

PROSPECTO

INTERBOLSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO

Interbolsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAF), S.A.

Autorizado por la Superintendencia General de Valores para realizar oferta pública mediante resolución SGV-R-2097 del 30 de Julio del 2009.

Fecha de última modificación del prospecto: **AGOSTO del 2014**

La señora Elena Nissyn Hanflink, con número de identificación: 8-0074-0691, en calidad de apoderada y en representación de Interbolsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (S.A.F.), S.A., asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que la información contenida en el prospecto 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.

2. NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

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 no diversificado puede concentrar su inversión en menos de diez emisores diferentes. En este caso las situaciones adversas que enfrente un emisor o sector económico pueden afectar en mayor proporción las inversiones del fondo, por lo que existe una probabilidad más alta de que se implementen los riesgos asociados a su inversión. Consulte a su asesor de inversiones.

La SUGEVAL le advierte que este fondo de inversión puede tener características especiales en cuanto a la estructura de la propiedad de los activos inmobiliarios objeto de inversión, así como sobre los riesgos asociados, por lo cual se le recomienda revisar con destalle el prospecto y asesorarse antes de tomar su decisión de inversión.

INDICE

PROSPECTO	1
3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO	4
3.1. Perfil del Inversionista	4
3.2. Descripción del fondo	5
3.3. Gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo..	5
4. POLITICA DE INVERSION	6
5. RIESGOS DEL FONDO	12
5.1. Riesgos relacionados con el fondo de inversión:.....	12
5.2. Tipos de riesgo:	13
5.3. Administración de los riesgos:	24
6. TITULOS DE PARTICIPACION	29
6.1. Valor de la Participación del fondo:.....	29
7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES	32
7.1. Suscripción y reembolso de participaciones.....	32
7.2. Política de distribución de rendimientos.....	35
8. COMISIONES Y COSTOS	36
8.1. Comisión de administración y costos que asume el fondo.....	36
8. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS.....	38
8.1. Información periódica	38
8.2. Régimen fiscal	39
9. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO.	40

3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

3.1. Perfil del Inversionista

El Fondo está dirigido a personas físicas y jurídicas que desean diversificar su cartera de inversiones con activos inmobiliarios.

Este Fondo de inversión constituye un patrimonio independiente que administra INTERBOLSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN (S.A.F), S.A., (en adelante, la “Sociedad Administradora”), por cuenta y riesgo de los inversionistas, cuyo objetivo primordial es la inversión bienes inmuebles para su arrendamiento y complementariamente para su venta. Por lo tanto, es fundamental que los inversionistas que deseen invertir en este Fondo conozcan y entiendan el negocio de inversión en bienes raíces, cómo se generan y cómo se comportan sus flujos de efectivo futuros y cuáles son los riesgos asociados a los mismos.

Los inversionistas deben conocer que su inversión en este Fondo es sensitiva a factores tales como cambios en los valores de los bienes inmuebles y en los impuestos a la propiedad, las tasas de interés, la oferta y demanda de propiedades, la habilidad administrativa de la Sociedad Administradora y las compañías contratadas por esta para participar en el mantenimiento, alquiler y venta de los inmuebles, etc. Por lo tanto, el valor de las participaciones en el Fondo cambia a medida que el valor de sus inversiones suba o baje y los inversionistas deben conocer este hecho y estar en capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Por su naturaleza, una inversión en bienes raíces no es una inversión líquida y el proceso de venta y alquiler de bienes inmuebles es largo y complejo. Por esto, el Fondo no está dirigido a inversionistas que requieran liquidez en el corto plazo.

Por ser un fondo cerrado, las participaciones del INTERBOLSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO no son redimibles directamente por el Fondo. Aquellos inversionistas que deseen liquidar su inversión en este Fondo deberán recurrir al mercado secundario de una bolsa de valores organizada por medio de un puesto de bolsa.

El fondo se dirige a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, que se estima puede variar entre tres (3) y siete (7) años.

3.2. Descripción del fondo

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

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

Gestor del portafolio, custodia y calificación de riesgo	
Nombre del gestor del fondo	Comité de Inversiones SAF
Política de retribución al gestor del fondo	Es asumido por Interbolsa SAF SA
Entidad de custodia	Banco Nacional de Costa Rica
Agente de pago	Banco Nacional de Costa Rica
Calificación de riesgo	<p><u>Entidad calificadoras: Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A.</u> Calificación: scrA f3 La calificación se puede consultar en la entidad calificadora, la Sugeval y la sociedad administradora del fondo.</p> <p><u>Entidad calificadoras: FitchRatings Costa Rica Calificadora de Riesgo, S.A.</u> Calificación: FII 4-(cri) La calificación se puede consultar en la entidad calificadora, la Sugeval y la sociedad administradora del fondo.</p> <p>La periodicidad de actualización de las calificaciones es semestral.</p>

Monto autorizado

Monto de la Emisión	US\$ 50,000,000	Número de participaciones Autorizadas	10,000
Valor nominal de la participación	US\$ 5.000,00 (cinco mil dólares).	Vencimiento del fondo	No tiene vencimiento
Código ISIN	CRINTSFL0225	Cédula Jurídica	3-110-580652
Plazo máximo para la colocación	Hasta 10 años más, a partir del día 11 de setiembre de 2013, venciendo el 11 de setiembre de 2023.	Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	270 participaciones.

4. POLITICA DE INVERSION

Política de Inversión de activos financieros		
Moneda de los valores en que está invertido el fondo	El fondo invertirá únicamente en valores denominados en dólares de los Estados Unidos. Esta moneda será también en la que se expresarán los registros contables del fondo.	
Tipos de valores	Detalle	Porcentaje máximo de inversión
	Efectivo	Hasta un 100% cuando no existan condiciones apropiadas de inversión.
	Valores de deuda	Cien por ciento (100%)
	Valores accionarios	0%
	Participaciones de fondos de inversión	0%
	Productos estructurados	0%
	Valores de procesos de titularización	0%
Países y sectores	País y/o sector	Porcentaje máximo de inversión

económicos	Mercado Local, Sector Público.	100%. El Fondo invertirá en títulos emitidos por el Sector Público costarricense, los títulos valores cuentan con garantía directa del Estado.	
	Mercado Local, Sector Privado.	100%	
Concentración máxima en un solo emisor	100%		
Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo	90%	Concentración máxima en valores extranjeros	El fondo no está autorizado para invertir en valores extranjeros.
Concentración máxima en una emisión	El porcentaje máximo de participación en una sola emisión o valor como porcentaje de la emisión en circulación será de 25%.	Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda	El fondo podrá adquirir títulos valores emitidos por el sector público, en este caso no aplica calificación de riesgo ya que los títulos valores cuentan con garantía directa del Estado. En el caso de los títulos valores emitidos por el Sector Privado, estos deben contar con al menos calificación de grado de inversión (BBB+).
Otras políticas de inversión	<p>En el caso de las reportos como comprador a plazo, éstas se encuentran incluidas dentro del porcentaje máximo de endeudamiento del fondo.</p> <p>Hasta un 20% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos del fondo podrá ser invertido en instrumentos financieros.</p> <p>En caso de que se presente el evento de que alguno de los títulos valores del sector privado disminuya su calificación de riesgo, hasta el punto de ubicarse fuera del rango de grado de inversión, se implementará la política de venderlo.</p>		

	Se puede mantener efectivo o inversiones en valores negociados en una bolsa de valores organizada.
Política para la Administración y control de liquidez	No aplica

Política de Inversión de activos inmobiliarios			
Tipo de inmuebles	Inmuebles: Comerciales, industriales, servicios, parqueos, habitacionales.	Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios	Al menos el 80% del promedio anual de los saldos mensuales los activos del fondo deberá estar invertido en bienes inmuebles ubicados dentro y/o fuera del territorio nacional.
Países donde se pueden ubicar los inmuebles	<p>Los activos inmobiliarios podrán estar ubicados tanto en el territorio costarricense como en el exterior.</p> <p>Las regiones fuera del territorio nacional en que el fondo puede adquirir bienes inmuebles son: Norteamérica, Centroamérica y Sudamérica.</p> <p>Mediante modificaciones al prospecto se adicionará información sobre aspectos específicos de la estructura legal que se utilizará para la adquisición de bienes inmuebles en el extranjero.</p>		
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	<p>Únicamente podrán adquirirse inmuebles que estén construidos, alquilados o no, que cuenten con una antigüedad aprobada por el perito técnico y que la misma sea viable financieramente. Los bienes inmuebles que adquiera el Fondo deberán poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso y habitación.</p> <p>Dichos inmuebles pueden ubicarse en cualquier zona del territorio nacional, establecidos en una zona de plusvalía, considerando su potencial de desarrollo y crecimiento económico, el estado de mantenimiento del mismo y el precio propuesto de adquisición.</p> <p>Adicionalmente, se deben considerar los inquilinos actuales del inmueble y la naturaleza de su negocio, o en caso de que este se encuentre desocupado el potencial de alquiler y posibles prospectos. Finalmente, se considerará como parte de la propuesta de compra los avalúos financiero y pericial.</p>		

Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino	<p>En este fondo se estipula que podrá obtener hasta un máximo del 95% de sus ingresos mensuales provenientes de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico.</p>
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la Sociedad Administradora	<p>Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo. Para estos efectos, rige la definición de grupo económico establecida en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>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. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante.</p> <p>Así mismo, con la finalidad de procurar independencia en la determinación de los precios y para que tanto los contratos existentes como todo aquel de nuevo ingreso sean otorgados en condiciones no desventajosas para el fondo en relación con otras opciones de mercado, se determinará el criterio comercial al menos a 2 corredores de bienes raíces con experiencia en la industria, en donde se indique si el precio arrendado se encuentra dentro del parámetro de los precios de la industria para el inmueble arrendado.</p>
Política para la administración de atrasos en los alquileres	<p>El comité de inversiones, en conjunto con la administración del fondo, revisará constantemente el estado de morosidad de los arrendatarios, con el fin de identificar las causas que incidieron en el atraso o interrupción de sus pagos por concepto de alquiler. La administración cuenta con los servicios de varias firmas jurídicas con el fin de asesorarse, cuando así lo considere oportuno, sobre cada uno de los casos presentados, así como el proceder con los cobros atrasados o desahucios respectivos.</p> <p>Cuando una cuenta por cobrar por concepto de alquiler presente un atraso igual o superior a 30 días naturales, la Sociedad Administradora le enviará al inquilino una carta de fin de tolerancia, apercibiéndole sobre el monto adeudado y advirtiéndole la potestad que tiene el propietario de iniciar un proceso legal para recuperar la suma atrasada.</p>

	<p>Si en los siguientes 30 días naturales, contados a partir de la fecha de envío de la nota descrita en el párrafo anterior, la cuenta por cobrar no es cancelada, la Sociedad Administradora procederá a enviar una segunda nota de cobro, con la advertencia de que la cuenta deberá atenderse de inmediato, caso contrario se procederá a remitir el caso a los asesores legales.</p> <p>Si persiste el atraso en el pago del alquiler por un plazo igual o superior a 90 días naturales, la cuenta por cobrar se traslada a los asesores jurídicos para que inicien un proceso de cobro legal y desahucio.</p>
Otras políticas de inversión	<p>a) El Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión no especifica ninguna limitación en la adquisición de bienes inmuebles, por lo cual, un porcentaje importante de la cartera inmobiliaria del Fondo podrá estar invertida en un solo bien inmueble ubicado dentro o fuera del territorio nacional.</p> <p>b) La Sociedad Administradora tendrá discrecionalidad en la adquisición de las propiedades que integren la cartera del Fondo. Esto quiere decir que será la sociedad administradora del fondo quien tendrá la potestad de elegir con sus criterios los bienes inmuebles que serán parte del fondo, así como su concentración en cartera, la concentración de arrendatarios, la compra de inmuebles desocupados, el tipo de inmuebles que componen la cartera (comercial, residencial, oficinas, etc.), ubicación geográfica en Costa Rica de los inmuebles y el nivel de ocupación que éstos tengan. Así mismo la Sociedad Administradora tendrá discrecionalidad en la adquisición de las propiedades que se ubiquen fuera del territorio nacional.</p> <p>c) En caso de que un bien inmueble se ubique en el extranjero, la estructuración que propondrá la Sociedad Administradora para su ejecución, atenderá el ordenamiento jurídico del país en que se vaya a realizar, por lo que las características y riesgos específicos se informarán mediante un anexo al prospecto una vez que se conozcan esas condiciones según el país seleccionado. La Sugeval verificará el cumplimiento de las condiciones definidas en forma previa a que se coloquen las participaciones y se adquieran los inmuebles en el extranjero.</p> <p>d) Si bien el fondo solo adquirirá activos inmobiliarios denominados</p>

	<p>en dólares estadounidenses, hasta un 100% de los ingresos por alquiler de dichos inmuebles, podrán contratarse en monedas distintas a la denominación del fondo.</p> <p>f) El fondo puede invertir en bienes inmuebles sometidos a regímenes de zona franca.</p> <p>g) Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo.</p> <p>h) Los bienes inmuebles que integren los activos del fondo no podrán enajenarse sino hasta transcurridos tres años contados desde su inscripción en el Registro Público a nombre del fondo. Sin embargo, por medio de la asamblea de inversionistas se puede autorizar la venta de un inmueble en un periodo menor a tres años.</p>
Lineamientos	
Lineamientos sobre contratación de seguros	<p>Las compañías de seguros que le brinden servicios al Fondo, deberán estar registradas y autorizadas por la Superintendencia General de Seguros y contar con una calificación mínima de “A”.</p> <p>Todas las propiedades de este Fondo deberán asegurarse, al menos, con una póliza que tenga, al menos, las siguientes coberturas: i) Incendio (incendio casual y rayo, Incendio de bosques y malezas y daños por humo), ii) Inundación y deslizamiento, iii) convulsiones de la naturaleza (temblor y terremoto, erupciones volcánicas, maremotos y fuegos subterráneos), iv) lluvia y derrame y v) otra serie de riesgos varios, como: motín, huelga, paro legal, conmoción civil, daño malicioso o actos de personas mal intencionadas, colisión de vehículos contra la propiedad asegurada, caída de aviones u objetos desprendidos de éstos, explosión e implosión o el incendio derivado de éstos, caída de árboles, caída de antenas y torres de televisión, radio, electrificación y similares, vientos huracanados.</p>
Lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles	<p>Las Sociedades Administradoras pueden efectuar, con cargo al fondo, reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles que adquieran; así mismo, se pueden realizar ampliaciones a los inmuebles adquiridos. El costo acumulado de las reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones en los últimos doce meses móviles, debe ser igual o menor a un 15% del valor del inmueble. Pueden realizarse reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones por porcentajes mayores, siempre y cuando se cumpla</p>

	con lo estipulado por el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.		
Lineamientos sobre la creación y uso de reservas	La creación de la reserva seguirá la siguiente metodología: del total de ingresos que el fondo reciba, se segregarán los recursos necesarios para el pago del principal de la obligación contraída. El cálculo se hará de forma diaria, en función del saldo del financiamiento, el plazo, la tasa de interés y la forma de pago pactada. En el evento que alguna de estas condiciones varíe, el cálculo de la reserva se ajustará en lo necesario, dicha reserva será realizada con una periodicidad mensual.		
	La reserva será aplicada al principal del crédito único pasivo que posee el fondo, según la periodicidad establecida en el contrato de financiamiento.		
	En caso de que al momento de realizar el pago de la operación se obtengan los recursos de otras fuentes, ya sea por venta de propiedades, por apalancamiento o por emisión de participaciones en mercado primario, la Sociedad Administradora determinará si se reversa la reserva y se distribuye el monto correspondiente a los participantes o si la reserva se mantendrá para cubrir el(los) siguiente(s) pago(s) de principal(es), dicha decisión será informada mediante comunicado de interés a cada uno de los inversionistas, por medio de las vías de comunicación (fax, email, dirección física, apartado postal, etc.) previamente autorizadas para dichos fines.		
	Se advierte que la aplicación de la presente metodología, si bien no afecta la rentabilidad total del fondo, si podría repercutir en el monto de los beneficios líquidos a distribuir entre los inversionistas mensualmente. Así mismo, este no constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado.		
Esquema de financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	Con garantía hipotecaria hasta por un 60%	Moneda de contratación de las deudas del fondo	Dólares estadounidenses.

5. RIESGOS DEL FONDO

5.1. Riesgos relacionados con el fondo de inversión:

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 los siguientes:

5.2. Tipos de riesgo:

Riesgo	
Tipo	Descripción
Riesgos de tasa de interés, tipo de cambio e inflación.	<p>En este caso, el valor de las participaciones se puede ver afectado por variaciones en las tasas de interés del mercado, debidas a las políticas aplicadas por los gobiernos, en campos tales como el monetario, el fiscal, el cambiario y otros. Por ejemplo, cuando la política monetaria por parte del Banco Central es expansiva, las tasas de interés del mercado y los rendimientos de los títulos podría ser afectados negativamente, con lo cual, los Rendimientos del Fondo podrían tener consecuencias similares. 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.</p> <p>Variaciones en el tipo de cambio pueden afectar no sólo los rendimientos internos en tasas de interés sino también la estructura de costos de los inquilinos del fondo, lo que podría tender a traducirse en problemas en sus flujos de caja, y por ende en el flujo esperado por concepto de alquiler que espera recibir el fondo. Por último la inflación podría tender a disminuir tanto el valor de los activos del fondo como el valor de los contratos de alquiler, lo que eventualmente también podría tender a depreciar la rentabilidad del fondo de inversión.</p>
Riesgos de liquidez.	<p>Es el riesgo ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta. Es la probabilidad que por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el fondo no pueda vender parte de su cartera financiera en el momento en que requiera los fondos, con lo cual se podría retrasar el momento de recepción de los recursos por parte del inversionista o acarrear</p>

	<p>costos adicionales por la negociación en el mercado secundario.</p> <p>Adicionalmente podría existir poca liquidez en mercado secundario durante el plazo máximo de colocación establecido de 10 años, a partir del 11 de setiembre del 2013 por lo que al existir la ventanilla abierta del mercado primario y ofertas en mercado secundario las mismas podrían competir entre sí sin embargo, en mercado secundario se deben considerar otros costos asociados a las transacciones en Bolsa, tales como: comisiones de bolsa y de corretaje.</p> <p>Por tratarse de fondos que invierten principalmente en bienes inmuebles, las participaciones de los Fondos de Inversión Inmobiliarios podrían mostrar poca liquidez en el mercado secundario. Por este motivo, no existe garantía para el inversionista que sus participaciones puedan ser negociadas en una sola sesión bursátil y tampoco al cien por ciento del precio indicado mensualmente en los estados financieros del Fondo.</p>
Riesgos cambiarios.	<p>Debido a que el valor de la cartera del fondo se registra en dólares estadounidenses, éste puede estar expuesto a la variación en la cotización del dólar con respecto a otras monedas, por lo que el inversionista podría afrontar una disminución en su rendimiento si posterior a la liquidación de sus participaciones opta por convertir los recursos recibidos a otra moneda cuyo valor se ha apreciado.</p>
Riesgo de las operaciones de reporto.	<p>Con el fin de brindarle liquidez al fondo, la administración puede recurrir al mecanismo de reportos, con lo cual el fondo estaría obteniendo una obligación a plazo y con ellos disminuyendo su rendimiento por el costo que implicaría este mecanismo de financiación. Adicionalmente con los reportos surge el problema de calce de plazos y la no renovación del financiamiento en el plazo pactado, con lo cual se genera mayor incertidumbre en el flujo de caja del fondo.</p> <p>Las reportos también tienen riesgos adicionales como el riesgo del comprador a plazo, ya que en esta situación el fondo estaría asumiendo una posición pasiva antes de comprar el título sujeto a la operaciones de reporto en el plazo pactado, el riesgo aquí implícito radica en que en el momento de cumplir la compra a plazo no se tenga la liquidez suficiente y por lo tanto el título se tenga que liquidar con la consecuente pérdida para el fondo y la disminución correspondiente en el rendimiento neto de la cartera.</p>

	<p>Existe también el riesgo de vendedor a plazo, en este caso el fondo asume una posición activa antes de vender el título subyacente sujeto al reporto en el plazo pactado, el riesgo aquí implícito es de que el comprador a plazo enfrente una situación de iliquidez y por lo tanto no pueda reportar el título en el plazo pactado, con lo cual el fondo no tendría el dinero efectivo en el momento en el cual originalmente lo tenía estipulado, también se puede incurrir en una liquidación del título subyacente con los consecuentes costos por llegar a una situación de incumplimiento, esto genera incertidumbre en el tanto en un escenario de liquidación del título pueda no existir liquidez para tal instrumento.</p> <p>Otro riesgo es el riesgo de precio, el cual es aquella incertidumbre que se genera por cualquier variación en el precio del título subyacente que está respaldando la operación de reporto, en el caso que el fondo tenga una posición activa puede incurrir en la no recuperación de la totalidad de la inversión si la contraparte incumple y en caso de tener una posición pasiva, deberá de disminuir su endeudamiento mediante ventas de posición vendedora, con el fin de mejorar el flujo de caja y la liquidez del fondo.</p> <p>Por último existe el riesgo de renovación, que se genera cuando alguna de las partes en la operación de reporto pactada no posee los recursos necesarios para hacer frente a la obligación y solicite una renovación de la operación, en el caso que el fondo posea una posición activa se genera la incertidumbre porque el comprador a plazo solicite la renovación, con lo cual el fondo tendrá que ajustar su liquidez para ver la posibilidad de renovar el reporto; por otra parte si el fondo posee una posición pasiva, enfrenta el riesgo que en el momento de pagar la obligación, el fondo decida renovarla pero la otra parte no esté dispuesta a hacerlo, con el consecuente ajuste en la liquidez del fondo y la posibilidad incluso de llevar a cabo la liquidación del subyacente.</p>
Riesgos operativo y tecnológico.	<p>Se refiere al riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el fondo. En ese sentido la sociedad está expuesta a fallas en sus mecanismos de control interno ante errores, fraudes y omisiones de su personal; interrupciones, fallas u obsolescencia de los sistemas informáticos que utiliza para la administración de sus activos y expedientes de clientes; inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados en la administración de la cartera inmobiliaria y de valores; entre otros.</p>

	<p>Asimismo la inversión de los clientes se puede ver afectada por fallas temporales o por fallas permanentes en la plataforma tecnológica y sus respaldos o por una gestión inapropiada de los activos del fondo, lo que podría resultar en medidas sancionatorias de parte de las entidades reguladoras, y en consecuencia deteriorar los rendimientos y el valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Riesgos legales.</p>	<p>Se refiere al riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades de los países en que invierta el fondo, realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión, impuestos, política de encaje legal, entre otros, así como a la posibilidad de que el fondo o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del fondo o bien deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero.</p> <p>La inversión se puede ver afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del fondo o si la sociedad administradora o el fondo deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de contratación de alquileres emitidos por las municipalidades, podrían retrasar los flujos que por dicho concepto reciba el fondo, impactando negativamente en su rendimiento y en el valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Riesgo por desinscripción del fondo de inversión.</p>	<p>Es el riesgo que existe ante la posibilidad de liquidar el fondo por motivo de presentar niveles inferiores al mínimo permitido de activo neto e inversionistas. Además pueden presentarse contingencias o problemas que impliquen la desinscripción del fondo ante el Registro Nacional de Valores e intermediarios, tales como que el flujo de efectivo no alcance para cubrir las obligaciones. 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.</p>
<p>Riesgo de crédito o no pago.</p>	<p>Corresponde a la eventual incapacidad del emisor de hacerle frente a sus obligaciones en un momento dado, estas pueden ser sobre el principal, intereses y otros, de la emisión. Este tipo de circunstancias podrá ocasionar desconfianza y provocar una disminución en el valor de mercado de los valores emitidos, afectándose el valor de la participación del fondo, en el momento de realización de estos valores. Este riesgo está 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 valores. Por ejemplo, incluye la posibilidad de que un emisor cuyos valores forman parte del fondo, resulte incapaz de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas.</p>

Riesgo sistémico.	<p>Este riesgo se refiere a todos aquellos eventos cuyo control se encuentra fuera del alcance tanto de la S.A.F. como de los distintos emisores en los cuales ésta invierte. En este caso, el valor de las participaciones se puede ver afectado por variaciones en las tasas de interés del mercado, debidas a las políticas aplicadas por los gobiernos, en campos tales como el monetario, el fiscal, el cambiario y otros. Por ejemplo, cuando la política monetaria por parte del Banco Central es expansiva, las tasas de interés del mercado y los rendimientos de los títulos podrían ser afectados negativamente, con lo cual, los Rendimientos del Fondo podrían tener consecuencias similares.</p>
Riesgo de liquidación en moneda distinta a la del fondo.	<p>Ante la presencia de algún grado de inestabilidad macroeconómica relevante, puede ser que el fondo no pueda disponer de las divisas necesarias para cancelarles a los inversionistas sus beneficios en la moneda funcional del fondo que es el dólar estadounidense. En consecuencia, el fondo podría recurrir a producir dicha liquidación en moneda nacional, lo que podría llevar al inversionista a incurrir en pérdidas cambiarias cuando al recibir colones por una inversión en dólares tenga nuevamente que convertirlos a dólares.</p>
Riesgos de custodia.	<p>La existencia de entidades de custodia no garantiza la integridad del fondo, ya que el custodio se limita a recibir y girar los recursos del fondo, correspondientes a la liquidación de operaciones con valores debidamente aceptadas por la entidad gestora, así como por las órdenes de recepción y entrega de efectivo giradas por ésta misma entidad. Además, existe la posibilidad de que el custodio sea declarado insolvente, actúe en forma negligente, cometa fraude o enfrente problemas operativos, lo que puede congelar temporalmente el efectivo y los valores del fondo mientras este demuestre su titularidad en los procesos administrativos y judiciales sobrevivientes, esto podría significar una pérdida para el Fondo y sus inversionistas.</p>
Riesgo por variaciones en el volumen de costos del fondo.	<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 montos de dichos costos que impliquen una disminución en la rentabilidad esperada del fondo.</p>
Riesgo por procesos judiciales y administrativos en contra de la	<p>Existe el riesgo de que procesos Judiciales o Administrativos actuales o futuros en contra de Interbolsa S.A.F., S.A. comprometan la continuidad de sus operaciones, lo cual podría afectar la gestión y administración del fondo. Lo anterior también podría provocar un proceso de sustitución de la sociedad administradora del fondo. Los eventos descritos podrían traducirse en una reducción de la</p>

sociedad Administradora y el fondo.	capacidad del fondo para generar beneficios, lo cual se traduciría en una reducción en el valor de su participación y por ende en la rentabilidad del inversionista.
Riesgo por conflicto de interés.	<p>Se refiere al riesgo de que prevalezcan los intereses de personas físicas o jurídicas relacionadas con la sociedad administradora o su grupo de interés económico, sobre los intereses de los inversionistas del fondo, cuando éstos realizan negociaciones, inversiones o contrataciones con éste. La misma situación se puede presentar cuando se llevan a cabo transacciones con otros fondos de inversión administrados por la misma sociedad. Específicamente se podría presentar si la sociedad administradora no establece y cumple políticas claras y transparentes para el manejo de los posibles conflictos de interés.</p> <p>La inversión se puede ver afectada si eventualmente la sociedad incumple las políticas establecidas para el manejo de estos conflictos y en una contratación u otra situación, se afecten los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>
Riesgo por variación en el valor de las participaciones.	El ingreso del inversionista puede darse en un momento en que se esté dando una disminución en el rendimiento del fondo debido a las condiciones propias del mercado, lo que puede traer como consecuencia una disminución en el valor de las participaciones del mismo.
Riesgos propios de activos inmobiliarios	
Riesgo de siniestros	<p>Se refiere al riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, aludes, rayos, terremotos, huracanes, tsunamis, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.</p> <p>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 del valor de la participación para los inversionistas.</p>
Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos por	El fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles. No obstante, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario del inmueble, podría afectar los ingresos del fondo y el precio de las participaciones, al igual que en los casos en que el fondo compre un inmueble que no está arrendado.

desocupación.	
Riesgo de concentración por inmueble	Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en un solo inmueble o unos pocos inmuebles, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer en forma drástica el valor de este activo, la totalidad de la cartera se vea afectada con una consecuente desvalorización. , y que esto afecte negativamente el valor de los títulos de participación de los inversionistas.
Riesgo de concentración por inquilino	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en un solo o 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. Dado que en este fondo las políticas de inversión permiten invertir hasta un 95% en un solo arrendatario, esta alta concentración puede ocasionar que el fondo no reciba flujos por concepto de pago de alquileres en el tanto el arrendatario decida desalojar el inmueble sin previo aviso. Adicionalmente una reducción en las ventas del arrendatario puede incidir en su capacidad de hacerle frente al pago respectivo del alquiler.
Riesgo por morosidad de los arrendatarios.	La rentabilidad del fondo podría verse afectada por el atraso o interrupción definitiva de los pagos de alquiler de los inquilinos, lo cual se traduciría en una reducción de los ingresos del fondo y en consecuencia afectaría negativamente los rendimientos y el precio de la participación de la cartera.
Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos	La sociedad administradora tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, según las políticas del comité de inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos del fondo. También la sociedad administradora seleccionará aquellos países en los que podría adquirir bienes inmuebles, por lo que la composición de la cartera dependerá de su criterio. En vista de lo anterior, criterios erróneos de selección de inversión podría afectar el valor de la participación del fondo así como su rendimiento para el inversionista.
Riesgo por pérdida de valor en el inmueble.	El fondo puede verse afectado por la pérdida de valor de alguno o algunos de los inmuebles que componen la cartera, debido a un comportamiento inadecuado de todo mercado inmobiliario en Costa Rica. Lo anterior podría provocar una disminución en el valor de la participación del fondo, ya que si bien, una caída en el valor de un bien inmueble es una pérdida contable (ya que solo se convierte en una pérdida en “efectivo” cuando se vende el bien inmueble), el valor de la participación en mercado secundario podría reflejar dicha

	depreciación en uno o varios de los activos inmobiliarios del fondo.
Riesgo por disminución o cambios en la valoración de las propiedades del fondo.	Las valoraciones de las propiedades del Fondo son, por su parte, realizadas por profesionales con criterios técnicos independientes y a veces diferentes unos de otros, por lo cual, la evaluación que realice el profesional que contrate la Sociedad Administradora para ese fin, puede discordar de la evaluación de otros colegas suyos. Hay un riesgo inherente a la valoración pericial en el tanto la misma se utiliza para la compra de bienes inmuebles, por dicho motivo, si ésta no coincide con su valor real el inversionista podría ver afectado el valor nominal de sus participaciones, lo cual podría traducirse en un menor rendimiento o pérdidas a la hora de negociarlas en mercado secundario.
Riesgo por concentración geográfica.	Este riesgo se presenta al mantener una alta proporción de la cartera de activos inmobiliarios concentrados en una sola área geográfica, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer el valor de los bienes inmuebles en dicha área, una parte muy significativa de la cartera se vea afectada provocando una reducción en el valor de la participación del fondo.
Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos.	La adquisición de activos muy especializados puede incrementar el riesgo de no encontrar inquilinos apropiados, así como de desvalorizarse el valor del bien inmueble en caso de desalojo. Igualmente los bienes inmuebles construidos en lugares no aptos, o de difícil acceso pueden tender a desvalorizar el valor de las propiedades, por cuanto el inquilino puede experimentar una reducción en sus ventas. Lo anterior podría incidir para que el valor de los activos del fondo disminuya, lo que a su vez podría provocar una disminución en el precio de la participación del fondo.
Riesgo por atraso en la inscripción de los bienes en el Registro Público.	Existe la posibilidad de que se presenten contingencias o problemas de inscripción en el Registro Público de Costa Rica o una entidad del exterior con igual fin, existe el riesgo que el proceso de traspaso pueda ser atrasado por factores ajenos a la administración del fondo. Debido a que las transacciones de compra venta de bienes inmuebles se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, el que sea imposible o que se retrase significativamente el traspaso registral de la titularidad del bien inmueble podría provocar pérdidas al fondo y en consecuencia a sus inversionistas, debido a que éstos se traducirán en atrasos a su vez en la compra del inmueble, producto de disputas que se ventilarían en los juzgados competentes.
Riesgo de un ambiente adverso en el	Un ambiente adverso respecto a la industria inmobiliaria o respecto a la industria de fondos de inversión podría impactar negativamente en la habilidad y efectividad con que los títulos de participación son colocados entre los inversionistas en el mercado bursátil, y retrasar e

mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación.	<p>incluso impedir la materialización de nuevas adquisiciones, en cuyo caso el proceso de diversificación del portafolio de inversiones puede limitarse por periodos prolongados y el crecimiento de los ingresos netos de operación y los rendimientos netos distribuidos a los inversionistas dependerán de la capacidad que tengan para generar flujos netos de efectivo de los activos que ya forman parte del portafolio de inversiones inmobiliarias.</p>
Riesgo de administración de los inmuebles.	<p>Una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria del fondo, podría violentar normas de carácter legal y provocaría procesos judiciales en su contra, al tiempo que impediría dar continuidad a los contratos de arrendamiento, o bien, incidir en un proceso acelerado de depreciación del activo, ocasionando un efecto negativo directo sobre el flujo del fondo que a su vez provoca una disminución en el rendimiento del fondo, y por ende de los inversionistas.</p>
Riesgo por subvaluación del alquiler de los inmuebles.	<p>Puede existir el riesgo que las condiciones económicas y comerciales obliguen a los administradores del fondo a arrendar los bienes inmuebles a un valor por debajo del esperado, lo que se traduciría en un deterioro en la rentabilidad del fondo.</p>
Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado.	<p>Este riesgo se refiere a la eventualidad de que la sociedad administradora no alcance a colocar la totalidad del monto autorizado de la emisión del fondo en el plazo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, es importante mencionar que la Asamblea de Inversionistas prorrogó el plazo de colocación por un período de 10 años contados a partir del 11 de setiembre del 2013.</p> <p>Si no se diera la colocación de las participaciones de mercado primario, podría no contarse con los recursos necesarios para hacerle frente a las amortizaciones de las obligaciones existentes, ejecutar el plan de inversión previsto por el fondo, o bien, repercutir al inversionista sobre sus expectativas de inversión. Si al finalizar el plazo correspondiente no se ha colocado el monto total, debe procederse a convocar a una Asamblea de Inversionistas en donde se someta a votación la continuidad del Fondo con la respectiva reducción del monto autorizado o la autorización de un nuevo plazo para colocar el monto de capital pendiente y proceder con la modificación del Prospecto según lo dispuesto en la Normativa Vigente.</p>
Riesgos por ubicación de	<p>En vista de que este fondo puede invertir en bienes inmuebles ubicados fuera del territorio nacional, debe considerarse el riesgo implícito en cada uno de los países en que éstos pueden ubicarse.</p>

los inmuebles fuera del territorio nacional.	<p>Debido a que a priori no es posible determinar los países en que eventualmente se podrán realizar las inversiones en bienes inmuebles, los riesgos implícitos en cada uno de estos países se incluirán como un anexo del prospecto. Esta información será parte de los documentos que se presentarán a la Sugeval con la formalización de la compra de los bienes inmuebles.</p>
Riesgos asociados a la política macroeconómica del país en que se adquieren bienes inmuebles.	<p>Este riesgo se refiere a la exposición que puede tener la cartera de activos del fondo en una economía que presente desequilibrios macroeconómicos, mismos que pueden derivar en ajustes en tasas de interés, inflación, devaluación, etc., los que a su vez pueden tener impactos sobre el valor de los bienes inmuebles del fondo. Por ejemplo, una fuerte contracción en la liquidez del mercado podría afectar la capacidad de pago de los inquilinos del fondo, lo que incidiría sobre los niveles de morosidad o incluso de ocupación de los locales propiedad del fondo. Lo anterior provocaría una disminución en el valor de la participación del fondo, lo cual se traduciría en una menor rentabilidad para el inversionista.</p>
Riesgos asociados a la situación legal del país en que se adquieren bienes inmuebles.	<p>Puede existir un riesgo derivado de la situación legal del país en que se compran los activos inmobiliarios. La situación legal puede variar y afectar la inscripción de los bienes adquiridos por el fondo, así mismo pueden presentarse eventos no previstos por la administración del fondo como modificaciones en los patrones tributarios, cambios en los regímenes de desahucio, u otros, que pueden afectar los cobros de alquiler que se hace a los inquilinos. Lo anterior podría provocar un deterioro en el valor de la participación del fondo y por ende traducirse en un menor rendimiento para el inversionista.</p>
Riesgo por deterioro en la calificación del país en que se invierte.	<p>Puede presentarse el evento que la calificación de riesgo del país donde se ubican los bienes inmuebles que adquiere el fondo presente un deterioro, en cuyo caso el precio de los mismos podría tender a disminuir, lo que afectaría no sólo la rentabilidad del fondo sino que también podría traducirse en una pérdida en caso de que se requiera la venta de dichos activos.</p>
Riesgos por las condiciones del mercado inmobiliario.	<p>El valor de los inmuebles, aunque se valoran al momento de su adquisición y al menos una vez al año, depende principalmente de las condiciones del mercado inmobiliario, por lo que el precio de las participaciones del Fondo puede afectarse negativamente al darse condiciones económicas adversas o cambios en el potencial de desarrollo esperado de la zona donde se ubica el inmueble.</p>
Riesgo por variaciones en los impuestos.	<p>Variaciones en los impuestos sobre los bienes inmuebles y otros similares, perjudican a los propietarios de bienes raíces. Las condiciones legales y macroeconómicas de un país pueden variar de tal forma que las leyes modifican su estructura tributaria. Este cambio</p>

	podría tener un impacto negativo en la rentabilidad del Fondo y sus inversionistas, ya que su incidencia es directa en los flujos de alquileres.
Modificaciones en las leyes.	Pueden darse modificaciones en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (No. 7527 del 17 de agosto de 1995). Dicha ley permite por ejemplo, la contratación de alquileres en dólares, y para los que se fijan en colones podrán incrementarse cada año de acuerdo con la inflación anual si ésta es igual o menor al 15%; es decir, el incremento en el alquiler no podrá superar dicha tasa de inflación. Si es mayor al 15% el Banco Hipotecario de la vivienda establecerá el aumento adicional. En los arrendamientos para otros destinos ajenos a la vivienda, las partes podrán convenir los montos de los incrementos.
Riesgo por posibles modificaciones en el régimen de zona franca.	En caso que se invierta en activos relacionados con un orden jurídico pre-establecido en zonas francas, y se presente el evento de que éste se modifica, el fondo puede verse afectado por eventos que incidan sobre exoneraciones de impuestos, aplicación de nuevas tarifas impositivas, entre otros.
Riesgo por utilización de vehículos de propósito especial para la inversión en bienes inmuebles ubicados en el exterior.	La canalización de recursos para la inversión en bienes inmuebles ubicados en el exterior mediante vehículos de propósito especial, podría generar el riesgo de que éstos se vean afectados por la reglamentación del mercado en que operen, pudiendo incidir no solo en el cronograma de ejecución de las obras, sino en las evaluaciones de los flujos generados por dichos bienes inmuebles. Básicamente, puede verse afectado el uso eficiente de recursos en pro de los intereses del Fondo y sus inversionistas
Riesgo por alquileres contratados en monedas distintas a la denominación del fondo.	En vista que el fondo puede contratar alquileres en monedas distintas al dólar, podría darse el evento de que una pérdida del valor de éstas con respecto al dólar (moneda en la que el fondo está expresado), afecte el valor del flujo recibido por concepto de alquileres (ya que habría una pérdida por conversión de divisas), lo que a su vez provocaría una reducción en el rendimiento del fondo.
Riesgo de iliquidez de los títulos de participación.	Las participaciones del fondo deben negociarse en el mercado secundario por medio de una bolsa de valores autorizada, sin embargo, podría presentarse la situación de que por circunstancias del mercado, las mismas no se puedan hacer líquidas de manera inmediata, ni que se negocien por el valor de la participación calculado diariamente.
Riesgo por no	En caso de que el Fondo no alcance el monto mínimo de

<p>alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del Fondo.</p>	<p>participaciones para lograr la política de inversión, el Fondo podría no ejecutar sus planes de inversión lo cual generaría una pérdida para el inversionista. No obstante, se advierte que este Fondo ya sobrepasó ese monto mínimo.</p>
--	--

5.3. Administración de los riesgos:

Para la administración de los riesgos anteriormente indicados, la sociedad administradora ha implementado una serie de medidas, las cuales se presentan a continuación:

<p align="center">Medidas para la administración de los riesgos:</p>
<p>Con el fin de mitigar los riesgos señalados en el numeral anterior, la administración del fondo llevará a cabo las siguientes acciones:</p> <p>Los riesgos sistémico, riesgo de tasa de interés, tipo de cambio e inflación, así como los riesgos asociados a la política macroeconómica del país en que se adquieren bienes inmuebles, riesgos cambiarios, por alquileres contratados en monedas distintas a la denominación del fondo y el riesgo por deterioro en la calificación del país en que se invierte; no es posible gestionar ya que no se tiene ningún control sobre los factores que lo ocasionan. No obstante, el Comité de Inversión y el Comité de Riesgos cuentan con el apoyo de analistas macroeconómicos que periódicamente informan sobre el estado de la economía nacional e internacional, identificando cuáles podrían ser los posibles riesgos generados por el comportamiento en variables tales como inflación, devaluación, tasas de interés, déficit comercial, déficit del sector público financiero, entre otros.</p> <p>En cuanto al riesgo de liquidez, el gestor de portafolios informa periódicamente al comité de inversiones sobre las condiciones de negociación de títulos valores en el mercado bursátil, esto con el fin de implementar estrategias que puedan reducir el impacto de una menor liquidez del mercado sobre la administración del fondo.</p> <p>El riesgo inherente a las operaciones de recompra o reporto tripartito se administrará mediante la observancia de las garantías de cumplimiento y de margen establecidas reglamentariamente por la Bolsa Nacional de Valores. Adicionalmente, la entidad vigila</p>

las condiciones de la posición abierta de los puestos de bolsa con las que realiza este tipo de operaciones.

Para el **riesgo operativo y tecnológico** se cuenta con un mapa de riesgos al cual se le debe dar un seguimiento a través de revisiones periódicas y emisión de informes, esto busca monitorear los eventos identificados y su comportamiento. En caso de que se materialice algún evento de riesgo operativo la entidad cuenta con una base de datos para registrar las medidas tomadas para su corrección inmediata y control a largo plazo.

Para mitigar el **riesgo legal**, se cuenta con el apoyo de asesores legales, los cuales informan y advierten en aquellos temas que puedan tener injerencia sobre la administración y gestión de los riesgos legales a los que se pueda enfrentar el fondo.

El **riesgo por desinscripción del fondo de inversión** es gestionado por el gestor de portafolios y el comité de inversiones mediante el análisis de reportes, vigilando que el fondo cumpla con la política de inversión, volumen de activos, número de inversionistas y otros requerimientos exigidos por la reglamentación, los cuales pueden tener impacto sobre la continuidad del fondo y motivar a la sociedad administradora a proceder con la desinscripción del fondo.

La capacidad de pago y solvencia del emisor, será evaluada mediante la observancia y seguimiento de la calificación de riesgo y revisión constante de hechos relevantes y otras variables que incidan sobre su capacidad para hacer frente a sus obligaciones, para mitigar el **riesgo de crédito**.

El **riesgo de liquidación en moneda distinta a la del fondo** se administra mediante una revisión constante del estado de los emisores de los títulos valores adquiridos, de forma que si se llegara a presentar el evento fortuito de que una emisión adquirida en una moneda extranjera tenga que liquidarse en colones, se pueda estimar el impacto sobre la cartera, el valor de la participación y el rendimiento del fondo.

Para el riesgo existente en la actividad de **custodia**, periódicamente se realizan conciliaciones sobre los diferentes valores custodiados y comprobaciones sobre los de servicios brindados como pago de intereses y vencimientos, y otros.

Existe una estructura natural de costos a los que se debe enfrentar el fondo para su correcta operatividad, se velará para que dichas condiciones de costos se mantengan dentro de los rangos normales para mitigar el **riesgo por variaciones en el volumen de costos del fondo**.

Con el fin de garantizar la debida continuidad de la sociedad administradora ante

eventuales **procesos judiciales y administrativos**, se cuenta con el apoyo de la auditoría interna y externa para reducir los riesgos administrativos u otros eventos que puedan implicar la apertura de dichos procesos. Se cuenta con el apoyo de asesores legales y expertos en el campo del derecho bursátil con el fin de mitigar los riesgos judiciales relacionados con su actividad.

La operatividad de la sociedad administradora del fondo es parte integral de las políticas establecidas en el manual de Gobierno Corporativo, el cual establecerá los lineamientos generales para evitar que se presenten materialice el **riesgo por conflictos de interés**.

Se le da seguimiento a la evolución histórica en el **precio de la participación** del Fondo. A partir de lo anterior, es posible monitorear el rendimiento de cada fondo y ofrecerle al inversionista, mediante la elaboración de reportes especializados, dicha evolución con el fin de identificar el comportamiento en el rendimiento promedio de cada fondo en particular.

Riesgos propios de activos inmobiliarios:

Se realizará una evaluación de los distintos tipos de **siniestros** a los que puede estar expuesto los bienes inmuebles, con el fin de proceder con la adquisición de los seguros respectivos.

Parte del análisis realizado previo a la adquisición de un inmueble considera el nivel de ocupación, la antigüedad de la desocupación y del activo, así como las posibilidades de colocación de espacios que podría tener, entre otros, esto para mitigar el **riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos por desocupación**. Por lo tanto, la debida diligencia debe buscar que el Fondo no se vea afectado por la compra de un inmueble con problemas de ingresos que a la postre incidan en el rendimiento.

Riesgo de concentración por inmueble se cubre por una adecuada diversificación de la cartera, y por la implementación de contratos que le permitan al fondo cubrirse ante, por ejemplo, un desalojo anticipado por parte del inquilino.

El límite **de concentración por inquilino** se encuentra establecido en el prospecto y se evalúa el nivel de diversificación que el fondo puede tolerar, en apego al límite establecido, así como la calidad de la cartera de inquilinos. Además, la gestión contempla la implementación de contratos que le permitan al fondo cubrirse ante desalojos no previstos.

Se revisará periódicamente el estado y comportamiento de **morosidad de los arrendatarios**, con el fin de identificar y analizar las causas que incidieron en el atraso o

interrupción de sus pagos por concepto de alquiler. Se cuenta con asesores legales para estudiar los casos que lo ameriten y proceder con los cobros atrasados o desahucios respectivos.

El comité de inversiones cuenta entre sus miembros con personas expertas en el campo de las inversiones en bienes raíces y con la asesoría externa de profesionales en el sector inmobiliario, con lo cual se minimizarán los posibles riesgos derivados de las decisiones de inversión en cuanto a la **compra de activos**.

La **pérdida de valor de un bien inmueble** es una circunstancia natural de un mercado inmobiliario, por dicha razón una gestión proactiva debe vigilar el comportamiento de valoración de su cartera inmobiliaria para tomar decisiones oportunas e identificar las mejores oportunidades de inversión dado un entorno económico. En cuanto al **riesgo por disminución o cambios en la valoración de las propiedades del fondo**, se cuenta con profesionales con preparación y experiencia en el campo de la valoración de bienes inmuebles. Además, estas valoraciones son presentadas a la administración para su respectiva revisión; la cual evalúa los criterios técnicos que incidieron en la valoración de las propiedades que integran el fondo.

El comité de inversiones se encargará de evaluar adecuadamente la adquisición de activos inmobiliarios considerando la **concentración geográfica** del fondo, alquiler promedio de la zona y posibilidades de colocación de espacios.

Previo a su incorporación como inquilino del fondo, se analiza no solo las características del inquilino, sino también la especialización de su negocio, con el fin de que una eventual **desvaloración de activos especializados o ubicados en lugares no aptos**, no tengan una incidencia alta sobre el valor total de la cartera administrada.

Se cuenta con asesores legales de alto nivel, que cuentan con la experiencia necesaria para realizar el proceso de debida diligencia sobre las características y condiciones de las propiedades que el fondo pretende adquirir, todo con el fin de reducir los riesgos en la gestión y revisión de los **procesos de inscripción de los bienes en el Registro Público**.

El gestor de portafolios informa periódicamente al comité de inversiones sobre el comportamiento del mercado y variables macroeconómicas que puedan impactar negativamente la **negociación de participaciones en el mercado bursátil**, esto con el fin de implementar estrategias que le permita al fondo cumplir con el plan y plazo de colocación propuesto, con lo que además mitigará el **riesgo de iliquidez de los títulos de participación**.

Se cuenta con expertos en el campo de la **administración de cartera de bienes inmuebles**, los cuales velarán para que se sigan todos los estándares de administración

y gestión de riesgos.

La administración del fondo se encargará de evaluar e informar al comité de inversiones, con la periodicidad que se estime necesaria, la colocación, potenciales salidas de inquilinos, así como negociación de contratos, informando las condiciones de arrendamiento; esto con el fin de que el comité de inversiones tenga herramientas que le permitan diseñar directrices en caso de que existan **disminuciones en los alquileres**, lo cual, más que un caso particular puede obedecer a un comportamiento generalizado de la industria.

La administración cuenta con un personal especializado que se encargará de comercializar el fondo, velando para que el fondo pueda **colocar su emisión autorizada** en el plazo de 10 años aprobado en Asamblea de Inversionistas el pasado 11 de setiembre del 2013.

Para administrar los **riesgos por ubicación de los inmuebles fuera del territorio nacional**, el comité de inversiones analizará la estabilidad económica y política de los países en los que se pueda tener la intención de realizar inversiones. Se cuenta también, cuando así lo considere oportuno, con la asesoría de entidades expertas en el campo de las inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional.

Se cuenta con asesores jurídicos especializados en el campo de las inversiones en bienes raíces, los cuales pueden retroalimentar en caso de que exista alguna situación legal que pueda afectar la inscripción de los bienes inmuebles adquiridos o cualquier otro evento de orden jurídico con el que se enfrente el fondo para mitigar los **Riesgos asociados a la situación legal del país en que se adquieren bienes inmuebles y por utilización de vehículos de propósito especial para la inversión en bienes inmuebles ubicados en el exterior**.

Periódicamente se analizan **condiciones y comportamiento de la industria inmobiliaria** con el fin de identificar y analizar variables que lo puedan impactar negativamente.

Para mitigar el **riesgo por posibles modificaciones en el régimen de zona franca**, la administración del fondo, el comité de inversiones y los asesores tributarios permitirán llevar a cabo una adecuada gestión de los riesgos que se puedan derivar por una variación en el régimen de zonas francas. En caso de presentarse lo anterior, se procederá a evaluar el impacto que pueda tener sobre los flujos del fondo, con el fin de diseñar estrategias que permitan contrarrestar o minimizar sus efectos sobre el fondo.

Para mitigar el riesgo por **variaciones en los impuestos y modificaciones a otras leyes**, se cuenta con el apoyo de asesores tributarios y analistas macroeconómicos, los cuales le permitirán llevar a cabo una adecuada gestión de los riesgos que se puedan derivar por la variación en la estructura impositiva de bienes raíces y demás condiciones

legales o macroeconómicas que afecten el flujo del fondo.

6. TITULOS DE PARTICIPACION

6.1. Valor de la Participación del fondo:

Valor de la Participación	
Características	Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas.
Forma de representación	Macrotítulo.
Entidad responsable de llevar el libro oficial centralizado de la titularidad de las participaciones	Interbolsa S.A.F., S.A.
Valor nominal de la participación	US\$ 5.000,00 (cinco mil dólares).
Cálculo del valor de la participación	<p>El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final del cierre contable de cada día natural entre el número de participaciones en circulación.</p> <p>El valor de la participación que se obtenga con este procedimiento corresponde al valor de referencia contable y se utiliza para el reembolso de las participaciones ante la liquidación del fondo de inversión a su vencimiento o la liquidación anticipada por acuerdo de la asamblea de inversionistas.</p> <p>En los casos en que proceda el reembolso directo de las participaciones por parte de un fondo de inversión cerrado por la aplicación del derecho de receso, según lo dispuesto por la Ley Reguladora del Mercado de Valores y el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, las participaciones se reembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo</p>

	<p>a la fecha de convocatoria de la asamblea; para lo cual se utiliza como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.</p>
<p>Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión</p>	<p>Metodología del Valor de la Cartera: La Metodología para la determinación del valor de la cartera (activos totales) del Fondo consiste en una valoración a precio de mercado. En estos casos, los precios reflejarán continuamente los ajustes que originan la oferta y la demanda de los valores del mercado.</p> <p>En consecuencia, al utilizarse una metodología de valoración a precio de mercado, pueden presentarse pérdidas o ganancias en el valor de la participación, producto de las fluctuaciones que presenten las negociaciones diarias en el mercado de valores.</p> <p>La metodología que utiliza Interbolsa, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., para valorar sus Fondos, es la llamada “Manual para la Valuación de Instrumentos Financieros de Costa Rica”, consiste en aplicar el vector de precios diario que provee la firma VALMER COSTA RICA, S.A. La misma puede ser verificada en la página de la SUGEVAL.</p> <p>El inversionista tendrá derecho a solicitar a la Sociedad Administradora, una copia de la metodología completa de valoración de las carteras.</p>
<p>Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo</p>	<p>Diaria</p>
<p>Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión</p>	<p>Con los bienes inmuebles la Sociedad Administradora debe realizar dos tipos de valoración:</p> <p>a) Valoración pericial, expedida anualmente por un profesional incorporado al colegio de ingenieros y arquitectos de Costa Rica o el colegio respectivo en el país en donde se ubique el inmueble.</p> <p>b) Valoración por parte de un profesional en finanzas que estime el valor del activo utilizando la metodología de descuento de flujos, el cual consiste en traer a valor presente los flujos netos de efectivo que se espera genere en el futuro.</p> <p>Con respecto al valor final del inmueble este será el menor valor de</p>

	<p>los consignados en estas valoraciones.</p> <p>En los casos en que al momento del arrendamiento se hubiera establecido una opción de compra del inmueble, el precio de venta deberá ajustarse a las valoraciones vigentes al momento de ejercer la opción de compra.</p>
Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo	Los bienes inmuebles deberán valorarse al menos una vez al año, y en todo caso, al momento de su adquisición.
Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	Bolsa Nacional de Valores
Asamblea de Inversionistas	
Reglas para la convocatoria	<p>La Asamblea se reunirá cuando sea convocada por la Sociedad Administradora y en esas Asambleas se conocerán los puntos que enuncie la agenda y orden del día indicados en el aviso de convocatoria. Las convocatorias para asamblea se harán mediante publicación en un diario de circulación nacional, diez días naturales antes de que se realice la Asamblea, no contándose dentro de tal plazo, ni el día de la publicación de la convocatoria, ni el día de celebración de la Asamblea, las cuales se llevarán a cabo en el domicilio de la Sociedad Administradora o en cualquier otro lugar del país. Durante ese tiempo, los documentos relacionados con los fines de la Asamblea estarán en las oficinas de la Sociedad Administradora, a disposición de los inversionistas. Podrá prescindirse del trámite de convocatoria previa, cuando estando reunida la totalidad de los inversionistas así lo acuerden, haciéndose constar tal circunstancia en el acta correspondiente, la cual en tal caso deberá ser firmada por todos los inversionistas. La asamblea podrá convocarse a sí misma a una próxima fecha con el propósito de conocer los asuntos que determine el acuerdo de convocatoria, mediante publicación de un aviso en uno de los periódicos de circulación en el país y al menos con tres días naturales de antelación, prescindiendo de cualquier otro trámite. La primera y segunda convocatoria puede hacerse simultáneamente por oportunidades que estarán separadas por lo menos por el plazo de una hora. El Presidente y el Secretario de la Asamblea serán designados por la Asamblea de Inversionistas. Estos funcionarios firmarán el acta de la Asamblea. Las Asambleas de</p>

	Inversionistas se registrarán por lo establecido en el Prospecto, por la Ley Reguladora del Mercado de Valores, por las disposiciones de la Superintendencia General de Valores y supletoriamente por las disposiciones del Código de Comercio referente a las Asambleas en las Sociedades Anónimas.
Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum	El quórum de las Asambleas Generales en primera convocatoria lo formarán las tres cuartas partes de las participaciones con derecho a voto. En segunda convocatoria formará quórum cualquier número de participaciones que concurran.
Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la Asamblea	Los acuerdos se tomarán por más de la mitad de los votos presentes.

7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

7.1. Suscripción y reembolso de participaciones.

Suscripción y reembolso de participaciones			
Monto mínimo de la inversión.	El mínimo de inversión que se establece es de un título de participación y el valor nominal de cada participación del fondo es de \$5.000 (cinco mil dólares).	Monto mínimo de aportes adicionales	El monto mínimo de aportes adicionales corresponde al valor de una participación.
Monto mínimo de retiro.	No aplica	Saldo mínimo	El saldo mínimo de permanencia en el fondo es el valor de una participación.
Casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones	<p>Los títulos de participación del Fondo serán redimidos por la Sociedad Administradora en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> La conversión del Fondo cerrado en uno abierto. Los casos de iliquidez del mercado que sean autorizados por el Superintendente General de Valores y que cuenten con la autorización previa de la Asamblea de Inversionistas. Modificación del régimen de inversión. Cambio de la entidad de custodia C a una entidad de custodia B. Cambios en el control, fusión y sustitución de la sociedad 		

	<p>administradora. Para el caso de fusión por absorción, el derecho al reembolso se aplica solo a los participantes de los fondos administrados por la sociedad que es absorbida.</p> <p>f. Fusión de fondos. g. Desinscripción del Fondo.</p> <p>En todos los casos, el reembolso se sujetará a las mismas reglas de orden de pago y plazo establecidas para la redención de las participaciones de los fondos abiertos.</p>
<p>Mecanismo de colocación de las participaciones</p>	<p>Las emisiones se podrán colocar mediante ventanilla, subasta por bolsa y subasta fuera de bolsa. Adicionalmente la Sociedad Administradora podrá utilizar contratos de suscripción en firme. Únicamente puede ser utilizado un mecanismo para la colocación de un mismo tracto.</p> <p>La SAF informará mediante un Comunicado de Hecho Relevante, al menos 2 días hábiles antes de cada colocación, lo siguiente: el mecanismo específico que utilizará para cada tracto, los horarios de recepción de ofertas, la fecha y hora de asignación, el parámetro de asignación, el tipo de asignación, el tracto a colocar y el plazo de liquidación. En el caso de subasta también se deberá indicar el precio máximo de asignación parcial.</p> <p>En el caso que se coloque por suscripción en firme, la SAF comunicará por 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 el día hábil después de la firma del contrato.</p> <p>Ventanilla</p> <p>Las órdenes de compra deberán entregarse en Interbolsa SAF, con la indicación de cantidad de participaciones. El precio se mantendrá sin modificaciones al menos durante el horario de recepción de ofertas de un mismo día. Asimismo, dicho precio será exhibido en un lugar visible o de fácil acceso para los inversionistas o el agente de bolsa.</p> <p>Se aplicará la regla “primero en tiempo primero en derecho” a todas las solicitudes recibidas durante el periodo de recepción. El porcentaje máximo a asignar por inversionista aplicando la regla anterior será del 1%. Cuando la ventanilla se mantenga abierta hasta colocar la totalidad de la emisión, este porcentaje se referirá al monto total disponible de la emisión y cuando la colocación se realice por tratos, este porcentaje se refiere al tracto por</p>

colocar. Las ofertas de compra iguales o inferiores al porcentaje máximo por asignar por inversionista se asignarán de forma inmediata.

Cuando resulte un monto remanente aplicando el porcentaje máximo por inversionista en el plazo de recepción de ofertas, la asignación de este remanente entre los inversionistas cuya oferta de compra haya superado este porcentaje podrá realizarse asignando montos iguales a cada uno, respetando el monto de cada oferta de compra y hasta agotar el remanente (asignación uniforme absoluta) o, alternativamente, con el método de prorrateo (asignación uniforme relativa), o sea, asignando este remanente de manera proporcional al monto de la oferta de cada participante sobre la base de los montos totales ofertados menos lo ya asignado mediante la regla de “primero en tiempo primero en derecho”. El tipo de asignación para el caso de que resulte un monto remanente aplicando el porcentaje máximo indicado, se revelará en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación.

El precio de colocación se dará a conocer mediante Comunicado de Hecho Relevante al menos 1 día hábil antes de la colocación de cada tracto.

Subasta

La colocación se realizará en una o varias subastas en Interbolsa SAF o por medio de los mecanismos de la Bolsa Nacional de Valores, S.A., en el primer caso, el cliente indicará la cantidad de participaciones y en el segundo caso, se deberá incluir la información solicitada en los mecanismos de negociación de la Bolsa Nacional de Valores, S.A.

Los parámetros para la asignación de las ofertas podrán ser precio ofrecido o precio de corte.

En caso de que haya más de una oferta al precio de corte, la asignación de los montos debe realizarse asignando montos iguales a cada una, respetando el monto de cada oferta y hasta agotar el remanente (asignación uniforme absoluta) o, alternativamente, asignando este remanente de manera proporcional al monto de la oferta de cada participante con respecto al monto total de ofertas, con el método de prorrateo (asignación uniforme relativa). El tipo de asignación cuando haya más de una oferta al precio de corte, se revelará en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación.

La SAF establecerá un precio máximo de asignación parcial. En el caso de que sea por precio, solo puede asignar una cantidad o monto menor al previamente ofrecido con un precio de corte igual o menor al precio máximo de asignación parcial. Adicionalmente, el precio de corte puede ser mayor al precio máximo de asignación parcial únicamente si el emisor asigna una cantidad o monto igual o mayor al previamente ofrecido. La SAF

	<p>únicamente puede declarar desierta la colocación si todas las ofertas tienen un precio menor al precio máximo de asignación parcial.</p> <p>El precio máximo de asignación parcial, así como el monto o la cantidad a colocar, se podrán modificar mediante Comunicado de Hecho Relevante al menos 2 horas hábiles antes de la subasta.</p> <p>La SAF podrá establecer la condición de que únicamente se recibirán ofertas de compra parciales, en cuyo caso dicha condición se establecerá en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación. La liquidación se efectuará en T+1.</p> <p>Suscripción en firme.</p> <p>El contrato de suscripción en firme es el suscrito entre una SAF y el suscriptor, por el cual el segundo se obliga a comprar por cuenta propia la totalidad o parte de una emisión al precio y en el plazo convenido entre las partes.</p> <p>El suscriptor únicamente podrá vender los valores hasta que la emisión o parte de la emisión, según corresponda al contrato de suscripción, esté suscrita y pagada, y se realizará en el mercado secundario de valores inscritos.</p> <p>Los suscriptores informarán la rueda del mercado secundario, así como las condiciones aplicables (fechas de negociación, tracto a colocar y plazo de liquidación), mediante un Comunicado de Hecho Relevante 2 días hábiles antes de la fecha de negociación de cada tracto.</p> <p>Además, deberán indicar si la oferta de los valores se dirige únicamente a sus clientes. En el caso de que así se disponga, los suscriptores deberán solicitar la autorización a la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para realizar las operaciones fuera de rueda.</p> <p>Independientemente del tipo de colocación que se utilice, el fondo podrá colocar participaciones tanto en el mercado de valores costarricense como en otros mercados. En el caso de colocaciones en el exterior, la Sociedad Administradora lo informará al medio mediante un comunicado de hecho relevante.</p>
--	--

7.2. Política de distribución de rendimientos.

Distribución de beneficios periódicos	
Periodicidad de distribución	Mensual
Fecha de corte	

para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios	La fecha de corte para determinar los inversionistas que tienen derecho al rendimiento será la correspondiente al último día natural de cada mes.
Fecha de pago de los beneficios	Se distribuirá a los inversionistas el día 5 del mes siguiente y, en caso de no ser hábil, el día hábil anterior.
Determinación del beneficio a distribuir	Se distribuirá la totalidad del rendimiento neto generado por el Fondo y se calculará al último día de cada mes. ¹ La reserva originada por las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable de los inmuebles, no será sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

8. COMISIONES Y COSTOS

8.1. Comisión de administración y costos que asume el fondo.

Comisión de administración y costos que asume el fondo	
Comisión de administración máxima.	El Fondo de Inversión le pagará a la sociedad administradora por concepto de comisión de administración, un 3% máximo del total del activo neto administrado. El cálculo de la comisión de Administración se realizará diariamente y se le cancelará semanalmente a la sociedad administradora. El porcentaje real dentro del límite máximo de comisión no podrá variarse en plazos inferiores a un mes. En caso que se realice alguna modificación aplicable dentro del límite máximo en la comisión de Administración será debidamente informado mediante un comunicado de Hecho Relevante.
Costos que asume el fondo de inversión.	Los gastos que debe cubrir el Fondo incluyen: <ul style="list-style-type: none"> • Cargos por comisión de custodia son cubiertos enteramente por el Fondo de Inversión. La comisión cobrada por el custodio de los activos del fondo dependerá del volumen de valores que se maneje. • Cuotas y gastos en mantenimiento. • Impuestos diversos (renta, bienes inmuebles, activos, ventas y

¹ El rendimiento neto total corresponde a la totalidad de los rendimientos generados por la cartera del Fondo menos los gastos en que el mismo incurrió durante el período de cálculo.

- otros).
- Servicios municipales.
 - Servicios públicos.
 - Servicios de administración de propiedades.
 - Remodelaciones y mejoras, en caso que aplique.
 - Organización de Asambleas.
 - Seguridad y vigilancia.
 - Servicios profesionales diversos, que incluye auditoría externa, calificadora de riesgo, servicios de proveedor de precios, servicios de arquitectura e ingenieros, peritos ingenieriles, topográficos, técnicos y financieros, gastos y honorarios por asesoría legal, financieros e inmobiliarios externos del fondo, y asesores externos del comité de inversiones.
 - Comisiones por gestión de alquiler y compra y/o venta de inmuebles.
 - Gastos de imagen, publicidad, promoción, mercadeo y relaciones públicas.
 - Seguros (póliza de responsabilidad civil, seguros por terremoto, huracán, ciclón, inundación, deslizamiento, incendio, choque de vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos de ellos y explosión).
 - Gastos financieros por apalancamiento, de formalización de créditos y reestructuración de pasivos y comisiones por este concepto, así como gastos por diferencial cambiario.
 - Estimación por aplicación de la política de cobro dudoso.

En el caso de los seguros, éstos se actualizan según el valor de reposición determinado por el encargado de realizar la valoración técnica una vez al año para cada inmueble. En casos de siniestros, el Fondo podrá incurrir en el monto correspondiente con el deducible del seguro, más aquellas erogaciones necesarias para la reposición del bien. Los comprobantes de pago de los seguros estarán a disposición de los inversionistas en las oficinas de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

Se podrán cargar estos gastos al fondo de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- a- Distribución proporcional entre los fondos administrados por Interbolsa SAF y sus carteras.
- b- Asignación directa al fondo.
- c- Combinación de ambas

	Los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del fondo.
--	--

8. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

8.1. Información periódica

Información periódica a disposición de los inversionistas		
Información	Periodicidad	Lugares para consulta o medios para su difusión
Estados de cuenta	Mensual.	1. Oficina Central de Interbolsa S.A.F., S.A. 2. Entrega mediante correo electrónico, correo físico. 3. Acceso mediante sitio web de Interbolsa S.A.F., S.A. 4. Entidad de custodia de las participaciones.
Informes trimestrales	Trimestral.	1. Oficina Central de Interbolsa S.A.F., S.A. 2. Sitio web de la sociedad administradora y de la Sugeval.
Hechos Relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento.	1. Oficina Central de Interbolsa S.A.F., S.A. 2. Difusión a través de la Sugeval y en su sitio web.
Calificación de riesgo	Semestral	1. Oficina Central de Interbolsa S.A.F., S.A. 2. Informes trimestrales. 3. Hecho Relevante. 4. Accesible a través del sitio web de la sociedad administradora, la Sugeval y las calificadoras de riesgo respectivas.
Estados financieros mensuales no auditados de la S.A.F., y sus fondos	Mensual	1. Oficina Central de Interbolsa S.A.F., S.A. 2. En el sitio web de Interbolsa S.A.F., S.A. y la Sugeval.
Estados financieros auditados de la S.A.F., y sus fondos	Anual	1. Oficina Central de Interbolsa S.A.F., S.A. 2. En el sitio web de Interbolsa S.A.F., S.A. y la Sugeval.
Reporte de	Quincenal	1. Oficina Central de Interbolsa S.A.F., S.A.

composición de cartera de los fondos		2. Informes trimestrales. 3. Difusión a través de la SUGEVAL y su sitio web.
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación y rendimiento del fondo	Diario	1. Oficina Central de Interbolsa S.A.F., S.A. 2. Sitio web de la sociedad administradora y de la Sugeval.
Valoraciones financiera y pericial de los inmuebles	Anual	1. Oficina Central de Interbolsa S.A.F., S.A. 2. Oficinas de la Superintendencia General de Valores.

8.2. Régimen fiscal

Régimen fiscal que se aplica al fondo

Según el Capítulo III, Sección VII, Artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores: *“Los rendimientos que reciban los fondos de inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre rendimientos referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley N° 7092, de 21 de abril de 1988, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible, previsto en la misma ley citada.*

Los rendimientos percibidos por los fondos de inversión provenientes de títulos valores u otros activos que adquieran y que no estén sujetos al impuesto único sobre rendimientos arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del cinco % (5%). La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del fondo de inversión.

Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier título de activos del fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del cinco % (5%). La base imponible será la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción.

Los impuestos descritos en los párrafos segundo y tercero de este artículo, Se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del fondo de inversión, con

un período fiscal mensual y se registrarán por las siguientes reglas:

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

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

c) Los fondos de inversión estarán exentos de los impuestos de traspaso aplicables a la adquisición o venta de activos. Asimismo, no estarán sujetos al impuesto al activo de las empresas, previsto en el artículo 88 de la Ley Nº 7092.

d) Los rendimientos, dividendos y ganancias de capital generados por las participaciones de los fondos de inversión estarán exonerados de todo tributo."

9. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO.

Información sobre la Sociedad Administradora		
Direcciones	Oficina central: Ciudad de Santa Ana, Parque Empresarial Forum 1, Edificio A, piso 3. Teléfono 2503-7777, fax 2204-7744, apartado postal 2996-1000, San José. e-mail: info@interbolsa.fi.cr. Sitio web: www.interbolsa.fi.cr.	
Grupo financiero al que pertenece	Grupo Interbolsa S.A.	
Principales accionistas	Grupo Interbolsa S.A. 51% Club Rosalo S.A. 49%	
Representantes legales	Mario Castillo Lara Agustín Monge Puig Carlos E. Gonzalez Pinto Elena Nissyn Hanflink	
Estructura Organizacional		
Gerente General	Elena Nissyn Hanflink	
Junta Directiva	Nombre	Cargo
	Mario Castillo Lara	Presidente
	Agustín Monge Puig	Vicepresidente
	Carlos E. González Pinto	Secretario
	Rafael Mora Badilla	Tesorero
Javier López Montero	Director	

	Roberto León Gómez	Fiscal
Comité de Inversión	Nombre	Cargo
	Mario Castillo Lara: Ingeniero Agrónomo; de 1999 a 2004 Gerente General de Distribuidora Pedro Oller, S.A.; Gerente General de Banco Promérica de 2004 a 2009; Presidente de la Asociación Bancaria Costarricense de 2008 a 2009; desde 2010 a la fecha Presidente de Integra Capitales y Miembro del Comité Ejecutivo de Constructora Meco.	Director
	Rafael Mora Badilla: Agente de Bolsa Autorizado desde 1987; Gerente General de Puesto de Bolsa Interbolsa, S.A. de 1990 a 1992; de 1992 a 1997, Gerente General del Banco Fincomer; de 1997 a 2000, Gerente General del Banco del Comercio, de 2000 a la fecha Socio-Director del Grupo Interbolsa S.A.	Director
	Javier López Montero: Agente de Bolsa Autorizado desde 1985; Agente de Bolsa de Mercado de Valores, Puesto de Bolsa hasta 1992; de 1992 a la fecha Agente de Bolsa Autorizado y Socio-Director del Grupo Interbolsa S.A.	Director
	Elena Nissyn Hanflink: MBA en Administración de Empresas. Gerente de Banca de Personas y Mercadeo en Banca Promérica desde Agosto 2005 a Agosto 2011, Gerente de Mercadeo en Cervecería de Costa Rica entre Dic. 2003 y Enero 2005, Gerente Comercial en DIPO entre Oct. 1999 y Nov. 2003.	Gerente Interbolsa S.A.F., S.A.
Jorge Guardia Quiros:		

	Abogado y Consultor Económico. Consultor del Fondo Monetario Internacional 1972. Doctor en Economía. Máster en Derecho. Ex presidente Ejecutivo del Banco Central de Costa Rica 1990. Miembro independiente del Comité de Inversión de Interbolsa S.A.F.	Miembro independiente
Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo		
Auditor Externo	Despacho Lara Eduarte, S.C. (Crowe Horwath)	
Asesores legales	Consortium Laclé y Gutiérrez. Zurcher Odio & Raven. Abogados LLM R& T. Iniciativa Jurídica.	
Administración de conflicto de intereses		
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	Las políticas de conflicto de intereses e incompatibilidades fueron aprobadas por la Junta Directiva de la sociedad administradora y pueden ser consultadas en la oficina Central de Interbolsa S.A.F., S.A.	

-----FIN DEL PROSPECTO-----