

PROSPECTO BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO***BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.***

Fecha de autorización para realizar oferta pública del fondo de Inversión: 06 de diciembre del 2006, resolución número SGV-R-1555 de la Superintendencia General de Valores

Fecha de elaboración: Diciembre 2006 - Fecha de actualización del prospecto: Octubre 2015

“Cualquiera de los señores Álvaro Camacho De La O, con número de identificación: cuatro ciento cuarenta y siete cuatrocientos cincuenta y siete, Juan Carlos Bolaños Azofeifa, con número de identificación; uno setecientos cincuenta y seis trescientos cincuenta y uno, Rosnie Díaz Méndez, con número de identificación: uno ochocientos catorce y doscientos cuarenta y uno, todos en calidad de Apoderados Generalísimos sin Límite de suma y en representación de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración donde se indica que la información contenida en este 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 el 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, provienen de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico.”

Entidades Comercializadoras:

BCR Valores S.A., Puesto de Bolsa.

300 mts sur del Centro Comercial Plaza Mayor, Oficentro Torre Cordillera, Piso N°12,

Rohrmoser, Pavas

Banco de Costa Rica

En todas las Agencias y Sucursales del país.

2. TABLA DE CONTENIDOS	2
3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO.....	3
3.1 Descripción del perfil del inversionista	3
3.2 Tipo de fondo de conformidad con la siguiente tipología	4
3.3 Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo	4
3.4 En el caso de los fondos cerrados que no posean un programa de colocación de participaciones:	5
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN	5
5. RIESGOS DEL FONDO	11
5.1 Tipos de riesgos	11
5.2 Riesgos Fondos Inmobiliarios:.....	14
5.3 Administración de riesgos.....	19
6. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO	22
6.1 Valores de Participación	22
6.2 En el caso de fondos inmobiliarios, adicionalmente se debe revelar:.....	23
6.3 Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	24
6.4 Asamblea de Inversionistas:.....	24
7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES.....	25
7.2 Se revela la política de distribución periódica de beneficios	30
8. COMISIONES Y COSTOS	31
8.1 Comisión de administración y costos que asume el fondo.....	31
9. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS.....	32
9.1 Detalle de la información periódica que los inversionistas pueden consultar	32
9.2 Régimen fiscal que le aplica al fondo.....	33
10. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO	34

3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

3.1 Descripción del perfil del inversionista

Es un fondo dirigido a Inversionistas que desean participar de una cartera inmobiliaria, es decir, un inversionista que está dispuesto a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado inmobiliario y que a su vez pretende obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa). Este fondo está dirigido a inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características, tanto del mercado de valores costarricenses, así como del mercado inmobiliario de este país.

El Fondo de Inversión Inmobiliario es un Fondo dirigido hacia inversionistas que pretenden un ingreso mensual, basado en la renta de inmuebles, aunque este no se puede garantizar, principalmente, porque dentro de la cartera del Fondo pueden existir inmuebles que sean desocupados por lo inquilinos y no generen ingreso por concepto de alquileres durante algún tiempo.

Es un fondo destinado a un inversionista dispuesto a asumir los riesgos inherentes a una cartera inmobiliaria, tales como destrucción de los inmuebles, desocupación de éstos, adquisición de inmuebles desocupados, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio. Este fondo debido su política de inversión, objetivos y plazo recomendado de permanencia, se recomienda a aquellos inversionistas que ya dispongan de un nivel adecuado de experiencia en este tipo de inversiones y/o cuyo patrimonio les permita soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Por ser un fondo cerrado, el BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado no recompra las participaciones de los inversionistas con excepción de lo dispuesto en el punto 7.1 de este prospecto. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados, deberán recurrir al mercado secundario de las Bolsas de Valores donde se inscriban las participaciones, para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de fondos cerrados en el país todavía no es lo suficientemente líquido.

El Fondo se dirige a Inversionistas con un horizonte de inversión a largo plazo. Principalmente, porque la cartera activa del Fondo estará conformada por inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización sólo será observada en el largo plazo.

3.2 Tipo de fondo de conformidad con la siguiente tipología

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

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

Gestor del Portafolio, Custodia y Calificación de riesgo	
Nombre del Gestor del fondo	Lic. Rosennie Díaz Mendez
Política de retribución al gestor del fondo	<i>No aplica</i>
Entidad de Custodia	<i>Banco de Costa Rica</i>
Agente de pago	<i>Banco de Costa Rica</i>
Calificación de riesgo	<p>La sociedad encargada de la calificación de riesgo es la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. (SCRiesgo), las calificaciones de riesgo asignadas al fondo de inversión podrán ser consultadas tanto en las oficinas de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., así como en el sitio web de la Superintendencia General de Valores (www.sugeval.fi.cr), la periodicidad de la actualización de esta calificación se podrá obtener de manera semestral.</p> <p>La calificación del BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado que se le otorga al fondo es de scr AA-f3 lo que significa que la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel</p>

	Muy Bueno. Con relación al riesgo de mercado, la categoría F3 se refiere a “Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado”. La adición del signo positivo (+) o negativo (-) se utiliza para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.
--	---

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

Monto autorizado			
Monto de la Emisión	<i>US\$100.000.000,00 (Cien millones de dólares)</i>	Número de participaciones autorizadas	<i>20.000 veinte mil</i>
Valor nominal de la participación	<i>\$5.000,00 (cinco mil dólares)</i>	Vencimiento del fondo	<i>Plazo indefinido</i>
Código ISIN	<i>CRFCSFIL0034</i>		
Plazo máximo para la colocación del monto total de capital autorizado	BCR SAFI S.A. ha definido un plazo de 10 años para colocar el capital autorizado en este prospecto	Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	BCR SAFI estima que como mínimo se debe emitir un total de \$10,000,000.00 o su equivalente en participaciones a valor nominal para lograr alcanzar un volumen que le permita lograr la política de inversión establecida

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN

4.1. En el caso de que el fondo invierta en activos financieros:

Política de Inversión de activos financieros*		
Moneda de los valores en que está invertido el fondo	<i>Dólares estadounidenses</i>	
Tipos de valores	Detalle	Porcentaje máximo de inversión
	Efectivo	100%
	Valores de deuda	100%
	Valores accionarios	0%
	Participaciones de fondos de inversión	100%
	Productos estructurados	0%
	Valores de procesos de titularización	0%

Países y/o sectores económicos	País y/o sector		Porcentaje máximo de inversión	
	<i>Sector público y privado</i>		20%	
Concentración máxima en un solo emisor	10%			
Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo	20%	Concentración máxima en valores extranjeros	20%	
Concentración máxima en una emisión	100%	Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda	<i>No se exige una calificación de riesgo mínima ni a los valores ni al emisor en el caso de títulos y/o valores.</i>	
Otras políticas de inversión	<p>El fondo podrá invertir en recompras como vendedor a plazo. La garantía implícita mínima en cada operación de recompra cumplirá con lo establecido en el Reglamento de Operaciones a Plazo aprobado por la Bolsa Nacional de Valores.</p> <p>Con respecto al porcentaje de participaciones de fondos de inversión se autoriza un 100% siempre y cuando sea del mercado de dinero.</p>			
Política para la administración y control de la liquidez	No aplica			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	60%	Moneda de contratación de las deudas del fondo	Dólares estadounidenses	

* La sumatoria de ambos porcentajes no debe exceder el 20% de los activos totales del fondo, que se pueden invertir en cartera financiera.

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

Política de Inversión de activos inmobiliarios			
Tipo de inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> – Locales comerciales – Oficinas – Condominios – Casas – Departamentos – Bodegas 	Porcentaje mínimo inversión activos inmobiliarios	de en 80% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en bienes inmuebles.
Países donde se pueden ubicar los inmuebles	<i>Las inversiones inmobiliarias del Fondo se realizarán en propiedades localizadas en Costa Rica.</i>		
Criterios mínimos	-Antigüedad del Inmueble		

exigidos a los inmuebles	<p>Los inmuebles que se adquieran para ser incorporados en los fondos de inversión inmobiliarios preferiblemente deben tener un tiempo de construcción inferior o igual a los 5 años, salvo casos de excepción que deberá de contar con la debida justificación.</p> <p>-Nivel de Ocupación de los Inmuebles</p> <p>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 Inmueble deberá ser menor o igual al 10% del total de los ingresos de la cartera inmobiliaria.</p> <p>-Plazo de los contratos</p> <p>Los plazos de los contratos de alquiler, formalizados con los inquilinos que ocupan los inmuebles propiedad del BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado, preferiblemente deberán pactarse o ser superiores a los 3 años, esto según lo dispuesto en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.</p> <p>-Características de los inquilinos actuales</p> <p>Para los inquilinos que son personas físicas se solicita información legal, como cédula de ciudadanía y al mismo tiempo se verifican sus datos en el sistema de consultas Datum.</p> <p>Para los inquilinos que son empresas comerciales y de servicios, se solicita información legal de personería jurídica y al mismo tiempo se verifica esa información en el sistema de consultas Datum.</p> <p>También se toman en cuenta aspectos como la trayectoria e importancia en el negocio.</p> <p>-Ubicación</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se toma en cuenta el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona geográfica, así como la plusvalía que se pueda generar en el terreno.
Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino	<p>Los ingresos producto de los bienes inmuebles arrendados a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico no podrán representar más del 80% del promedio mensual de los ingresos totales del fondo.</p>
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora	<p>- No podrán adquirirse, venderse o arrendarse los inmuebles a los socios, directores o empleados de la sociedad administradora o su grupo de interés económico.</p> <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</p>

	<p>grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 25% de los ingresos mensuales del fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante.</p> <p>Como mecanismo que utilizará la sociedad administradora para procurar la independencia en la determinación de los precios y para que los contratos se otorguen en condiciones que no sean desventajosas para el fondo en relación con otras opciones de mercado, se contratarán peritos externos que determinen el valor de la renta de referencia por metro cuadrado, para el tipo de inmueble y el área en que se encuentra, que se utilizarán para la negociación de alquileres con el Grupo de Interés Económico.</p>
Política para la administración de atrasos en los alquileres	<p>En los casos de inquilinos que presenten atraso en la cartera inmobiliaria si se atrasa más allá de los siete días establecidos por ley, se deberá de seguir un procedimiento de notificaciones progresivas (email o llamada telefónica, carta de ejecutivo, carta de gerencia), a fin de lograr que el inquilino cumpla con su obligación de pagar a tiempo los alquileres llegando al punto en casos extremos de traslado al área legal para que éstos últimos procedan según corresponda. A este nivel se consideran también todos aquellos ajustes o registros contables que deban efectuarse de conformidad con los resultados de la gestión de cobro realizada para cada caso en particular.</p>
Otras políticas de inversión	<p>La adquisición de inmuebles requerirá tanto de una valoración financiera como de una pericial, y su valor de compra no deberá superar al menor valor de ambos, y la venta de inmuebles requerirá de una valoración previa. Todos los inmuebles serán adquiridos en propiedad a nombre del Fondo, el cual contará para estos efectos con cédula jurídica, libres de derechos de usufructo, uso y habitación. El Fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria y/o mediante la figura de fideicomisos de garantía en la operación, de conformidad con los lineamientos establecidos en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p>
Lineamientos	
Lineamientos sobre contratación de seguros	<p>-Activos que se aseguran y tipo de coberturas que como mínimo se contrataran</p> <p>Todos los activos inmobiliarios propiedad del Fondo Inmobiliario deberán contar con una cobertura de seguro aceptable y razonable de acuerdo al tipo de inmueble y riesgo este enfrente. Las coberturas mínimas que buscará obtener la sociedad administradora para cada uno</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Incendio causal y rayo 2. Motín, huelga, paro legal, conmoción civil, actos de personas

	<p>mal intencionadas, huracán o ciclón, vientos mismos, explosión y daños por humo, inundación o deslizamiento.</p> <p>3. Temblor, terremoto o incendio derivado del mismo, erupción volcánica.</p> <p>La cobertura se actualizara anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados. Los criterios mínimos que se utilizarán para la evaluación y selección de la entidad aseguradora son:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Solidez financiera. b. Respaldo, garantías o avales adicionales. c. Experiencia. d. Precio de las coberturas.
<p>Lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles</p>	<p>La sociedad administradora podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles que adquiera, siempre y cuando el costo de las mismas en los últimos doce meses no exceda el 15% del valor del inmueble y la obra sea realizada por un tercero.</p> <p>Asimismo se podrán hacer ampliaciones de los inmuebles siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) El monto de la ampliación no supere el 100% del valor de la última valoración anual del inmueble. b) Se cuente con el acuerdo de la asamblea de Inversionistas. c) No pueden ser financiados con cargo al Fondo durante el periodo de construcción. d) La ampliación responda a una necesidad de expansión de un arrendatario del inmueble y este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. e) Se cuenten con los estudios financieros que muestren el posible impacto en el rendimiento del Fondo. f) Se cuente con los seguros o garantías requeridos que garanticen la conclusión de la obra. <p>Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la sociedad administradora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su grupo de interés económico. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma sociedad administradora.</p>
<p>Lineamientos sobre la creación y uso de</p>	<p>El BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado procederá a la creación de una reserva para efectos de realizar un</p>

reservas	<p>programa de mantenimiento anual a los inmuebles. El objetivo de efectuar un programa de mantenimiento periódico es el de evitar un deterioro excesivo de los inmuebles a través del tiempo. En esta forma el BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado, mantiene una prudencia a través del tiempo en la distribución de rendimientos, evitando cargos excesivos en el futuro al Fondo cuando se deba realizar un mantenimiento no planeado a cualquier inmueble. Con la planeación de los gastos de mantenimiento se pretende mantener un valor adecuado de las propiedades de manera que si en el futuro existe posibilidad de venta, esta se realice en el mayor beneficio de los Inversionistas. La fuente para la acumulación de esta reserva serán los ingresos totales del Fondo. Esta reserva se acumulará en forma mensual.</p> <p>De acuerdo con el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, el costo acumulado de los últimos doce meses de las obras, por mantenimiento y otras mejoras a los inmuebles, no pueden superar en forma conjunta el 15% del valor del inmueble. El diseño y contenido del programa de mantenimiento periódico tomará en cuenta esta restricción, e igualmente el monto de la reserva de mantenimiento que se mantendrá en valores disponibles para la venta, no podrá ser de un monto tal que en algún momento el monto de valores disponibles para la venta supere el 20% del Valor Neto del Activo del Fondo Inmobiliario, todo de conformidad con el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>Esta reserva será acumulada en una cuenta de valores disponibles para la venta, y su contraparte será la acumulación de reserva de operación en el Patrimonio. El monto de la reserva será determinado con base en un estudio de costos de mantenimiento anuales para cada inmueble realizado por un profesional independiente, el cual será actualizado en forma anual según las variaciones en los costos de construcción y el deterioro estimado de cada edificio. Al acumularse la reserva de mantenimiento el valor de la participación del Fondo experimentará cambios debido al incremento en el Valor del Activo Neto; ya que el activo aumenta por concepto de valores disponibles para la venta. Una vez que esta reserva se utilice para el gasto de mantenimiento respectivo, el Valor del Activo Neto se reducirá por motivo de la erogación de efectivo que ocasiona una reducción del activo en el monto de la reserva.</p> <p>El porcentaje de la reserva de mantenimiento no podrá superar en ningún momento el 100% de la depreciación anual de los inmuebles, utilizando como base una depreciación en línea recta y una vida útil estimada de los inmuebles de 50 años. Con la asesoría de un profesional independiente el Comité de Inversión del BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado será el órgano encargado de velar por un adecuado uso de esta reserva, y será igualmente el ente que deberá realizar una revisión anual del</p>
-----------------	---

programa de mantenimiento de los inmuebles. Las modificaciones a este apartado deberán ser aprobados por la asamblea de inversionistas, de conformidad con lo establecido en el artículo 84 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.	
Esquema de financiamiento	
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	60%
Moneda de contratación de las deudas del fondo	Dólares estadounidenses

5. RIESGOS DEL FONDO

“Señor Inversionista:

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

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

5.1 Tipos de riesgos

Tipos de riesgo	
Tipo	Descripción
1.Riesgos de tasa de interés y de precio	Es el riesgo asociado al precio del dinero en el tiempo. Los movimientos de la tasa de interés afectan la rentabilidad del Fondo en una doble vía: a- Efecto de Precio, un aumento en las tasas de interés reduce el precio de los títulos y valores con tasa fija que conforman la cartera del Fondo, al reducir el valor presente de los flujos futuros asociados a cada título, lo que podría provocar un descenso en el precio de la participación y una disminución en la rentabilidad e incluso una pérdida de parte del capital invertido. Esta posibilidad depende del momento en que se efectúe el retiro de las participaciones o a valoraciones de mercado de la cartera de títulos y valores. b- Efecto reinversión, la disminución de la tasa de interés de los títulos y valores que adquiere el Fondo, tendrá un efecto negativo sobre las reinversiones que deba efectuar el Fondo, en las nuevas condiciones de

	mercado, lo que motivará una disminución en el factor de ajuste diario en el valor de la participación.
2.Riesgos de liquidez	Es el riesgo ligado con la facilidad o no, en que las participaciones del Fondo se puedan convertir en dinero efectivo. La Negociación en mercado secundario es la única fuente de liquidez de las participaciones. Por lo tanto, el inversionista podría vender sus participaciones a un precio menor y experimentar una pérdida en su inversión, asimismo, está ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta y a la probabilidad que por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el Fondo no pueda vender parte de su cartera de valores en el momento en que requiera dinero en efectivo.
3.Riesgos de crédito o no pago	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 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. 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.
4.Riesgos cambiarios	Es el riesgo de que el tipo de cambio varíe adversamente dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado. Por ejemplo, si el Fondo está denominado en colones, un aumento del tipo de cambio da como resultado que el flujo de efectivo expresado en dólares sea menor. Caso contrario, si el Fondo está denominado en dólares, una disminución del tipo de cambio origina que el flujo de efectivo expresado en colones sea menor. Si se presenta una apreciación del colón con respecto al dólar, el inversionista en el momento de hacer la conversión de su rendimiento, va a recibir menos colones por dólar, lo que le provoca dificultades para atender sus necesidades expresadas en la moneda local; la magnitud del efecto depende de la posición patrimonial de cada inversionista y de sus necesidades financieras por conversión moneda.

5.Riesgos de las operaciones de reporto	<p>Las operaciones de reporto son aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos y valores, y su retrocompra, al vencimiento de un plazo y un precio convenidos. Cuando actúa como vendedor a plazo, el Fondo podría verse afectado por incumplimiento de la operación de reporto, en que incurra el comprador final a plazo, que puede ser de dos tipos:</p> <p>(1)Falta de pago del precio de la recompra. (2)Falta de aporte de las garantías o arras confirmatorias requeridas para mantener la vigencia de la operación.</p>
6.Riesgo Operativo o de Administración	<p>Este riesgo es al que está expuesto el Inversionista en el BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado por una posible pérdida en la que pueda incurrir el Fondo o la sociedad administradora como consecuencia de un error en la operación diaria del Fondo o la misma sociedad administradora.</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>
7.Riesgos legales	<p>Este riesgo se presenta por la posible reducción en el rendimiento del Fondo como consecuencia de un cambio legal en materia tributaria o de política monetaria que afecte en forma negativa la operación normal del BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado. El cambio en la legislación pertinente podría gravar de alguna forma los rendimientos del Fondo y de esta forma ocasionaría una pérdida económica al Inversionista.</p>
8.Riesgo por desinscripción del fondo de inversión	<p>De acuerdo con la normativa de Fondos de Inversión, el Fondo tiene un plazo para alcanzar un monto de activo mínimo de Inversionistas, o de lo contrario el Fondo deberá liquidarse, en cuyo caso el precio de venta de los inmuebles podría mejorar o perjudicar el rendimiento de los Inversionistas que estén invertidos en ese momento en el Fondo. Adicionalmente, la eventual venta de los inmuebles del Fondo como parte del trámite de desinscripción podría requerir de un plazo mayor para obtener el reembolso de las participaciones por parte de los inversionistas.</p>
9. Riesgo sistémico	<p>Este es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y no puede gestionarse mediante la diversificación de la cartera al depender de factores distintos de los propios</p>

	<p>valores del mercado. Entre los cuales se puede mencionar:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Riesgo de inflación. (2) Riesgo de variaciones en la tasa de interés. (3) Riesgo de tipo de cambio. <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>10.El riesgo no sistemático o riesgo diversificable</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. El riesgo no sistemático puede aminorarse mediante una apropiada diversificación de la cartera de valores.</p>
<p>11. Ilquidez de los títulos de participación</p>	<p>Por tratarse de Fondos que invierte 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>
<p>5.2 Riesgos Fondos Inmobiliarios:</p>	
<p>12.Riesgo de siniestros</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, 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>

13. Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles	<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 del 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 arrendatario.</p>
14. Riesgo por la concentración de inmuebles.	<p>Este riesgo se presenta al mantener la cartera de activos concentrada en un solo inmueble o unos pocos inmuebles y se produzca un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo desvalorizando de esta forma la cartera, ocasionando una pérdida económica al inversionista.</p>
15. Riesgo por la concentración de arrendatarios	<p>Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento del Fondo se vea afectado por incumplimientos en el pago de alquileres o bien por la desocupación de esos inquilinos.</p>
16. Riesgo por la discreción de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles.	<p>BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, según las políticas del Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos de Fondo.</p>
17. Riesgos propios de la cartera inmobiliaria	<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.</p>
18. Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios	<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 macroeconomía (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc. O con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio.</p>
19. Riesgo país	<p>Las inversiones inmobiliarias del BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado 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</p>

	<p>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 Inversorista.</p>
20. Riesgo de concentración geográfica.	<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>
21. Riesgo por el grado de especialización de los inmuebles.	<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 alquiler 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>
22. Riesgo por la adquisición de inmuebles en lugares no aptos.	<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>

23. Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad	Este riesgo se presenta por la posible demora en la inscripción de los inmuebles adquiridos a nombre del BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado. Este riesgo es no controlable para el Fondo; ya que depende de la operación de una entidad como el Registro Nacional, lo cual podría ocasionar que durante un periodo el Fondo, a pesar de haber adquirido los inmuebles y efectuado la transacción aún no tenga los inmuebles a su nombre.
24. Riesgo por la moneda de redención de las participaciones	Constituye el riesgo de que las fuentes de rendimiento del Fondo, principalmente los alquileres provenientes de los inquilinos, fueran canceladas mensualmente en colones, lo cual provocaría que el Fondo de Inversión pague a los inversionistas, parcialmente o en su totalidad los beneficios de la inversión en colones, todo ello con base en el artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica
25. Riesgo generado por las valoraciones de las propiedades del Fondo.	Este riesgo se presenta; ya que en forma anual el BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado debe revalorar las propiedades, tanto en forma financiera como en forma pericial. Estas valoraciones se someten a aprobación de la SUGEVAL. Una vez aprobadas las valoraciones se afecta el valor en libros de de las propiedades del Fondo, por lo que el valor de referencia de las participaciones en el mercado secundario podría experimentar una disminución, como consecuencia de las valoraciones anuales a las que se ven sometidas las propiedades, provocando una pérdida económica para el inversionista.
26. Riesgo de crédito de los arrendatarios	Corresponde a la pérdida económica o la disminución del rendimiento del Fondo asociada a la interrupción de pagos de alquiler por parte de algún arrendatario; ya sea por reducción en el flujo de caja disponible para alquiler del arrendatario, o eventualmente un proceso de liquidación del negocio del arrendatario.
28. Otros factores de Riesgo	Otros factores económicos-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes: <ul style="list-style-type: none">(1) Las potenciales variaciones en los impuestos y tributos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios.(2) Aunque la sociedad administradora no prevé cambios en el corto o mediano plazo, una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Nº 7527, publicada el 17 de agosto de 1995) podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles.

29. Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por BCR SAFI	<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 BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado es un potencial comprador de los bienes inmuebles, que pertenezcan a los fondos de desarrollo inmobiliario y a otros fondos inmobiliarios administrados por esta misma sociedad, por lo tanto, existe el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos, en lo que a sus respectivas políticas de precios se refiere, así como la decisión discrecional de BCR SAFI para la colocación y selección de los bienes inmuebles, así como su perfil.</p>
30. Riesgo por variaciones en la estructura 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 mismos, que impliquen una disminución en la rentabilidad esperada del fondo.</p>
31. Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo	<p>Las valoraciones de las propiedades del fondo serán realizadas por profesionales con criterios técnicos independientes y a veces diferentes unos a otros, por lo cual, la valuación que realice el profesional que contrate BCR SAFI para este fin, puede discordar de la realizada por otros colegas suyos. Hay un riesgo inherente en la valoración pericial en el tanto la misma se usa para la compra de bienes inmuebles, por dicho motivo, si esta 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 negociarse en el mercado secundario.</p>
32. Riesgo de no colocar el capital autorizado en el tiempo establecido	<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>
33. Riesgo de no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	<p>Existe la posibilidad que por diversos factores el fondo no pueda colocar el monto mínimo de participaciones y con ello lograr la política de inversión establecida en el prospecto ni cubrir sus costos de operación, ocasionando atrasos en el proceso de adquisición y pago de inmuebles.</p>

5.3 Administración de riesgos

Administración de los riesgos

BCR SAFI ha establecido una unidad de riesgos especializada e independiente dentro de su estructura jerárquica, cuyo objetivo es facilitar el proceso de administración de los riesgos a los que están expuestos los fondos de inversión por ella administrados así como los propios, en coordinación con las diferentes unidades que la conforman. Para alcanzar estos objetivos, BCR SAFI, utiliza diversas metodologías y herramientas.

En el caso del **riesgo de precio**, se utiliza el Valor en Riesgo, para lo cual el Comité de Inversiones define las pautas generales según la naturaleza y el prospecto del fondo de inversión, mientras que la unidad de riesgos se encarga de monitorear en forma frecuente el nivel que presenta, así como informar sobre los resultados de esa medición.

En cuanto al **riesgo de tasas de interés, riesgo país**, se da 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, con el fin de mitigar los efectos sobre el rendimiento que pueden tener estos eventos de riesgo.

El **riesgo de liquidez** de las participaciones no puede ser mitigado por el Fondo. El inversionista deberá considerar esta circunstancia en la conformación de su cartera de inversiones, de forma tal que pueda estructurar diferentes plazos de vencimientos para atender sus necesidades particulares de liquidez, asimismo, la administración de riesgos se realiza procurando incorporar dentro de la cartera de inversión activos y valores que presenten una alta bursatilidad y un bajo margen entre los precios de compra y venta, para lo cual se realizan los análisis pertinentes.

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

Aunque el fondo de inversión no realiza operaciones que impliquen un **riesgo cambiario**, debido a que sus inversiones solo se realizan en valores denominados en la misma moneda en que se denomina el fondo, los inversionistas siguen expuestos a los riesgos que se derivan de los movimientos del tipo de cambio.

Los riesgos operativos y legales, 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 de Inversiones, correspondiéndole a la unidad de gestión de riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentarán desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.

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.

En lo que respecta al **riesgo de las operaciones de reporto**, la administración del fondo las realiza utilizando la asesoría del puesto de bolsa representante, 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.

El riesgo sistémico se asocia a factores de política económica, sobre los cuales la Sociedad Administradora 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.

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.

Todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria contarán con los debidos seguros del Instituto Nacional de Seguros o de cualquier otra aseguradora autorizada por Ley, los cuales incluirán cobertura A (incendio casual y rayo), B (motín, huelga, paro legal, conmoción civil, actos de personas mal intencionadas, huracán o ciclón, vientos huracanados, colisión de vehículos, caída de aviones, y objetos desprendidos de los mismos, explosión y daños por humo, inundación y deslizamiento) y D (temblor, terremoto e incendio derivado del mismo, erupción volcánica) o similares. 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, disminuyendo la exposición al **riesgo de siniestros y riesgos propios de la cartera inmobiliaria**.

Para los **riesgos de concentración por inmueble y por concentración de rentas de los arrendatarios**, se han establecido los límites en el prospecto, sobre los cuales se da un seguimiento continuo con el fin de mitigar su exposición. El fondo tendrá un plazo de tres años para alcanzar estos porcentajes de concentración. En el caso de que no se alcancen los porcentajes en el plazo indicado o que posteriormente estos se dejen de cumplir por más de un mes calendario, la sociedad administradora está obligada a comunicarlo a los inversionistas mediante un comunicado de hechos relevantes en el plazo establecido en la normativa. Adicionalmente, la sociedad debe convocar a una Asamblea de Inversionistas para que se les comunique el exceso presentado y aprueben el plan de acción respectivo.

La determinación de adquirir un inmueble en una zona geográfica específica se sustenta en estudios y análisis sobre las principales variables económicas de ese país, así como los financieros y periciales del activo inmobiliario, estos análisis se deben actualizar para

determinar los posibles efectos que puedan tener sobre el precio de los inmuebles y el valor de las rentas, buscando mantener diversificación por zona geográfica, lo que permite minimizar el **riesgo por concentración geográfica**.

El **riesgo relacionado con la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos**, se disminuye mediante la elaboración de informes y estudios financieros y periciales, donde se incorporan factores como la versatilidad del inmueble (usos alternos) y ubicación geográfica.

Con respecto a los eventos de **riesgo por el proceso del registro de inmuebles**, se debe indicar que para su mitigación, la adquisición de cualquier inmueble se realizará acatando las normas y requisitos que emita la Superintendencia General de Valores para tales efectos y la sociedad verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.

En lo que se refiere al evento de **riesgo que proviene de las valoraciones de las propiedades del fondo**, la normativa establece que los inmuebles deben ser valorados por un perito externo a la Sociedad Administradora, incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este evento la sociedad administradora mantiene profesionales en las áreas de ingeniería que cotejan los resultados de las valoraciones emitidos por los peritos externos.

Los criterios mínimos exigidos para la adquisición de inmuebles, establecen que no se pueden adquirir inmuebles desocupados en más de un 10%, lo cual reduce el riesgo de la **compra de inmuebles que no generan ingreso y riesgo de desocupación de inmuebles**. 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.

El fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos, donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis financiero y pericial, con lo cual se mitiga la exposición al **riesgo por la discreción de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles**.

Para reducir el **riesgo por Conflicto de Interés entre Fondos Administrados por BCR SAFI**: el fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis financiero y pericial.

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 incluye en el informe trimestral de fondos de inversión. 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.

En lo que se refiere al evento de **riesgo que proviene de las valoraciones de las**

propiedades del fondo, la normativa establece que los inmuebles deben ser valorados por un perito externo a la Sociedad Administradora, incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este evento la Sociedad Administradora mantiene profesionales en las áreas de ingeniería y finanzas que cotejan los resultados de las valoraciones emitidas tanto por los peritos externos a nivel ingenieril y financiero.

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.

Para gestionar el **riesgo de no alcanzar el monto mínimo de participaciones** para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo, BCR SAFI como administrador del fondo realiza estudios de mercado macroeconómicos, demanda de inversionistas del fondo entre otros, que permitan tener una seguridad razonable de la ejecución del proyecto.

6. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO

6.1 Valores de Participación

Valores de Participación	
Características	Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas.
Forma de representación	Macrotítulos
Valor nominal de la participación	\$5.000 (cinco mil dólares) de valor facial
Cálculo del valor de la participación	El precio se obtiene de 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. En el caso de fondos cerrados, el valor de participación que se obtenga es de referencia contable y se utiliza para el reembolso de las participaciones ante la liquidación del fondo de inversión a su vencimiento o la liquidación anticipada por acuerdo de la asamblea de inversionistas.
Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	BCR SAFI aplicará la valoración de carteras a precios de mercado, utilizando la metodología del vector de precios de la sociedad denominada Proveedor Integral de Precios de Centroamérica (PIPCA), aprobada por la

	<p>Superintendencia General de Valores.</p> <p>Las características de este método es que refleja continuamente los ajustes de precio que se originan en el mercado como efecto de la oferta y la demanda de los valores en los mercados organizados por la Bolsa Nacional de Valores o de la situación empresarial del emisor.</p> <p>Las ganancias y pérdidas de la tenencia de los títulos valores se contabilizan diariamente de acuerdo a la valoración, en comparación con el precio anterior, y se consideran para el cálculo del valor de participación. Esto ocasiona que puedan presentarse variaciones en la asignación de rendimientos que se reflejen en pérdidas o ganancias en el valor de la participación, producto del ajuste</p> <p>La metodología de PIPCA se puede consultar en el sitio Web de la SUGEVAL www.sugeval.fi.cr, en las oficinas de la Superintendencia General de Valores, así como en el sitio Web del Proveedor Integral de Precios de Centroamérica: www.pipca.co.cr.</p>
Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo	<p style="text-align: center;">Diaria</p>

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

Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión	<p>Valoración de activos no financieros:</p> <p>Existirán dos tipos de valoraciones:</p> <p><u>Valoración pericial</u>, realizada por un perito incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos.</p> <p><u>Valoración económica</u>, realizada por un experto en finanzas conforme a la metodología dictada por el Superintendente.</p> <p>El valor final del inmueble será la menor de estas dos valoraciones, la documentación que sustenta a ambas, estará disponible en la Superintendencia General de Valores.</p>
Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo	<p>Los bienes inmuebles deberán valorarse al menos una vez al año, y en todo caso, al momento de su adquisición y venta.</p>

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

Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	Bolsa Nacional de Valores
---	---------------------------

6.4 Asamblea de Inversionistas:

Asamblea de Inversionistas	
Reglas para la convocatoria	<p>Las Asambleas de Inversionistas de BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado, se regirán por las siguientes reglas y en lo no prescrito aquí, por la normativa del Código de Comercio que resulte aplicable a las Asambleas Generales Extraordinarias.</p> <p>Las Asambleas de Inversionistas serán convocadas por la sociedad administradora, a través de cualquiera de sus funcionarios con representación legal. La convocatoria será realizada con una anticipación de diez días hábiles a la celebración de la asamblea (en este plazo no se computará ni el día de publicación, ni el de celebración de la asamblea). La forma de la convocatoria será por medio de nota dirigida a la dirección indicada por el inversionista y registrada en el Libro oficial y por una publicación en un periódico de circulación nacional. Es obligación de los inversionistas mantener actualizada su dirección ante la sociedad administradora.</p> <p>En la convocatoria se hará constar el orden del día de la asamblea, con la relación de temas a discutir.</p> <p>Las asambleas serán presididas por uno de los representantes legales de la sociedad administradora; asimismo, el secretario de la asamblea de inversionistas podrá ser cualquier funcionario de la sociedad administradora. En caso de faltar éstos, los inversionistas presentes podrán nombrar un ad hoc</p>
Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum	El quórum para las asambleas en primera convocatoria será de tres cuartas partes de las participaciones en circulación, en caso de segunda convocatoria será cualquier número presente de participaciones, a menos que la normativa exija algo diferente. La primera y segunda convocatoria podrán hacerse simultáneamente, para oportunidades separadas, por al menos una hora
Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea	Para la aprobación, los acuerdos se tomarán por mayoría simple, en el caso de las Asambleas reunidas en primera convocatoria con referencia al total de

	participaciones en circulación y en el caso de las reunidas en segunda convocatoria, con referencia al total de participaciones presentes.
--	--

7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

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

Detallar los casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones	Redención o recompra de las participaciones El inversionista que desee hacer líquida su inversión deberá negociar sus participaciones a través de un Puesto de Bolsa en el mercado secundario de una bolsa de valores autorizada. De acuerdo al Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, cuando la cotización de valores que formen parte de la cartera del fondo hubiese sido suspendida, la suscripción y reembolso de las participaciones se realiza una vez incluido el importe del deterioro del valor dentro de la ganancia o pérdida neta del Fondo, de conformidad con lo establecido en la Normativa Contable aprobada por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. Por ser un Fondo cerrado, el BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado no recompra las participaciones de los inversionistas, con excepción de los aquellos casos contemplados en la normativa, a saber: cambios, fusión y sustitución de la Sociedad Administradora. Sin embargo de acuerdo a la Ley Reguladora del Mercado de Valores y el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, el Fondo recomprará las participaciones de los accionistas en los siguientes casos: a. Modificaciones en el régimen de inversión del Fondo. b. Conversión del Fondo cerrado a uno abierto. c. En casos de iliquidez del mercado. d. Cambios de la entidad de Custodia C a una entidad de Custodia B. e. Cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora. f. Fusión de fondos. En todos los casos, el reembolso está amparado a las mismas reglas y orden de pago y plazos establecidos en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, para la redención de las participaciones de los fondos abiertos.
---	--

	<p>Cuando un inversionista ejerza su derecho de receso, las participaciones se reembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea; para lo cual se utiliza como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por la sociedad administradora de fondos de inversión.</p> <p>Consulte a la sociedad administradora o su representante sobre las variaciones que pueden existir en el mecanismo de redención de conformidad con la normativa autorizada por la Superintendencia General de Valores para casos excepcionales.</p>
Mecanismo de colocación de las participaciones	<ul style="list-style-type: none">• Procedimiento de colocación de las participaciones <p>De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Oferta Pública de Valores, las emisiones de las participaciones, podrán ser colocadas por BCR SAFI, según las necesidades de recursos del BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado, por medio de: ventanilla, subasta (por Bolsa o fuera de Bolsa), y suscripción (en garantía y en firme), utilizando únicamente un mecanismo para la colocación de un mismo tracto. BCR SAFI llevará a cabo las acciones que sean necesarias para que el procedimiento utilizado en cada colocación, previa comunicación por medio de Hecho Relevante, garantice el cumplimiento de los principios de igualdad de información, acceso y precio a los inversionistas.</p> <p>BCR SAFI deberá revelar, mediante un comunicado de Hecho Relevante, emitido al menos con cinco días hábiles en el caso de la primera colocación y con dos días hábiles de anticipación en el caso de colocaciones posteriores, el mecanismo de colocación seleccionado para cada serie o 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 para la liquidación. En el caso de subasta también se deberá indicar el precio máximo de asignación parcial.</p> <p>Este precio de colocación de las participaciones será de carácter informativo, y por consiguiente no necesariamente será el precio al que se asignen las participaciones en forma definitiva, a menos que se utilice la ventanilla.</p> <p>Cuando el precio de las participaciones en el mercado secundario de valores sea inferior al valor registrado en libros, podrán colocarse nuevas participaciones, utilizando como referencia el precio establecido diariamente por un vector de precios cuya información sea suministrada por una empresa proveedora de precios</p>

autorizada por la SUGEVAL, siempre y cuando este precio no sea inferior a los US\$ 5 mil dólares.

Cabe señalar que los Comunicados señalados deberán ser remitidos por la sociedad administradora para las colocaciones en ventanilla, subasta, y suscripción en garantía, éstos últimos para las colocaciones que se efectúen durante el periodo de suscripción u oferta establecido. En el caso de contratos de suscripción en firme y para el caso de colocaciones que se realicen una vez transcurrido el periodo de suscripción en garantía, los comunicados deberán ser enviados por el suscriptor.

- **Colocación por medio de Ventanilla.**

El Fondo observará el siguiente procedimiento para la colocación de nuevas participaciones:

Las órdenes de compra deberán entregarse en las oficinas de BCR Valores, S.A., quien actúa como Puesto de Bolsa Representante del BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado, indicando el monto a comprar, el nombre de la persona oferente (física o jurídica), su correspondiente cédula jurídica o de identidad y un número de fax o correo electrónico para recibir confirmaciones. El precio se mantendrá sin modificaciones al menos durante el horario de recepción de ofertas de un mismo día, el cual será de al menos tres horas. Asimismo dicho precio será exhibido en un lugar visible o de fácil acceso para los inversionistas o el agente de bolsa.

Se aplicará la regla “primero en tiempo primero en derecho” a todas las solicitudes recibidas durante el período 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 tractos, este porcentaje se refiere al tracto por colocar. Las ofertas de compras 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 inversionista 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 asignado 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 del primero en tiempo primero en derecho. El tipo de asignación para el caso 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 de ventanilla será igual para todos los inversionistas que participen en cada tracto de la colocación y será el precio de la colocación de la participación del cierre del día anterior más un porcentaje establecido por BCR SAFI, y se dará a conocer mediante Comunicado de Hecho Relevante al menos un (1) día hábil antes de la colocación de cada serie.

La liquidación de las participaciones se realizará en T+2 respecto al día de la colocación y asignación de éstas.

- **Colocación por medio de contratos de suscripción en firme y en garantía.**

En el caso que se coloque por suscripción en firme o en garantía, BCR SAFI, S.A. 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 su firma.

Suscripción en Firme.

BCR SAFI, podrá realizar la colocación de las participaciones, por medio de un **contrato de suscripción en firme** con una o varias entidades autorizadas, contrato mediante el cual la entidad suscriptora se obliga a comprar por cuenta propia la totalidad o parte de una emisión al precio y en el plazo convenido entre las partes.

El suscriptor únicamente podrá vender los valores hasta que la emisión o parte de una emisión, según corresponda al contrato de suscripción, esté suscrita y pagada, y se realizará en el mercado secundario de valores inscritos.

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 la negociación de cada tracto (no obstante en el caso de emisores nuevos en el mercado financiero se deberá indicar que dicho comunicado deberá respetar un plazo de cinco días hábiles para el caso de la primera colocación de dicho emisor), además deberán indicar si la oferta de los valores se dirige únicamente a sus clientes. En el caso de que así lo dispongan, los suscriptores deberán solicitar la autorización a

la BNV para realizar las operaciones fuera de rueda.

Suscripción en Garantía.

Para el caso de suscripción en garantía, el suscriptor se obliga a comprar por cuenta propia, al precio convenido entre las partes, los valores que no hubieran sido adquiridos por los inversionistas al término del período de suscripción u oferta establecido.

En la primera etapa, el suscriptor hace su mejor esfuerzo para colocar la emisión y para ello utilizará cualquiera de los mecanismos descritos anteriormente. Los valores que no fueron colocados en esa etapa deberán ser adquiridos por el suscriptor, el cual podrá realizar la negociación una vez que la emisión se encuentre suscrita y pagada, según corresponda al contrato de suscripción, estos valores únicamente podrán ser negociados en el mercado secundario de valores inscritos.

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 la negociación de cada tracto (no obstante en el caso de emisores nuevos en el mercado financiero se deberá indicar que dicho comunicado deberá respetar un plazo de cinco días hábiles para el caso de la primera colocación de dicho emisor), además deberán indicar si la oferta de los valores se dirige únicamente a sus clientes. En el caso de que así lo dispongan, los suscriptores deberán solicitar la autorización a la BNV para realizar las operaciones fuera de rueda.

- **Colocación por subasta.**

BCR SAFI, también podrá utilizar el mecanismo de colocación por subasta por bolsa a través de la Bolsa Nacional de Valores, utilizando los mecanismos que esta institución establece para estos efectos; o fuera de bolsa, por medio de sus entidades comercializadoras, en sus oficinas registradas, con el fin de permitir que los inversionistas puedan presentar ofertas de compra en firme, por parte o la totalidad del tracto del capital autorizado a emitir por cuenta del Fondo, indicando el monto a comprar, el nombre de la persona oferente (física o jurídica), su correspondiente cédula jurídica o de identidad y un número de fax o correo electrónico para recibir confirmaciones.

Los parámetros para la asignación de las ofertas realizadas en subastas dentro o fuera de bolsa 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

	<p>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 prorratio (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.</p> <p>BCR SAFI establecerá un precio máximo de asignación parcial y solo se podrá 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 BCR SAFI asigna una cantidad o monto igual o mayor al previamente ofrecido. BCR SAFI 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 podrá modificar mediante Comunicado de Hecho Relevante al menos dos horas hábiles antes de la subasta.</p> <p>BCR SAFI podrá establecer la condición de que únicamente se recibirán ofertas de compra parciales, en cuyo caso dicha condición se establecería en el Comunicado de Hecho Relevante de la colocación. La liquidación se efectuará en T+2 (indicar el plazo de liquidación).</p> <p>Por todo lo anterior, BCR SAFI se reserva el derecho de elegir discrecionalmente por medio del Comité de Inversiones, el mecanismo de colocación de títulos de participación del BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado por razones de oportunidad, eficacia y eficiencia en la colocación de cada emisión, y condiciones de mercado, esto siempre en beneficio de los inversionistas que formen parte del Fondo.</p>
--	--

7.2 Se revela la política de distribución periódica de beneficios

Distribución de beneficios periódicos	
Periodicidad de distribución	Mensual
Fecha de corte para determinar	Los rendimientos se distribuirán dentro de los cinco días hábiles posteriores al cierre de cada mes. Lo anterior aplicará para

inversionistas con derecho a recibir los beneficios	aquellos Inversionistas registrados al último día natural del mes.
Fecha de pago de los beneficios	El pago se realizará en acreditación automática a la cuenta corriente del cliente en la red de Banco de Costa Rica o por transferencia electrónica a otros bancos, donde el cliente o su intermediario bursátil o su custodio posean cuentas. Para efectos de la distribución de rendimientos el Inversionista, su representante, o cualquier otra persona previamente autorizada, podrá de antemano solicitar el depósito automático en una cuenta corriente o electrónica en el Banco de Costa Rica o en otro Fondo de Inversión administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.
Determinación del beneficio a distribuir	<p>El Fondo distribuirá el 100% de su renta líquida, entendida ésta como la suma de rentas por concepto de alquileres, intereses percibidos, y el capital pagado en exceso¹ una vez deducidos los gastos del Fondo en que se deba incurrir, el monto de las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones.</p> <p>Además las reservas en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos, no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.</p>

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	<p>BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., cobrará una comisión de administración anual máxima del 5.00% sobre el valor de los activos netos del Fondo. Esta comisión se devenga y cobra mensualmente. Dicha comisión no podrá ser variada en plazos inferiores a un mes y será comunicada por medio de hecho relevante.</p> <p>Los cálculos de comisiones serán de acuerdo con los lineamientos dictados al efecto por la Superintendencia General de Valores.</p> <p>En el momento de la emisión de las participaciones por parte del Fondo, por motivo de la adquisición de un inmueble, existirá una comisión de colocación que no excederá el 3% del monto total de la transacción. Esta comisión se origina en el caso de que la colocación se realice por</p>

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

	<p>medio del mecanismo de suscripción en firme y será comunicado por hecho relevante. No existe una comisión por la entrada al Fondo o reembolso de participaciones del Fondo por parte de la sociedad administradora. Sin embargo, la compra o venta de las participaciones en el mercado secundario involucra una comisión de intermediación imputable al Inversionista, cobrada por el puesto de bolsa que realiza la transacción. Esta comisión se establece por libre acuerdo entre las partes (el puesto de bolsa y el cliente). Los costos relacionados con la custodia de títulos valores y la administración de los derechos patrimoniales de los valores en custodia serán cargados al Fondo. Sin embargo, el rendimiento que percibe el Inversionista es neto de dichos costos.</p> <p>La comisión puede variar por debajo de este máximo una vez al mes, lo cual se comunica mediante hecho relevante.</p>
Costos que asume el fondo de inversión	<p>Además de la comisión de administración cancelada a la sociedad administradora, otros gastos en que podría incurrir el Fondo son: gastos legales en defensa del Fondo y por compra-venta de bienes inmuebles, peritajes y auditorias, gastos de mantenimiento, impuestos diversos (municipales, territoriales, etc.), servicios municipales, cuotas de mantenimiento y vigilancia, servicios profesionales relacionados con asesorías en ingeniería civil, ingeniería estructuras, mecánica,, comisiones de corretaje inmobiliario y bursátil, seguros contra incendio, terremoto y cualquier daño al inmueble, y gastos de calificación de riesgo del Fondo.</p> <p>Los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del fondo.</p>

9. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

9.1 Detalle de la información periódica que los inversionistas pueden consultar

Información periódica que los inversionistas pueden consultar			
Información	Periodicidad	Lugares para consulta o medios para su difusión	
Estados de cuenta	Mensual	<ul style="list-style-type: none"> ● Oficinas BCR SAFI. ● Entidades comercializadoras. 	Sitio web: www.bancobcr.com
Informes trimestrales	Trimestral	<ul style="list-style-type: none"> ● Oficinas BCR SAFI. ● Entidades comercializadoras. ● Oficinas SUGEVAL. 	Sitio web: http://bcrfondos.bancobcr.com www.sugeval.fi.cr
Hechos relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento	<ul style="list-style-type: none"> ● Oficinas BCR SAFI. ● Entidades comercializadoras. ● Oficinas SUGEVAL. 	Sitio web: www.sugeval.fi.cr
	Semestral	<ul style="list-style-type: none"> ● Oficinas BCR SAFI. 	Sitio web:

Calificación de riesgo		<ul style="list-style-type: none"> ● Entidades comercializadoras. ● Oficinas SUGEVAL. ● Oficinas Calificadora de Riesgo 	http://bcrfondos.bancobcr.com www.sugeval.fi.cr www.scriesgo.com
Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos	Mensual	<ul style="list-style-type: none"> ● Oficinas BCR SAFI. ● Entidades comercializadoras. ● Oficinas SUGEVAL. 	Sitio web: www.sugeval.fi.cr Adicionalmente se publica de forma trimestral en: http://bcrfondos.bancobcr.com
Estados financieros auditados de la SAFI y sus fondos	Anual	<ul style="list-style-type: none"> ● Oficinas BCR SAFI. ● Entidades comercializadoras. ● Oficinas SUGEVAL. 	Sitio web: http://bcrfondos.bancobcr.com
Reporte de composición de cartera de los fondos	Quincenal	<ul style="list-style-type: none"> ● Oficinas BCR SAFI. ● Entidades comercializadoras. ● Oficinas SUGEVAL. 	Sitio web: www.sugeval.fi.cr
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación, y rendimientos del fondo	Diaria	<ul style="list-style-type: none"> ● Oficinas BCR SAFI. ● Entidades comercializadoras. ● Oficinas SUGEVAL. 	Sitio web: http://bcrfondos.bancobcr.com www.sugeval.fi.cr
Valoraciones financiera y pericial de los inmuebles	Anual	<ul style="list-style-type: none"> ● Oficinas BCR SAFI. ● Oficinas SUGEVAL 	Se puede solicitar en formato digital al correo de bcrfondos@bancobcr.com y correo correo@sugeval.fi.cr

9.2 Régimen fiscal que le aplica al fondo

Régimen fiscal que le aplica al fondo
El tratamiento fiscal de los Fondos de Inversión está especificado en el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores N° 7732, que dice textualmente: “Los rendimientos que reciban los Fondos de Inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén

sujetos al impuesto único sobre intereses 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 de 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 intereses arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del cinco por ciento (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 por ciento (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 regirán 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.
- c. El Poder Ejecutivo queda autorizado para reglamentar dichos impuestos, incluidos los métodos técnicamente aceptables de reevaluación de activos.
- d. 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 N° 7092.
- e. Los rendimientos, dividendos y ganancias de capital generados por las participaciones de los Fondos de Inversión estarán exonerados de todo tributo.

El régimen fiscal de las inversiones en el extranjero será el que aplique específicamente para cada país, por tanto para los efectos de rendimiento se utilizarán los valores netos.

10. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO

Información sobre la Sociedad Administradora	
Direcciones	El domicilio de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. es el siguiente: Oficentro Torre Cordillera.

	Rohrmoser, piso #13, 300 m al Sur de Plaza Mayor. Apartado Postal: 10035-1000 San José Teléfono: (506) 2549-2880 Fax: (506) 2296-3831 / 2296-3852 Correo electrónico: bcrfondos@bancobcr.com Sitio web: www.bancobcr.com Página informativa: http://bcrfondos.bancobcr.com	
Grupo financiero al que pertenece	BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., pertenece al conglomerado del Banco de Costa Rica.	
Principales accionistas	EL BANCO DE COSTA RICA posee el 100.0% de las acciones de la sociedad.	
Representante legal	Sra. Mónica Segnini Acosta Sr. Andrés Víquez Lizano Sr. Rosnie Díaz Méndez Sr. Alvaro Camacho De La O Sr. Juan Carlos Bolaños Azofeifa	
Estructura organizacional		
Gerente General	Lic. Álvaro Camacho De La O	
	Nombre de cada miembro	Cargo
Junta directiva	MBA Mónica Segnini Acosta	Presidenta
	MBA Paola Mora Tumminelli	Vicepresidenta
	Lic. Francisco Molina Gamboa	Secretario
	MBA Gustavo Arias Navarro	Tesorero
	Sr. Ronald Solís Bolaños	Vocal
	Lic. Jorge Bonilla Benavides	Fiscal
Comité de inversión	MBA Andrés Víquez Lizano, Subgerente Banca Mayorista Banco de Costa Rica Trayectoria de más de 20 años en el área de finanzas y bursátil en distintas entidades financieras privadas. Gerente General de Aldesa Puesto de Bolsa y Subgerente General del Instituto Nacional de Seguros. Conocimiento y experiencia amplios en mercados de capitales, locales y extranjeros.	Subgerente Banca Mayorista del BCR
	MBA Leonardo Acuña Alvarado Trayectoria de más de 25 años en banca, hoy día Subgerente de Finanzas del BCR.	Subgerente de Finanzas del BCR
	Lic. Zacarías Esquivel Cruz Trayectoria de más de 35 años en el BCR Experiencia como miembro de los diferentes comités del Banco de Costa	Subgerente de Operaciones del BCR

	Rica, Director de Banca Comercial Este y Oeste, así como Director de la División Empresarial Institucional, también posee experiencia como Director de Gestión de Riesgos.	
	Lic. Luis Guillermo Corrales Zúñiga Trayectoria de más de 35 años en el BCR. Experiencia como Agente de Bolsa, Tesorero, Gerente del Puesto de Bolsa, Gerente de Banca de Inversión y actualmente Gerente División de Tesorería.	Gerente de División de Tesorería del BCR
	MBA Jorge Andrés Ramírez Guerrero Especialista en administración, negociación y selección internacional de Bienes Raíces Corporativos. Cuenta con una maestría en administración de empresas de la Universidad Magister. Ha laborado por más de 20 años gerenciando empresas multinacionales, ha adquirido un vasto conocimiento en legislación de zona franca y aduanal.	Miembro Externo
Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo		
Auditor Externo	La firma Deloitte & Touche actúa como auditor externo de la empresa.	
Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales	El Lic. Eduardo A. Ramírez Castro, quien es Director de la División Jurídica del Banco de Costa Rica, actuará como asesor legal.	
Administración de conflicto de intereses		
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	<p>Políticas de Conflicto de Intereses y Gobierno Corporativo</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. El propósito de las anteriores políticas es normar diversas situaciones, mitigando los riesgos que puedan provocar conflictos de interés entre los recursos administrados en los fondos de inversión y las empresas del Conglomerado Financiero BCR, sus funcionarios, miembros de las Juntas Directivas, accionistas, ejecutivos, miembros de Comités, funcionarios permanentes u ocasionales, consultores y empresas del Conglomerado Financiero; que con sus actuaciones u operaciones comprometan su imparcialidad e independencia y resulte en perjuicio del cliente – inversionista de los BCR Fondos de Inversión.</p>	

Además, de los intereses de las personas vinculadas con la Sociedad, se incluirán los de cualquiera de las personas con las cuales éstas tienen relación de parentesco, tales como: sus cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

Estas políticas pueden ser consultadas en las oficinas de B.C.R. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. o en el sitio web: http://bcrfondos.bancobcr.com/politicas_conflictos_interes.html

Las políticas en cuestión fueron aprobadas por la Junta Directiva de BCR SAFI, sesión 02-07, del 29 de enero del 2007, de acuerdo con lo que establece el artículo 29 del Reglamento general sobre sociedades administradoras y fondos de inversión.

Además BCR SAFI, como parte del grupo BCR, se apega a un lineamiento corporativo que establece las disposiciones de gobierno corporativo, estableciendo lineamientos en cuanto a la administración de riesgos, control interno, sistemas de información y la utilización de plataformas tecnológicas. Esto de conformidad con la sesión de Junta Directiva 21-07, artículo XV, del 07 de mayo del 2007.