación del valor de deterioro.</b></p>	<p>Los activos del Fondo están sujetos a una estimación de pérdida por deterioro crediticio, ante lo cual existe el riesgo que el cálculo de esta estimación se parametrize de forma incorrecta, lo cual podría llevar a sobrevaluar o subvaluar el valor de las participaciones.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>El fondo de inversión procura invertir en emisores de reconocida solvencia y con calificaciones de crédito de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Comité de Inversiones de BCR SAFI y lo permitido en las políticas de inversión citadas en este prospecto. Adicionalmente la metodología de cálculo incorpora una serie de parámetros del emisor y su entorno que permiten la generación de un resultado con la mejor precisión posible.</p>
<p><b>24. Riesgo relacionado por la inclusión de valoración a costo amortizado</b></p>	<p>En el caso que el instrumento financiero esté dentro de la categoría a costo amortizado no valora a precios de mercado, debido a que la intención es mantener el activo hasta el vencimiento y obtener flujos de caja provenientes del pago de los intereses y el vencimiento del principal. Es por ello que estos activos se mantienen a su valor en libros, no obstante, dicho valor varía en función de los cambios que tenga el valor del activo financiero por variaciones en la calidad crediticia desde el momento de su compra. En el caso que deba venderse el activo antes de su vencimiento ya sea por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor,</p>

	<p>necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera, esto podría generar una pérdida o ganancia para el fondo, dependiendo del valor de mercado a la hora de realizar la venta del instrumento. Este riesgo puede acentuarse en situaciones de reembolsos masivos o escenarios de volatilidad en los precios de mercado originados por la liquidación de inversiones.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>La gestión de la cartera de inversión del fondo se ejecuta con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección, los cuales se aplican para la gestión del riesgo en mención. Asimismo, los instrumentos valorados al costo amortizado, por el rol que cumplen dentro del modelo de negocio, no tienen como objetivo su venta de forma anticipada al vencimiento. Por lo que en el caso de necesitar realizar su venta anticipada se tomará en cuenta los efectos sobre la valoración de los activos financieros, solo se realizarán ventas en casos de extrema necesidad, es decir, por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera.</p>
	<p><b>Modelo de Negocio a costo Amortizado</b></p> <p>En un momento determinado, el valor contable de los activos del Fondo registrados en este modelo de negocio, podría diferir con respecto a los precios de referencia que se coticen en el mercado al momento de intentar venderlos, situación que se acentuaría en caso de reembolsos masivos, altos niveles de concentración de saldos administrados en pocos inversionistas, o en escenarios de volatilidad en los precios del mercado originados por la liquidación de inversiones.</p> <p>Bajo este escenario, los inversionistas que soliciten un reembolso de sus participaciones</p>

<p><b>25. Riesgo relacionado al modelo de Negocio del Fondo</b></p>	<p>podrían provocar la materialización de una pérdida o disminución en el valor del Fondo.</p> <p>Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonial).</p> <p>El inversionista debe conocer que de acuerdo a la definición del modelo asignado al fondo un porcentaje de las inversiones están valoradas a precios de mercado, y que, ante una baja en el precio de los mismos, se generará una disminución en el valor de la participación y por ende en la rentabilidad del Fondo.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>En cuanto a la clasificación “<b>Modelo de Negocio a costo Amortizado</b>”, el Gestor del Fondo invierte los recursos con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección.</p> <p>En cuanto a la clasificación “Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonial)” el Gestor del Fondo gestiona los activos de la cartera del Fondo con base en la Política de Inversión y bajo un monitoreo permanente de las variables de mercado que le permiten tomar las decisiones que correspondan para la adecuada administración del Fondo.</p> <p>Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias El inversionista debe conocer que parte de las inversiones del Fondo, pueden estar valoradas a precios de mercado, y que, ante una baja en el precio de los mismos, se podría generar una disminución en el valor de la participación y por ende en la rentabilidad del Fondo.</p>
	<p>Existe la posibilidad de que las operaciones del fondo y de las industrias en las que opera se vean suspendidas parcial o totalmente por eventos internos o externos de alto impacto, como por ejemplo, desastres naturales, emergencias sanitarias, manifestaciones sociales, inhabilitación de las instalaciones, suspensión de servicios de tecnologías de información, o cualquier otro factor que afecte a la entidad, a los mercados que atiende y a sus clientes, que podría</p>

<p><b>26. Riesgo continuidad de Negocio</b></p>	<p>generar atrasos en la operatividad diaria del fondo, provocando la posibilidad de disminución en el Valor de Participación y la rentabilidad del inversionista.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>Para mitigar este riesgo, BCR SAFI periódicamente realiza un Análisis de Impacto de Negocio, en donde identifica sus procesos críticos que mediante un Plan de Continuidad de Negocio establece diferentes protocolos y medidas de acción para mitigar sus exposiciones a este riesgo, ejemplo de ello son las pruebas de continuidad operativa que se ejecutan periódicamente que permite identificar eventos y disminuir sus efectos que puedan interrumpir parcial o totalmente la ejecución de las labores de la Sociedad. Aunado a ello, se coordina con el Conglomerado Financiero BCR para que se establezca un Análisis de Impacto de Negocio a este nivel.</p>
<p><b>27. Riesgo Reputacional o de Imagen</b></p>	<p>Es aquel riesgo que se produce por posibles situaciones tales como la afectación derivada de rumores, comunicaciones masivas negativas, manejo administrativo deficiente, conductas contrarias a la ética de los funcionarios o representantes de la entidad, opiniones negativas de clientes, lavado de dinero o situaciones legales que afecten la imagen del fondo o de las entidades y actividades relacionadas con sus operaciones.</p> <p>Lo anterior podría generar una salida masiva de clientes, debiéndose tomar decisiones inmediatas por parte de la administración, a fin de liquidar las participaciones de los inversionistas, pudiendo afectar la rentabilidad generada por el fondo.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>Para mitigar este riesgo, el Conglomerado Financiero BCR y por ende BCR SAFI, ha establecido el Código de Ética Institucional en donde se facilita el conocimiento y la correcta aplicación de los principios éticos en el quehacer diario, con el fin de que todos los colaboradores comprendan el contenido de sus obligaciones y los criterios que rigen su comportamiento tanto</p>

	<p>interno como en su relación con las personas externas sean físicas o jurídicas.</p> <p>La administración de este riesgo radica en mitigar la pérdida de confianza de los clientes internos y externos, proveedores y todo sujeto interesado asociado a BCR SAFI debido a causas reales o ficticias y que puedan provocar una imagen negativa de la Sociedad o del Conglomerado Financiero BCR como un todo.</p>
<p><b>28. Riesgo fiscal</b></p>	<p>Regulaciones cambiantes en los términos y alcances tributarios podrían generar disminuciones en los flujos esperados de los inversionistas ante nuevos tributos o incrementos de los existentes.</p> <p>Ejemplo: La posibilidad de que los fondos de inversión sean sometidos a una tasa impositiva, por encima de lo tasado actualmente. Esto provocaría que los rendimientos que eventualmente recibirían los inversionistas disminuyan.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>La administración del fondo no tiene ningún control sobre los factores que los ocasionan. Sin embargo, se realiza un monitoreo permanente de las variables macroeconómicas que permiten fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que puede prevalecer en determinado momento, así como, con el apoyo de asesores tributarios.</p>
<p><b>29. Riesgo por gestión de la sociedad administradora</b></p>	<p>Corresponde al riesgo de la gestión de la sociedad administradora, medida en términos de su experiencia, sus recursos profesionales, su organización, su definición de responsabilidades y cargos, sus sistemas de apoyo y de administración, sea la adecuada para la toma de decisiones de inversiones del fondo. La mala gestión de la sociedad puede provocar pérdidas en el fondo y, por consiguiente, el inversionista podría perder parte de su inversión.</p> <p>Administración del Riesgo</p>

	<p>Este riesgo se mitiga mediante el establecimiento de procesos y disposiciones administrativas para la gestión adecuada de la sociedad y de los fondos que esta administra, por otro parte en la contratación del personal de la sociedad se canaliza por medio del Departamento de Capital Humano del Conglomerado, quien valida las habilidades, competencias y atestados académicos para cada puesto, de manera tal que se garanticen las aptitudes para el desempeño del personal y por ende una adecuada gestión de la sociedad.</p> <p>Al mismo tiempo se procura que el personal administrativo cuente con la experiencia necesaria en el puesto de toma de decisiones para mitigar este riesgo.</p>
<p><b>30. Riesgo Tecnológico:</b></p>	<p>El Fondo utiliza una plataforma de información sobre la cual se realizan los registros electrónicos de las transacciones, el riesgo tecnológico está asociado a que se puedan dar eventos en los sistemas informáticos y que la plataforma mencionada quede fuera de servicio, se presenten errores de información, se presenten atrasos en la disponibilidad de la información, entre otros.</p> <p>Administración del Riesgo Para mitigar este riesgo, BCR SAFI periódicamente realiza pruebas de continuidad de TI a la plataforma tecnológica, con el fin de mitigar este riesgo, y efectúa las acciones indicadas anteriormente en el riesgo de continuidad en caso de que haya alguna falla.</p>

### 3.2 Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios

Riesgos propios de activos inmobiliarios	
<p><b>1. Riesgo de siniestros</b></p>	<p>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,</p>

	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>2. Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles</b></p>	<p>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 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>

<p><b>3. Riesgo de concentración por inmueble</b></p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>4. Riesgo de concentración de las rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino)</b></p>	<p>Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento líquido 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>5. Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de bienes inmuebles</b></p>	<p>BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al fondo apegado a la normativa vigente y a las políticas establecidas por el Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que un inadecuado proceso de estimación de valor de los activos puede generar distorsiones en sus precios; generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos por rentas, afectándose así los rendimientos del Fondo y por consiguiente los intereses del inversionista.</p>

	<p>Administración del Riesgo:</p> <p>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, con lo cual se mitiga la exposición al riesgo por la discreción de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles, aunado a que el fondo contrata valuadores externos, para que sean ellos quienes determinen de manera independiente el valor del inmueble a adquirir, contratando la Sociedad a personas físicas o jurídicas de reconocido renombre en el medio para esta labor.</p>
<p><b>6. Riesgos propios de la cartera inmobiliaria</b></p>	<p>Los principales riesgos asegurables de la cartera inmobiliaria son los asociados a los siniestros 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>7. Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios</b></p>	<p>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 macro precios (tasas de</p>

	<p>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. Lo que podría provocar que los inversionistas se puedan ver afectados negativamente, conforme disminuyen los valores de los activos inmobiliarios que el fondo administra.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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 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.</p>
<p><b>8. Riesgo de factores económicos- políticos - legales</b></p>	<p>Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios.</li> <li>-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.</li> </ul> <p>Los factores económicos- políticos -legales podrían generar variaciones en el valor de los inmuebles que a su vez podría traducirse en resultados tanto positivos como negativos en el valor en libros de la participación de los fondos Inmobiliarios.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>

	<p>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.</p>
<p><b>9. Riesgo país</b></p>	<p>Las inversiones inmobiliarias del fondo se localizarán en Costa Rica. Como tal, el Fondo enfrenta el riesgo país, que 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 aspectos económicos o políticos, y pueden ocasionar cambios en el valor de las participaciones del Fondo, con una posible pérdida asociada al Inversionista.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>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.</p>
<p><b>10. Riesgo de concentración geográfica</b></p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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, estos análisis se deben actualizar para determinar los</p>

	<p>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.</p>
<p><b>11. Riesgo por el grado de especialización de los inmuebles</b></p>	<p>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 de la participación; ya que la colocación o realquilar 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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, donde se incorporan factores como la versatilidad del inmueble (usos alternos) y ubicación geográfica.</p>
<p><b>12. Riesgo por la adquisición de inmuebles en lugares no aptos</b></p>	<p>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 el rendimiento del Fondo y una pérdida económica para el inversionista.</p>

	<p>Administración del Riesgo:</p> <p>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, donde se incorporan factores como la versatilidad del inmueble (usos alternos) y ubicación geográfica.</p>
<p><b>13. Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad</b></p>	<p>Existe el riesgo de una presentación tardía del documento en donde el vendedor actuando de mala fe pueda traspasar la finca dos veces, el riesgo de que en el lapso de tiempo en que se da la firma de compra y venta del inmueble y la presentación del documento recaiga un gravamen no existente en el momento de la compraventa, el riesgo por una calificación de defectos no subsanables por un mal estudio o por vicios ocultos, o el riesgo inherente a toda transacción registral. Debido a que las transacciones de compraventa de bienes inmuebles se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, podría provocar pérdidas al Fondo y en consecuencia a sus inversionistas, disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos percibidos por el inversionista.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Con respecto a los eventos de riesgo por el proceso del registro de inmuebles, BCR SAFI cuenta con asesores legales de alto nivel con la experiencia necesaria para realizar el proceso de debida diligencia sobre las características y condiciones de las propiedades que el Fondo pretende adquirir. Para su mitigación la sociedad verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.</p>
<p><b>14. Riesgo por la moneda de redención de las participaciones</b></p>	<p>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, 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>

	<p>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.</p>
<p><b>15. Riesgo de crédito de los arrendatarios</b></p>	<p>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 de caja disponible para alquiler del arrendatario, o eventualmente un proceso de liquidación del negocio del arrendatario.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>16. Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por BCR SAFI</b></p>	<p>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.</p> <p>Dado que el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Para reducir el riesgo por Conflicto de Interés entre Fondos Administrados por BCR SAFI, el fondo tiene</p>

	<p>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.</p>
<p><b>17. Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo</b></p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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 puede 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.</p>
<p><b>18. Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo</b></p>	<p>Dadas las diferentes normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala las Normas Internacionales de Contabilidad y la normativa aplicable de SUGEVAL, el Fondo se encuentra obligado a la realización de peritajes tanto desde la perspectiva ingenieril como financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión.</p> <p>Las opiniones de cada perito sobre los factores que inciden principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario pueden igualmente</p>

	<p>incidir positiva o negativamente o bien no incidir en la determinación del valor en libros del inmueble. En caso de que se produjese una minusvalía por este factor, la minusvalía resultante debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este evento la Sociedad Administradora mantiene profesionales en las áreas técnicas correspondientes de ingeniería y finanzas y externos a la entidad, con el fin de que se realice la valoración de una manera integral y en total transparencia para el inversionista. Todos los informes de valoraciones deberán cumplir con las normas y requisitos definidos en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y acuerdos de la SUGEVAL que se encuentren vigentes al momento de la valoración.</p>
<p><b>19. Riesgo de no colocar el capital autorizado en el tiempo establecido</b></p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p><b>20. Riesgos por conflictos de interés por venta de activos inmobiliarios o sus respectivos títulos representativos a entidades de grupo de interés económico</b></p>	<p>BCR SAFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliarios, 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.</p> <p>El fondo Inmobiliario es potencial comprador de bienes inmuebles en el territorio nacional, existiendo el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés ante la</p>

	<p>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.</p> <p>Al materializarse este riesgo, podría implicar una disminución en el valor de las propiedades a negociar por parte del fondo, lo que generaría una posible pérdida en el fondo, disminuyendo el valor de participación y la rentabilidad de los inversionistas.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes al fondo, 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, cuyo precio de transacción es fijado por un perito externo.</p>
<p><b>21. Riesgo por impagos de rentas garantizadas</b></p>	<p>En ocasiones un fondo inmobiliario puede adquirir inmuebles con espacios desocupados, o solicitar garantías al vendedor por salida anticipada de los arrendatarios, ante lo cual se puede firmar un contrato de renta garantizada con el vendedor, en sustitución de la renta que se percibiría por un contrato ordinario de arrendamiento, sin embargo, en la misma forma en que se da el riesgo de impago de la renta, podría darse el caso que en el momento en que el Fondo le solicite al vendedor que pague las rentas garantizadas que le corresponde cubrir, éste no posea la liquidez para hacer el pago, por lo que el rendimiento líquido del fondo se vería afectado por incumplimientos en el pago de las rentas garantizadas en la misma forma en que se vería afectado por desocupación o por incumplimiento de pago de arrendatarios, debiendo llevar a cabo procesos de cobro judicial, o bien, solicitarle al vendedor otro tipo de garantías que le permita al fondo cobrar la deuda, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>

	<p>El contrato de rentas garantizadas como tal ya representa un mitigador para los intereses del Fondo, específicamente la salida de algún inquilino de manera anticipada, sin embargo, en caso de que el garante de este contrato de rentas garantizadas presente alguna afectación financiera para atender sus obligaciones, la administración podrá solicitar garantías adicionales, entre ellas activos inmobiliarios para respaldar y velar por los intereses de los inversionistas.</p>
<p><b>22. Riesgo por el arrendamiento de inmuebles a un nivel inferior al de mercado</b></p>	<p>Supone que alguno de los inmuebles de la cartera del Fondo sea arrendado a un nivel inferior del monto del alquiler al promedio renta del mercado, lo cual implicaría un eventual problema en la gestión de administración del inmueble y que eventualmente el inversionista estará obteniendo menos rendimientos de lo que podría estar recibiendo.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Este riesgo se mitiga con el constante mapeo y seguimiento del comportamiento del mercado, tomando como referencia insumos de análisis suministrados por empresas especializadas en generar este tipo de data. Adicionalmente mediante la gestión comercial activa en los inmuebles administrados para conocer y mantener actualizado el comportamiento de los precios por zona geográfica, industria, tipo de inmueble, sector económico y entorno en general.</p>
<p><b>23. Riesgo de legítima posesión</b></p>	<p>Se refiere al riesgo de que un tercero dispute la legítima posesión de un bien que haya adquirido o se haya comprometido a adquirir el Fondo. También se refiere al riesgo de extinción de dominio de bienes del Fondo por parte del Estado en virtud de procesos relacionados con el lavado de activos o financiación del terrorismo. Los estudios de títulos previos a la adquisición son críticos para mitigar este riesgo, así como el cumplimiento de las políticas y procedimientos previstos en materia de prevención del lavado de dinero. En caso de materializarse este riesgo, eventualmente podría presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, incluyendo, sin limitarse a ello, una reducción en los rendimientos distribuidos a los inversionistas y en el valor de la participación.</p>

	<p>Administración del Riesgo:</p> <p>Sobre el riesgo de que un tercero dispute la legítima posesión de un bien que haya adquirido o se haya comprometido a adquirir el fondo, previo a la compra del inmueble se realiza una debida diligencia con el fin de determinar si el inmueble a adquirir puede soportar este riesgo, mediante algún aspecto que sea visible y o verificable, como información del Registro Nacional, expedientes judiciales, trámites administrativos, etc. Asimismo, en la escritura de compraventa se establecen las cláusulas correspondientes donde el vendedor manifiesta bajo su entera responsabilidad, que es el único titular del dominio, posesión, uso y usufructo de la finca, lo que lo legitima plenamente para vender la finca, además de que no hay terceros que le disputen, o a los propietarios anteriores de este inmueble, su derecho de dominio o propiedad, posesión, uso, goce, pleno disfrute, enajenación, transformación, defensa, exclusión, restitución e indemnización en relación con la finca.</p> <p>Asimismo, conforme al riesgo de extinción de dominio de bienes del fondo por parte del Estado en virtud de procesos relacionados con el lavado de activos o financiación del terrorismo, como mitigación se hace una debida diligencia de la parte vendedora para conocer la identidad y la fuente de fondos.</p>
<p><b>24. Riesgo por deterioro</b></p>	<p>Se refiere a la posibilidad de que los inmuebles del Fondo deban ser sometidos a reparaciones y adecuaciones como consecuencia de su uso normal, en un monto superior al originalmente estimado. Dicho riesgo también incluye la posibilidad de incurrir en gastos por reparaciones consecuencia de eventos extraordinarios no cubiertos por las pólizas de seguro o del pago de deducibles por reclamaciones. En caso de materializarse este riesgo, eventualmente podría presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, incluyendo, sin limitarse a ello, una reducción en los rendimientos distribuidos a los inversionistas y en el valor de la participación.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>

	<p>Este riesgo se atiende, mediante el seguimiento que la administración, en conjunto con la unidad de ingeniería le brinda al estado de conservación de los inmuebles de manera preventiva, mediante visitas periódicas para determinar de manera previa o anticipada las intervenciones requeridas para su adecuada conservación, por otra parte, esto le permite a la administración realizar las gestiones para contar con los recursos necesarios para la atención de dichas intervenciones.</p>
<p><b>25. Riesgo por la obsolescencia del inmueble</b></p>	<p>Este riesgo se refiere al cambio de categoría del activo inmobiliario ocasionado por el transcurso de los años o bien ante las exigencias actuales de los arrendatarios ante cambios tecnológicos, ambientales, estructurales, leyes entre otros, lo que provoca que el mismo deba ser alquilado a precios menores o bien, que sea desocupado lo que ocasiona disminuir los ingresos para el fondo y con ello impactar de manera negativa los rendimientos pagados al inversionista.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Este riesgo se atiende, mediante el seguimiento que la administración, en conjunto con el equipo comercial le brinda a los activos de manera proactiva, mediante visitas periódicas para determinar de manera previa o anticipada las tendencias de los sectores económicos y entorno de los activos para determinar posibles cambios de categoría y esto le permite a la administración realizar las gestiones para contar con los recursos necesarios para la atención de dicho cambio.</p>
<p><b>26. Riesgo Ambiental</b></p>	<p>Es el riesgo derivado del desarrollo de las actividades del Fondo, que puedan generar un impacto ambiental negativo por contaminación al medio ambiente, (incluyendo, pero sin limitarse al aire, suelo o aguas), y del incumplimiento de las normas sobre protección al medio ambiente, así como por la falta de aplicación de las medidas sanitarias sobre manejo, control, monitoreo, remoción y cuidado de materiales peligrosos. En caso de materializarse este riesgo, eventualmente podría presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, incluyendo, sin limitarse a ello, una reducción en los rendimientos distribuidos a los inversionistas y en el valor de la participación.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>

	<p>Este riesgo se atiende, mediante el seguimiento que la administración, le brinda a los activos y los giros de negocio de sus inquilinos de manera proactiva, mediante visitas periódicas para determinar de manera previa o anticipada los impactos ambientales que su negocio pueda generar al ambiente en el activo que arrienda, por otra parte, a nivel contractual se establece que el inquilino debe cumplir a cabalidad las buenas prácticas comerciales y ambientales.</p>
<p><b>27. Riesgo de Lavado de Activos</b></p>	<p>Es el riesgo derivado del hecho que la inversión en el Fondo pueda ser utilizada como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas. Igualmente, este riesgo puede materializarse por la falta de controles y el incumplimiento de regulaciones que delimitan la conducta de la Sociedad Administradora en la administración y gestión de fondos de inversión. En caso de materializarse este riesgo, eventualmente podría presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, incluyendo, sin limitarse a ello, una reducción en los rendimientos distribuidos a los inversionistas y en el valor de la participación.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Para atender este riesgo, la administración realiza una solicitud de consulta y revisión de nuevos inquilinos para que se valide el perfil del cliente de cara a prevenir nuevos clientes.</p>
<p><b>28. Riesgo de Fraude y/o soborno</b></p>	<p>Es la posibilidad de que el Fondo celebre contratos o realice negociaciones con personas o terceros que tengan el ánimo de realizar operaciones o negocios fraudulentos, con el objeto de defraudar o estafar al Fondo. En caso de materializarse este riesgo, eventualmente podría presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, incluyendo, sin limitarse a ello, una reducción en los rendimientos distribuidos a los inversionistas y en el valor de la participación.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Para mitigar este riesgo, la administración realiza un proceso de debida diligencia, en el cual se realizan la validación de la información de las personas o terceros con los cuales se esté llevando a cabo la celebración</p>

	de cualquier contrato o negociación, esto mediante el respectivo departamento legal de la administración.
<b>29. Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la venta de bienes inmuebles</b>	<p>BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., tiene la potestad de vender los bienes inmuebles que considere apropiados que pertenecen al fondo apegado a la normativa vigente, por lo que un inadecuada estrategia para seleccionar los activos no financieros por vender, así como, un inapropiado proceso de estimación de valor de los activos puede generar distorsiones en sus precios; generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos, los ingresos futuros para este y por ende el rendimiento pagado al inversionista.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Evaluación interna del impacto en los inversionistas antes de realizar ventas significativas de activos no financieros.</p> <p>Comité de Inversiones revisa y aprueba las decisiones relacionadas con la venta de activos no financieros.</p> <p>Realización de valoraciones periódicas de los activos en cartera; así como también el análisis del mercado y posible rendimiento esperado.</p>

#### 4- DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO

VALORES DE PARTICIPACIÓN	
<b>Características</b>	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.
<b>Forma de representación</b>	<p>Las participaciones del Fondo estarán representadas por medio de anotación en cuenta, por lo cual el inversionista no recibirá un título valor físicamente.</p> <p>Las participaciones deberán mantenerse en cuentas individualizadas en Interclear Central de Valores, S.A., que en el</p>

	<p>caso de negociación de los valores en bolsa el mantenimiento de la cuenta individual podría implicar cargos adicionales por el servicio de custodia.</p> <p>Todos los movimientos que afecten a las participaciones deberán inscribirse en el registro de la Interclear Central de Valores, S.A para que afecten a terceros y esos movimientos los practicará el custodio, lo cual podría implicar cargos por el servicio de inscripción.</p> <p>La titularidad sobre las participaciones se demostrará por medio de constancias que los custodios están obligados a emitir, a solicitud del propietario de las participaciones.</p>
<b>Valor nominal de la participación</b>	US\$1.00 (un dólar)
<b>Cálculo del valor de la participación</b>	<p>El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final de cada día, entre el número de participaciones en circulación.</p> <p>En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga es de referencia.</p>
<b>Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión</b>	<p>La valoración de la cartera de activos financieros del fondo consiste en una valoración a costo amortizado, esta metodología consiste en una valoración a precio de costo, lo que significa que para cada título valor se considerará el valor en que fue adquirido por la cartera. Las ganancias y pérdidas de su tenencia únicamente se reflejan en los casos en que el título sale de la cartera de modo que en ese momento se refleja la eventual ganancia o pérdida. Asimismo implica que se calcule una estimación por deterioro de forma diaria.</p> <p>Para los instrumentos financieros bajo este modelo de valoración, su valor de mercado será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados del fondo de inversión.</p>

<b>Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo</b>	Diaria
---	--------

#### **4.1 Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo**

<b>Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión</b>	<p>Los bienes inmuebles deberán valorarse según las estipulaciones del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, siendo actualmente al menos una vez al año y en todo caso al momento de su adquisición. El propósito de las valoraciones es determinar un valor razonable del inmueble, que se utiliza para el registro del valor del inmueble en los estados financieros de los fondos de inversión, de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF.</p> <p>El alcance de la valoración y los informes se elaboran en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.</p> <p>Las valoraciones serán preparadas por un experto independiente de BCR SAFI. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF.</p> <p>La valoración no puede tener una antigüedad superior a seis meses, respecto a la fecha de adquisición del activo o de la actualización de la información financiera del fondo. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.</p>
<b>Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo</b>	Los bienes inmuebles deben valorarse al menos una vez al año, para lo cual se debe considerar la fecha de compra de cada inmueble. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones.

#### 4.2 Negociación de las participaciones

<b>Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación</b>	Por tratarse de un fondo cerrado, las participaciones del fondo se podrán negociar en el mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores por medio de un puesto de bolsa.
---	--

#### 4.3 Asamblea de Inversionistas

<b>ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS</b>	
<b>Reglas para la convocatoria</b>	<p>La convocatoria se realizará con al menos quince días hábiles de anticipación a la fecha de la asamblea y se comunicará mediante la publicación de un aviso en un diario de circulación nacional y mediante un Comunicado de Hecho Relevante, pudiendo recordarse por medio del correo electrónico señalado por el inversionista. En dicho plazo no se computará el día la publicación y comunicación de la convocatoria, ni el de la celebración de la asamblea. Podrá prescindirse del trámite de convocatoria previa cuando esté reunida la totalidad de los inversionistas y así se acuerde por unanimidad. Durante este plazo, los documentos relacionados con los fines de la Asamblea estarán a disposición de los inversionistas en las oficinas de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.</p> <p>Los inversionistas deberán acreditarse ante la sociedad administradora con la presentación de su documento de identidad personal vigente, poder legal especial debidamente certificado en caso de que esté siendo representado por un tercero y la certificación de personería jurídica en caso de que represente una</p>

	<p>sociedad. En éste último caso la certificación no podrá tener más de quince días naturales de expedida.</p> <p>La convocatoria señalará la fecha de corte a partir de la cual se determinará cuáles inversionistas podrán participar en la asamblea.</p> <p>La realización de la asamblea podrá celebrarse bajo la modalidad presencial, virtual o mediante la combinación de ambas. En caso de realizarse de forma virtual o mixtas, el medio tecnológico a utilizar y la forma de acceso, que permitan la identificación de los participantes, la simultaneidad, integralidad e interactividad de la comunicación durante la respectiva asamblea. serán comunicado claramente en la convocatoria a la asamblea.</p> <p>Al menos se realizarán asambleas ordinarias con una periodicidad de cada dos años para presentar a los inversionistas un informe del desempeño del Fondo, misma que se llevará a cabo en los tres meses siguientes a la finalización del año económico correspondiente.</p> <p>Las asambleas será presididas por uno de los representantes legales indicados en el prospecto del fondo; 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.</p>
<p><b>Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum</b></p>	<p>El quórum para la primera convocatoria a la hora señalada será de un mínimo de tres cuartas partes de la totalidad de participaciones en circulación. De no existir quórum, la asamblea se llevará a cabo en segunda convocatoria una hora después de la hora señalada en primera convocatoria con el número de inversionistas presentes.</p>
<p><b>Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea</b></p>	<p>Los acuerdos de asamblea se tomarán por votación de mayoría simple (la mitad más uno) de las participaciones presentes.</p> <p>En las condiciones no señaladas en este prospecto, la asamblea se regirá por las disposiciones establecidas en el código de comercio para las asambleas generales extraordinarias de las sociedades anónimas.</p>

--	--

## 5. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

SUSCRIPCIÓN Y REEMBOLSO DE PARTICIPACIONES	
<b>Límites máximos de concentración en un solo inversionistas</b>	<p>No existe límite en cuanto al monto máximo de inversión siempre y cuando el saldo acumulado del inversionista directamente o por persona interpuesta, no supere el 20% de los títulos de participación emitidos por el Fondo. Un inversionista, ya sea persona física o jurídica, posee una participación significativa en el Fondo cuando por sí o por persona interpuesta, posea más del 10% del total de las participaciones emitidas.</p>
<b>Casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones</b>	<p>En el caso de que el inversionista desee liquidar su participación, deberá acudir al mercado secundario de la bolsa de valores por medio de un puesto de bolsa y asumir los costos de esa transacción. Para lo cual deberá utilizar el precio de referencia de ese mercado y el precio de referencia que facilita BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. sobre el valor en libros de la participación. No obstante, BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., recomprará directamente las participaciones al inversionista si se presenta alguna de las siguientes situaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. La conversión del fondo cerrado a uno abierto, de acuerdo con la aprobación de la asamblea de inversionistas.</li> <li>b. En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia General de Valores.</li> <li>c. En casos de modificación del régimen de inversión del fondo para los inversionistas que deseen acogerse al derecho a receso.</li> <li>d. Cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora de conformidad con lo establecido en el</li> </ol>

	<p>Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>e. Cambio de la entidad de custodia C a una entidad de custodia B.</p> <p>f. Fusión de fondos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>g. Des inscripción del fondo, de conformidad con lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>En estos casos el reembolso o recompra se sujetará a las mismas reglas de orden de pago y plazos establecidos para los fondos de inversión abiertos, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre este tema. El reembolso será en efectivo, salvo lo dispuesto en la normativa con respecto a los mecanismos para reembolso de las participaciones.</p>
<p><b>Mecanismo de colocación de las participaciones</b></p>	<p>El mecanismo de colocación que se podrá utilizar es el de colocación directa, subasta y contratos de colocación.</p> <p>En las colocaciones fuera de bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de las participaciones, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre el Fondo y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación.</p> <p>En las colocaciones fuera de bolsa, la sociedad administradora definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.</p> <p>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 numeral b. anterior.</p> <p>La convocatoria de la colocación (fuera o dentro de bolsa) y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho</p>

	<p>Relevante, 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el fondo de inversión y 2 días hábiles antes de las colocaciones posteriores.</p> <p>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 y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato.</p>
--	--

### 5.1 Política de distribución de beneficios

DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS	
<b>Periodicidad de distribución</b>	Mensual
<b>Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios</b>	Tendrán derecho a esta distribución los inversionistas que formen parte del fondo el día previo a la fecha de pago.
<b>Fecha de pago de los beneficios</b>	El Fondo distribuirá el primer día hábil del mes siguiente en pago hasta un 100% de sus ganancias líquidas, según la políticas de inversión que para tal efecto establezca el Comité de Inversión
<b>Determinación del beneficio a distribuir</b>	Entendidas estas ganancias líquidas como intereses de la cartera financiera, más las rentas o alquileres provenientes de la cartera no financiera, una vez deducidos los gastos en que se deba incurrir.

	<p>No obstante se crea una reserva para las ganancias o pérdidas no realizadas de las propiedades derivadas del cambio del valor razonable netas de impuestos, según lo dispuesto en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Esta reserva no está sujeta a distribución entre los inversionistas hasta el momento que se dé la venta del activo. Dicha reserva tiene como fin evitar el reconocimiento de ganancias no realizadas en los resultados del fondo y que estos incidan negativamente en la estabilidad pudiendo provocar la descapitalización del fondo.</p>
--	---

## 6- COMISIONES Y COSTOS

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y COSTOS QUE ASUME EL FONDO	
<b>Comisión de administración máxima</b>	<p>La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión cobrará una comisión máxima de un cinco por ciento anual sobre el valor neto de los activos que formen el fondo. No existe comisión por concepto de custodia de los títulos valores de la cartera de inversiones del Fondo, sino que son asumidos por la Sociedad Administradora a partir de la comisión de administración. Los cálculos de comisiones serán de acuerdo con los lineamientos dictados al efecto por la SUGEVAL.</p>
<b>Costos que asume el fondo de inversión</b>	<p>Además de la comisión de administración cobrada por la Sociedad Administradora existen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Gastos administrativos de honorarios profesionales y de comisiones derivados de asesorías legales, fiscales, contables, de la actividad inmobiliaria y financiera.</li><li>➤ La inscripción y registro de propiedades.</li><li>➤ Comisiones de bienes raíces por la compra, venta y alquiler de inmuebles.</li><li>➤ Sometimiento de propiedades a régimen condominal.</li><li>➤ Segregación de propiedades.</li><li>➤ Estudios de disponibilidad de servicios.</li><li>➤ Servicios por litigios, procedimientos administrativos, judiciales, de arbitraje, y otros para la salvaguardia del fondo.</li><li>➤ Contratación y comisiones de firmas constructoras, de ingenieros, de inspección de obras, de valoraciones según las Normas Internacionales de Valuación, de servicios de administración, supervisión o fiscalización, mantenimiento, remodelación y reparación.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gastos de marca, mercadeo, publicidad, asambleas de inversionistas, comercialización y publicaciones obligatorias que deba efectuar el fondo.</li> <li>➤ Pago de servicios de electricidad, agua, teléfono, conexión a Internet, recolección de basura, alumbrado público, vigilancia.</li> <li>➤ Gastos por concepto de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los generados por la constitución o cancelación de las hipotecas.</li> <li>➤ Gastos por la calificación de riesgo.</li> <li>➤ Cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, en caso de desocupación del inmueble.</li> <li>➤ Gastos originados por la participación del Fondo en licitaciones públicas o privadas.</li> <li>➤ El pago de indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo y en contra de aquél, y, el cumplimiento de los acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto evitar o poner término a litigios.</li> <li>➤ Impuestos que sean aplicables en el presente o en el futuro a los Fondos Inmobiliarios.</li> </ul> <p>Se debe aclarar que los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del fondo.</p>
--	---

### 6.1 Comisiones de entrada o salida:

OTRAS COMISIONES	
Comisión de entrada	No hay comisiones de entrada.
Comisión de salida	No hay comisiones de salida. Existen costos adicionales que deberá asumir el inversionista para liquidar sus participaciones en el mercado secundario, que corresponden a las transacciones normales de los puestos de bolsa.

### 7- INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

INFORMACIÓN PERIÓDICA QUE LOS INVERSIONISTAS PUEDEN CONSULTAR		
Información	Periodicidad	Lugares para consulta o medios para su difusión
Estados de cuenta	Mensual	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oficinas BCR SAFI.</li><li>• Entidades comercializadoras.</li><li>• <a href="http://www.bancobcr.com">www.bancobcr.com</a></li></ul>
Informes trimestrales	Trimestral	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oficinas BCR SAFI.</li><li>• <a href="http://www.bcrfondos.com">www.bcrfondos.com</a></li><li>• Entidades comercializadoras.</li><li>• Oficinas SUGEVAL.</li><li>• <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a></li></ul>
Hechos relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oficinas BCR SAFI.</li><li>• Entidades comercializadoras.</li><li>• Oficinas SUGEVAL.</li><li>• <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a></li></ul>
Calificación de riesgo	Semestral	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oficinas BCR SAFI.</li><li>• <a href="http://www.bcrfondos.com">www.bcrfondos.com</a></li><li>• Entidades comercializadoras.</li><li>• Oficinas SUGEVAL.</li><li>• <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a></li><li>• Oficina Calificadora de Riesgo</li></ul>
Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos	Mensual	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oficinas BCR SAFI.</li><li>• Oficinas SUGEVAL.</li><li>• <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a></li></ul>

<b>Estados financieros auditados de la SAFI y sus fondos</b>	Anual	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas BCR SAFI.</li> <li>• <a href="http://www.bcrfondos.com">www.bcrfondos.com</a></li> <li>• Entidades comercializadoras.</li> <li>• Oficinas SUGEVAL.</li> <li>• <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a></li> </ul>
<b>Reporte de composición de cartera de los fondos</b>	Quincenal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas BCR SAFI.</li> <li>• <a href="http://www.bcrfondos.com">www.bcrfondos.com</a></li> <li>• Entidades comercializadoras.</li> <li>• Oficinas SUGEVAL.</li> <li>• <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a></li> </ul>
<b>Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación, y rendimientos del fondo</b>	Diario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas BCR SAFI.</li> <li>• Entidades comercializadoras.</li> <li>• Oficinas SUGEVAL.</li> </ul>
<b>Valoraciones de Inmuebles</b>	Anual	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas BCR SAFI</li> <li>• Oficinas SUGEVAL</li> </ul> <p>Se puede solicitar en formato digital al correo de <a href="mailto:bcrfondos@bancobcr.com">bcrfondos@bancobcr.com</a> y <a href="mailto:correo@sugeval.fi.cr">correo@sugeval.fi.cr</a></p>

### 7.1 Régimen fiscal que le aplica al fondo

RÉGIMEN FISCAL QUE LE APLICA AL FONDO
<p>“Los fondos de inversión son contribuyentes de las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, la cual entrará en vigencia el 1 de julio del 2019.</p> <p>Por otra parte, el tratamiento tributario de las participaciones emitidas por el fondo de inversión se encuentra sujeto al ordenamiento jurídico costarricense, de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, vigente a partir del 1 de julio del 2019. Es responsabilidad del adquirente de los valores verificar el tratamiento tributario aplicable a su caso particular de conformidad con lo establecido en la Ley No. 7092, Ley de Impuesto sobre la Renta y su Reglamento. Si las participaciones son colocadas fuera del territorio costarricense, el inversionista es responsable de verificar el tratamiento tributario aplicable en la jurisdicción donde lo adquiera. Las modificaciones futuras en la tasa impositiva serán asumidas directamente por los inversionistas, todo de conformidad con el marco legal vigente.”</p>

## 8- INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante el artículo 9 del acta de la sesión 1738-2022, celebrada el 20 de junio de 2022, asignó la administración del Fondo a BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. por un plazo de dieciocho meses.

INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA																	
<b>Direcciones</b>	BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. San José, Pavas, Piso 12 del Oficentro Torre Cordillera, 300 metros al sur de Plaza Mayor. Centro de Servicio al Cliente 2549-2880. Página web: <a href="http://www.bcrfondos.com">www.bcrfondos.com</a>																
<b>Grupo financiero al que pertenece</b>	Conglomerado Financiero BCR																
<b>Principales accionistas</b>	100% Banco de Costa Rica																
<b>Representante legal</b>	Sra. Mahity Flores Flores Sr. Allan Marín Roldán Sr. Jose Alberto Rodríguez Sánchez <del>Sr. Mario Laitano Rodríguez (Con facultades limitadas a las otorgadas por la Junta Directiva de BCR SAFI)</del>																
ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL																	
<b>Gerente General</b>	MBA. Allan Marín Roldán																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre de cada miembro</th> <th>Cargo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Licda. Mahity Flores Flores</td> <td>Presidente</td> </tr> <tr> <td>MBA. Eduardo Rodríguez del Paso</td> <td>Vicepresidente</td> </tr> <tr> <td>Licda. Sonia Lorena Mora Jiménez</td> <td>Secretaria</td> </tr> <tr> <td>Dr. Luis Emilio Cuenca Botey</td> <td>Tesorero</td> </tr> <tr> <td>MBA. Marco Antonio Montero Jiménez</td> <td>Fiscal</td> </tr> <tr> <td>MBA. Fernando Víquez Salazar</td> <td>Vocal</td> </tr> <tr> <th>Nombre de cada miembro</th> <th>Cargo</th> </tr> </tbody> </table>	Nombre de cada miembro	Cargo	Licda. Mahity Flores Flores	Presidente	MBA. Eduardo Rodríguez del Paso	Vicepresidente	Licda. Sonia Lorena Mora Jiménez	Secretaria	Dr. Luis Emilio Cuenca Botey	Tesorero	MBA. Marco Antonio Montero Jiménez	Fiscal	MBA. Fernando Víquez Salazar	Vocal	Nombre de cada miembro	Cargo
Nombre de cada miembro	Cargo																
Licda. Mahity Flores Flores	Presidente																
MBA. Eduardo Rodríguez del Paso	Vicepresidente																
Licda. Sonia Lorena Mora Jiménez	Secretaria																
Dr. Luis Emilio Cuenca Botey	Tesorero																
MBA. Marco Antonio Montero Jiménez	Fiscal																
MBA. Fernando Víquez Salazar	Vocal																
Nombre de cada miembro	Cargo																

Con formato: Sangría: Izquierda: 0 cm

<b>Comité de inversión</b>	MSc. Rossy Durán Monge. Máster en Dirección Financiera y Administración de Planes y Fondos de Pensión. Licenciada en Contaduría Pública. Amplia experiencia en el Conglomerado Financiero BCR. Ha ocupado puestos gerenciales en BCR Pensiones OPC, donde tuvo a su cargo la Gerencia Financiera Administrativa y la gestión de los portafolios de inversión de los fondos administrados y Finanzas. Actualmente ostenta el cargo de Gerente Corporativa de Finanzas en el Banco de Costa Rica.	Gerente Corporativa de Finanzas BCR
	MSc. Fernando Solano Jiménez. Máster en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas. Licenciado en Administración de Negocios con énfasis en Banca y Finanzas. Adicionalmente con más de 17 años de experiencia en el Conglomerado Financiero BCR, en puestos como Analista de Renta y Especialista en Evaluación Financiera. Actualmente ostenta el cargo de Jefe Financiero de BCR Leasing.	Jefe Financiero de BCR Leasing
	Lic. Diego Vásquez Fernández. Licenciado en Ingeniería Civil. Con más de 11 años en el Conglomerado Financiero BCR, en puestos como Valuador 1 y Valuador 2. Actualmente ostenta el cargo de manera interina de Jefe de Oficina Ingeniería y Valuación en el Banco de Costa Rica.	Jefe de Oficina Ingeniería y Valuación BCR
	MSc. Malberth Cerdas Herrera. Licenciado en Administración de Empresas y Licenciado en Contaduría Pública (Egresado), Máster en Economía con Énfasis en Banca y Mercado de Capitales. Fue Jefe de Inversiones de Popular Pensiones durante 8 años, cesó en ese cargo en el año 2013; es docente en diferentes universidades del país y desde el año 2013 a la actualidad es Director de Inversiones de B&B Capital Advisor.	Miembro Externo
	Vacante	Miembro Externo
Vacante	Miembro Externo	
<b>OTRAS COMPAÑÍAS O PROFESIONALES QUE PRESTAN SERVICIOS AL FONDO</b>		
<b>Auditor Externo</b>	La firma Crowe Horwath CR, S.A., actúa como auditor externo de la empresa. Dicha firma se encuentra pendiente de ratificación por parte de la Junta Directiva del Conglomerado Financiero BCR.	

<b>Asesor legal</b>	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
---------------------	--

#### ADMINISTRACIÓN DE CONFLICTO DE INTERESES

<b>Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades</b>	<p><b>Políticas de Conflicto de Intereses y Gobierno Corporativo</b></p> <p>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.</p> <p>Estas políticas pueden ser consultadas en las oficinas de B.C.R. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., página informativa: <a href="https://www.bcrfondos.com/wps/wcm/connect/safi/dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92/PoliticasyConflicto+de+Interes.pdf?MOD=AJPERES&amp;CACHEID=ROOTWORKSPACE.Z18_P8A618K0NOB140A7F8PHVO0000-dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92-nxvVpwu">https://www.bcrfondos.com/wps/wcm/connect/safi/dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92/PoliticasyConflicto+de+Interes.pdf?MOD=AJPERES&amp;CACHEID=ROOTWORKSPACE.Z18_P8A618K0NOB140A7F8PHVO0000-dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92-nxvVpwu</a> o en el sitio web: <a href="https://www.bcrfondos.com/wps/portal/safi/web/inicio/transparencia">https://www.bcrfondos.com/wps/portal/safi/web/inicio/transparencia</a></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

X

Allan Marín Roldán  
Representante Legal

X

ALLAN MARÍN ROLDÁN  
REPRESENTANTE LEGAL