

**Prospecto BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) No Diversificado**

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

Autorización de la Superintendencia General de Valores para realizar la oferta Pública mediante resolución SGV-R-304 del 21 de junio de 2001

Fecha de elaboración: Junio 2001 - 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, Rosnnie 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, puede provenir 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

Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.

57 Av. Norte No. 130, Edificio SOGESA

Col. Escalón, San Salvador, El Salvador, C.A.

Banco de Costa Rica

En todas las Agencias y Sucursales del país.

<b>2. TABLA DE CONTENIDOS</b> .....	2
3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO.....	3
3.1 Horizonte de inversión .....	3
3.2 Tipo de fondo de conformidad con la siguiente tipología .....	4
3.3 Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo .....	4
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN .....	5
4.1 Política de Inversión de activos financieros .....	5
4.2 Política de Inversión de activos inmobiliarios: .....	7
5. RIESGOS DEL FONDO .....	12
5.1 Tipos de riesgos.....	12
5.2 Administración de riesgos .....	18
6. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO .....	20
6.1 Valores de Participación.....	20
6.2 En el caso de fondos inmobiliarios, adicionalmente se debe revelar: .....	22
Valoración de activos no financieros. ....	22
6.3 Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación .....	22
6.4. Asamblea de Inversionistas.....	22
7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES.....	23
7.1 Redención de participaciones y Procedimientos de colocación de participaciones:.....	23
7.2 Se revela la política de distribución periódica de beneficios .....	29
8. COMISIONES Y COSTOS .....	30
8.1 Comisión de administración y costos que asume el fondo.....	30
9. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS.....	30
9.1 Detalle de la información periódica que los inversionistas pueden consultar .....	30
9.2 Régimen fiscal que le aplica al fondo.....	32
10. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO .....	33

### 3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

#### 3.1 Horizonte de inversión

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

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

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

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

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

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

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

### 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
Cédula Jurídica	3-110-296586	Código ISIN	CRBCRSFL0029

### 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. Rosnie Díaz Méndez
Política de retribución al gestor del fondo	No asume costos de retribución
Entidad de Custodia	Banco de Costa Rica En el caso de las escrituras de los bienes adquiridos por el Fondo, las mismas serán custodiadas por S.A.F.I., o por quien esta designe.
Agente de pago	Banco de Costa Rica
Calificación de riesgo	La sociedad encargada de la calificación de riesgo es la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. (SCRiesgo), las calificaciones de riesgo asignadas al fondo de inversión podrán ser consultadas tanto en las oficinas de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como en las instalaciones de la Superintendencia General de Valores, la periodicidad de la actualización de esta calificación se podrá obtener de manera semestral.  La calificación del BCR Fondo de Inversión de Inmobiliario del comercio y la industria (FCI) No Diversificado 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 alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Muy Bueno. Con relación al riesgo de mercado, la categoría F3 se refiere a una “Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado”. La adición del signo positivo o negativo da referencia de la posición relativa dentro de las diferentes categorías de clasificación.
--	---

**3.4 En el caso de los fondos cerrados que posean un programa de colocación de participaciones:**

<b>Monto autorizado</b>			
<b>Monto de la Emisión</b>	<i>US\$250.000.000 (Doscientos cincuenta millones de dólares estadounidenses)</i>	<b>Número de participaciones autorizadas</b>	<i>50.000(cincuenta mil)</i>
<b>Valor nominal de la participación</b>	<i>US\$5000 (Cinco mil dólares estadounidenses)</i>	<b>Vencimiento del fondo</b>	<i>No tiene vencimiento</i>
<b>Código ISIN</b>	<i>CRBCRSFL0029</i>		
<b>Plazo máximo para la colocación del monto total de capital autorizado</b>	<i>BCR SAFI S.A. ha definido un plazo de 10 años para colocar el capital autorizado en este prospecto</i>	<b>Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo</b>	<i>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</i>

**4. POLÍTICA DE INVERSIÓN**

**4.1 Política de Inversión de activos financieros**

<b>Política de Inversión de activos financieros*</b>		
<b>Moneda de los valores en que está invertido el fondo</b>	Dólares Estadounidenses	
<b>Tipos de valores</b>	<b>Detalle</b>	<b>Porcentaje máximo de inversión</b>
	Efectivo	100%

	Valores de deuda	100%
	Valores accionarios	100%
	Participaciones de fondos de inversión	100%
	Productos estructurados	0%
	Valores de procesos de titularización	0%
<b>Países y/o sectores económicos</b>	<b>País y/o sector</b>	<b>Porcentaje máximo de inversión</b>
	<p>Las inversiones Inmobiliarias y Financieras del Fondo se realizarán exclusivamente en la Republica de Costa Rica.</p> <p>La cartera de valores financieros que contendrá el Fondo estará constituida por valores que representen pasivos para los emisores de los mismos, tales como papel comercial, bonos, certificados de inversión, certificados de depósito, títulos de propiedad, y en general títulos de emisores del sector público y privado.</p>	20% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos totales del fondo.
<b>Concentración máxima en un solo emisor</b>	Hasta un 10% de sus activos financieros invertido en valores emitidos o avalados por una misma entidad privada, y no más del 15% de los mismos se pueden invertir en títulos accionarios de una misma entidad privada. Tampoco podrá adquirirse más del 10% de los valores en circulación emitidos por una misma entidad.	
<b>Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo</b>	100% (del total de la cartera financiera)	<b>Concentración máxima en valores extranjeros</b>  0%
<b>Concentración máxima en una emisión</b>	100%	<b>Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda</b>  No se exige una calificación de riesgo mínima ni a los valores ni al emisor en el caso de títulos y/o valores del sector público. En el caso de bancos privados la calificación de riesgo mínima es F2 para emisiones de corto plazo. Sobre el resto de emisores privados permitidos no se exige una calificación mínima.

<b>Otras política de inversión</b>	<p>La inversión en instrumentos financieros se regirá por lo dispuesto en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>Serán elegibles emisiones que hagan repago periódico del principal. El Fondo podrá invertir en títulos de capital que otorguen derechos de naturaleza patrimonial, tales como acciones comunes, acciones preferentes, o títulos convertibles.</p> <p>Tampoco podrá el Fondo tener el control de las sociedades de las que adquiere acciones.</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>		
<b>Política para la administración y control de la liquidez</b>	No aplica		
<b>Límites especiales para fondos del mercado de dinero</b>	No aplica		
<b>Nivel máximo de endeudamiento del fondo</b>	35% anual de los activos del fondo.	<b>Moneda de contratación de las deudas del fondo</b>	Dólares Estadounidenses

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

#### 4.2 Política de Inversión de activos inmobiliarios:

<b>Política de Inversión de activos inmobiliarios</b>			
<b>Tipo de inmuebles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comercio</li> <li>- Oficinas</li> <li>- Bodegas</li> <li>- Condominio</li> <li>- Casas</li> <li>- Departamento</li> <li>- Centro de negocios</li> </ul>	<b>Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios</b>	80% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en bienes inmuebles.
<b>Países donde se pueden ubicar los inmuebles</b>	Costa Rica		
<b>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</b>	<p><b>-Antigüedad del Inmueble</b></p> <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 por parte</p>		

	<p>de BCR SAFI.</p> <p><b>-Nivel de Ocupación de los Inmuebles</b></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 fondo deberá ser menor o igual al 10% del total de los ingresos de la cartera inmobiliaria.</p> <p><b>-Plazo de los contratos</b></p> <p>Los plazos de los contratos de alquiler, formalizados con los inquilinos que ocupan los inmuebles propiedad de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, preferiblemente deberán pactarse o ser superiores a los 3 años, esto según lo dispuesto en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.</p> <p><b>-Características de los inquilinos actuales</b></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><b>-Ubicación</b></p> <p>Se toma en cuenta el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona geográfica, así como la plusvalía que se pueda generar en el terreno.</p>
<p><b>Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino</b></p>	<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 50% del promedio mensual de los ingresos totales del fondo.</p>
<p><b>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora</b></p>	<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 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</p>



	<p>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>
<p><b>Política para la administración de atrasos en los alquileres</b></p>	<p>En los casos de inquilinos que presenten atraso en la cartera inmobiliaria se deberá proceder según lo estipulado en la política para los Fondos Inmobiliarios establecida para estos efectos por parte de BCR SAFI.</p> <p>Mediante la cual se establece lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si un inquilino se atrasa más allá de los siete días establecidos por ley, se deberá de seguir un procedimiento de cobro administrativo de notificaciones progresivas (email, llamada telefónica o carta de ejecutivo o carta de gerencia), a fin de lograr que el inquilino cumpla con su obligación de pagar a tiempo los alquileres.</li> <li>2. Si un inquilino se encuentra en caso extremo se traslada al área legal para que éstos últimos procedan a realizar el cobro según corresponda. A este nivel se consideran también todos aquellos ajustes o registros contables que deban efectuarse de conformidad con los resultados de la gestión de cobro realizada para cada caso en particular.</li> </ol>
<p><b>Otras políticas de inversión</b></p>	<p>La adquisición y venta de inmuebles requerirá de una valoración previa, y el valor de compra no podrá ser superior a su valoración. Todos los inmuebles serán adquiridos en propiedad a nombre del Fondo, libres de derechos de usufructo, uso y habitación, el cual contará para estos efectos con cédula jurídica.</p> <p>El Superintendente establecerá el contenido mínimo de las valoraciones.</p> <p>En el plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, la sociedad administradora debe remitir a la Superintendencia General de Valores las valoraciones respectivas. El comité de inversión debe analizar la información contenida en las valoraciones de los inmuebles y asentar en su libro de actas las evaluaciones y decisiones que al respecto se tomen. Las actas deben hacer referencia a la documentación técnica que se utilice.</p> <p>Las valoraciones no pueden tener una antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.</p>
<p><b>Lineamientos</b></p>	

<p><b>Lineamientos sobre contratación de seguros</b></p>	<p><b>-Activos que se aseguran y tipo de coberturas que como mínimo se contrataran</b></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, de conformidad con la oferta de las entidades aseguradoras, para cada uno de estos inmuebles serán:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Incendio.</li> <li>2. Inundación</li> <li>3. Terremoto</li> </ol> <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.</p> <p>Los criterios mínimos que se utilizaran para la evaluación y selección de la entidad aseguradora son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Solidez financiera.</li> <li>b. Respaldo, garantías o avales adicionales.</li> <li>c. Experiencia.</li> <li>d. Precio de las coberturas.</li> </ol>
<p><b>Lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles</b></p>	<p>La Sociedad Administradora podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles que adquiera, siempre y cuando el valor de las mismas incluyendo las reservas; no exceda el 15% anual del valor del inmueble y la obra sea realizada por un tercero.</p>
<p><b>Lineamientos sobre la creación y uso de reservas</b></p>	<p>Para mitigar los riesgos propios en la administración de la cartera inmobiliaria, el Fondo podrá crear “reservas”, entendiéndose como reservas, aquellas cuentas con saldo acreedor, que se crean o incrementan con el objeto de hacer frente a las eventualidades que pudieran presentarse, ya sea por pérdidas futuras o por depreciaciones de los bienes inmuebles que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.</p> <p>La creación de las reservas tendrá un fin único y específico, que será contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado. El propósito de las reservas es:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.</li> <li>• Mantener buenas condiciones de los componentes</li> </ul>

	<p>constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del Fondo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso de recursos para futuros cambios importantes en el inmueble de tal forma que al final de su vida productiva, se le pueda dar mejor uso.</li> <li>• Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo (ejemplo: reparación de las instalaciones eléctricas, de puertas, llavines y divisiones internas entre otras).</li> </ul> <p>Será responsabilidad de BCR SAFI velar porque se lleve a cabo por parte de profesionales en el campo de Ingeniería y Valuación un estudio técnico para establecer el monto de la reserva, el cual deberá ser aprobado por el Comité de Inversiones.</p> <p>El monto de la reserva se tomará como una deducción de los rendimientos generados por el Fondo tal y como se indica en el punto 7.2 del prospecto y será utilizada únicamente para los propósitos señalados anteriormente.</p> <p>BCR SAFI deberá velar porque se realice un seguimiento estricto y una revisión anual tanto de los usos, como de las actualizaciones que se realicen quedando debidamente contempladas, en un punto de las actas del Comité de Inversiones.</p> <p>La creación de reservas no constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado.</p> <p>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.</p>		
<b>Esquema de financiamiento</b>			
<p><b>Nivel máximo de endeudamiento del fondo</b></p>	<p>El Fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria y/o mediante fideicomisos de garantía de conformidad con los lineamientos establecidos en el artículo 77 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. El saldo vigente de financiamiento con garantía hipotecaria y/o</p>	<p><b>Moneda de contratación de las deudas del fondo</b></p>	<p>Dólares Estadounidenses</p>

	mediante fideicomisos de garantía, no podrá superar el 35% anual de los activos del fondo.		
--	--	--	--

## 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
<b>1.Riesgos de tasa de interés y de precio</b>	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.
<b>2.Riesgos de liquidez</b>	Es el riesgo ligado con la facilidad o no, en que las participaciones del Fondo se puedan convertir en dinero efectivo. La Negociación en mercado secundario es la única fuente de liquidez de las participaciones. Por lo tanto, el inversionista podría vender sus participaciones a un precio menor y experimentar una pérdida en su

	<p>inversión, asimismo, está ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta y a la probabilidad que por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el Fondo no pueda vender parte de su cartera de valores en el momento en que requiera dinero en efectivo.</p>
<p><b>3.Riesgos de crédito o no pago o cesación de pagos</b></p>	<p>Es el riesgo de que un emisor público y privado deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida. Dentro de la cartera del Fondo existirán títulos valores de emisores públicos y privados, los cuales por situaciones adversas pueden dejar de pagar sus obligaciones, dicha circunstancia provocaría que la negociación de dichos valores sea suspendida. Con lo cual los Fondos de inversión que hayan invertido en dichos valores, deberán excluir de la cartera del Fondo tanto los intereses devengados y no cobrados como el principal de dichos valores. Por tanto, el valor de la participación de cada inversionista existente a la fecha se reduciría por el monto proporcional a su participación en dichos valores.</p> <p>En consecuencia, deberá llevarse un auxiliar que muestre para cada inversionista el monto que le corresponde. Contablemente se registrarán como cuentas de orden del Fondo de Inversión. En caso de que el emisor reanude el pago, la sociedad administradora deberá restituir los valores al Fondo y eliminar las cuentas de orden. En caso de persistir la suspensión de pagos y se haya logrado autorizar la venta de los valores del emisor, el monto de la venta será distribuido entre los inversionistas existentes a la fecha del aprovisionamiento y se irá eliminando de las cuentas de orden el monto correspondiente a dicha venta.</p>
<p><b>4.Riesgos cambiarios</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>5.Riesgos de las operaciones de reporto tripartito o recompra</b></p>	<p>Las operaciones de recompra son aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos y valores, y su retrocompra, al vencimiento de un</p>

	<p>plazo y un precio convenidos. Cuando actúa como vendedor a plazo, el Fondo podría verse afectado por incumplimiento de la operación de recompra, en que incurra el comprador final a plazo, que puede ser de dos tipos: a) Falta de pago del precio de la recompra; b) Falta de aporte de las garantías o arras confirmatorias requeridas para mantener la vigencia de la operación.</p>
<p><b>6.Riesgo Operativo o de Administración</b></p>	<p>Se refiere al riesgo de pérdidas como resultado de procesos internos inadecuados, fallas en sistemas y personal de la institución, o debido a eventos externos. Podemos citar la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores, en el procesamiento de las operaciones, registro, administración, así como los siguientes factores de riesgo que son propios al riesgo operativo: riesgo de la administración de la cartera, riesgo de crédito.</p> <p>La materialización de este riesgo puede generar retrasos en el suministro de la información financiera y contable del fondo, así como de la realización de las operaciones que solicita el inversionista al no poder llevarse a cabo en forma oportuna, eficaz y eficiente.</p>
<p><b>7.Riesgos legales</b></p>	<p>Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleva a cabo, así como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales.</p>
<p><b>8.Riesgo por desinscripción del fondo de inversión</b></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, en los plazos establecidos en la normativa vigente, 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><b>9. Riesgo sistémico</b></p>	<p>El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Este tipo de riesgo no es posible de diversificar por medio de la inversión en diferentes emisores, por cuanto no depende de la capacidad del emisor para hacer frente a</p>

	<p>sus obligaciones financieras. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera. Entre los cuales se puede mencionar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Riesgo Inflación</li> <li>-Riesgo de variaciones en la tasa de interés</li> <li>-Riesgo de tipo de cambio</li> </ul> <p>Las decisiones de política económica pueden disminuir el flujo de caja neto de todos los títulos valores que se negocian en el mercado de valores a nivel local, lo cual reduce su rendimiento. Por lo tanto, los inversionistas se pueden ver afectados negativamente, conforme disminuye el rendimiento asociado a los títulos valores que componen la cartera de inversión del fondo.</p>
<b>10. Riesgo no sistemático o riesgo diversificable</b>	<p>Este riesgo depende de las características específicas de la entidad o empresa emisora, la naturaleza de su actividad productiva, competencia de la Gerencia, solvencia financiera, etc., es conocido como no sistemático. Estas características generan movimientos en el precio de los valores del emisor en particular.</p> <p>La materialización de este evento de riesgo, ocasiona la variabilidad en el precio de los valores emitidos de un emisor en particular, lo que puede traer consigo un ajuste a la baja en el precio de esos valores, y con ello pérdidas para el fondo de inversión y por ende para los inversionistas.</p>
<b>11. Riesgo de inflación</b>	<p>Es el riesgo asociado a las variaciones en el poder de compra potencial del flujo de efectivo esperado. Pues, el poder de compra de un flujo de efectivo (producto de una inversión) se ve reducido ante una aceleración del proceso inflacionario.</p>

## 5.2 Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios

<b>Riesgos propios de activos inmobiliarios</b>	
<b>1. Riesgo de siniestros</b>	<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>
<b>2. Riesgo de la compra de inmuebles que no generan</b>	<p>El Fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles, por lo tanto las políticas de diversificación de</p>

<p><b>ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles</b></p>	<p>inmuebles y arrendatarios, procurarán minimizar este tipo de riesgo. No obstante, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble podría afectar los ingresos del Fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario, al igual que en los casos en que el Fondo compre un inmueble que no está arrendado.</p>
<p><b>3.Riesgo de concentración por inmueble</b></p>	<p>Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en un solo inmueble o unos pocos inmuebles, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo, la totalidad de la cartera se vera afectada, por su consecuente desvalorización.</p>
<p><b>4.Riesgo de concentración de las rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino)</b></p>	<p>Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento liquido del Fondo se vea afectado por incumplimientos en el pago de alquileres o por tener que llevar a cabo procesos de desahucio y de cobro judicial, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo. En el caso particular de <i>BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA FCI NO DIVERSIFICADO</i>, el riesgo por la concentración de arrendatarios cobra especial relevancia, al contemplarse como una posibilidad, que los ingresos del Fondo se concentren en más de un veinticinco por ciento (25.00%) en uno solo, o unos pocos arrendatarios.</p>
<p><b>5.Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de bienes inmuebles</b></p>	<p>BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., 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.</p>
<p><b>6.Riesgos propios de la cartera inmobiliaria</b></p>	<p>Los principales riesgos asegurable 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>
<p><b>7.Riesgos sistémico que afectan el valor de los activos inmobiliarios</b></p>	<p>Los riesgos sistémico son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente, o al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc.) o con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio.</p>



<p><b>8. Riesgo de factores económicos- políticos -legales</b></p>	<p>Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios. Aunque la sociedad administradora no prevé cambios en el corto o mediano plazo, una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (N° 7525, publicada el 17 de agosto de 1995) podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en que las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda.</p>
<p><b>9. Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por BCR SAFI</b></p>	<p>BCR SAFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliario, los cuales de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo.</p> <p>Dado que BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria No Diversificado es un potencial comprador de los bienes inmuebles, que pertenezcan a los fondos de desarrollo inmobiliario y a otros fondos inmobiliarios administrados por esta misma sociedad, por lo tanto, existe el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos, en lo que a sus respectivas políticas de precios se refiere, así como la decisión discrecional de BCR SAFI para la colocación y selección de los bienes inmuebles, así como su perfil.</p>
<p><b>10. Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo</b></p>	<p>El fondo tiene estimaciones de diversos costos y gastos en que debe incurrir para cumplir con una adecuada administración, no obstante, pueden presentarse variaciones en los mismos, que impliquen una disminución del flujo neto del fondo de inversión inmobiliario afectando la rentabilidad esperada del fondo.</p>
<p><b>11. Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo</b></p>	<p>Las valoraciones de las propiedades del fondo son realizadas en forma anual por profesionales en finanzas e ingeniería, contratados con cargo al mismo por BCR SAFI. Éstos tienen criterios y metodologías propias para su gestión, por lo cual, pueden incorporar o no variables diferentes en cada una de éstas, lo que, junto con la evolución de las variables consideradas, explica las diferencias que puedan surgir en las valoraciones entre un año y otro o entre el resultado de un perito y otro respecto al inmueble valorado, en el entendido que estas valuaciones influyen directamente en el valor de las participaciones del fondo de inversión y por ende en el rendimiento esperado del fondo.</p>
<p><b>12. Riesgo de no colocar el capital autorizado en el tiempo</b></p>	<p>Éste está referido a la no colocación del 100% del monto del capital autorizado en el plazo establecido, obligando a</p>

<p><b>establecido</b></p>	<p>BCR SAFI como administradora del fondo a convocar una Asamblea de Inversionista para proponer una reducción del capital autorizado, o bien, ampliar el plazo de colocación.</p>
<p><b>13. Riesgo de no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo</b></p>	<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>

## 5.2 Administración de riesgos

<p><b>Administración de los riesgos (revisión por parte de la Jefatura de Riesgos)</b></p>
<p>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.</p> <p>En el caso del <b>riesgo de precio</b>, se utiliza el Valor en Riesgo, para lo cual el Comité de Inversiones de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., 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.</p> <p>En cuanto a los <b>riesgo de tasas de interés, y el riesgo por factores económico político legales</b>, se mitigan dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de compra y alquiler de inmuebles, así como la conformación de la cartera financiera.</p> <p>El <b>riesgo de liquidez</b> 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.</p> <p><b>El riesgo de crédito, el riesgo de no pago y el riesgo no sistémico o riesgo diversificable</b>, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores y sus emisiones, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera.</p> <p>Los criterios mínimos exigidos para la adquisición de inmuebles, establecen que no se</p>

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.

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.

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 tripartito (recompra)**, la administración del fondo las realiza utilizando la asesoría de BCR Valores Puesto de Bolsa, S.A., entidad que dispone de políticas de inversión con respecto a las contrapartes y los niveles de garantía sobre los instrumentos que se utilizan para respaldar las 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 BCR SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.

Ante los eventos **por riesgo de siniestros o riesgos propios de la cartera inmobiliaria**, se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los debidos seguros 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). 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.

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 discrecionalidad 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, así como por parte de un profesional en finanzas, este último también externo. Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este evento la Sociedad Administradora mantiene profesionales en las áreas de ingeniería y finanzas que cotejan los resultados de las valoraciones emitidas tanto por los peritos externos a nivel de Ingeniería y Finanzas.

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**

<b>Valores de Participación</b>	
<b>Características</b>	Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas.
<b>Forma de representación</b>	Macrotítulos
<b>Valor nominal de la participación</b>	\$5.000 (Cinco mil dólares)
<b>Cálculo del valor de la participación</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión</b>	<p>BCR SAFI aplicará la valoración de carteras a precios de mercado, utilizando la metodología de vector de precios de la sociedad denominada Proveedor Integral de Precios de Centroamérica (PIPCA), aprobado por la Superintendencia General de Valores. La característica de este método que refleja continuamente los ajustes de precio que se originan en el mercado como efecto de la oferta y la demanda de los valores en los mercados organizados en los mercados organizados por la Bolsa Nacional de Valores o de la situación empresarial del emisor.</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 <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>, en las oficinas de la Superintendencia General de Valores, así como en el sitio Web del Proveedor Integral de Precios de Centroamérica: <a href="http://www.pipca.co.cr">www.pipca.co.cr</a></p>
<b>Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo</b>	Diaria

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

<p><b>Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión</b></p>	<p><b><u>Valoración de activos no financieros.</u></b></p> <p>Existirán dos tipos de valoraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoración pericial, realizada por un perito incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos.</li> <li>• Valoración económica, realizada por un experto en finanzas conforme a la metodología dictada por el Superintendente.</li> </ul> <p>El valor final del inmueble será la menor de estas dos valoraciones.</p> <p>BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. deberá asignar y retribuir al perito de acuerdo a las indicaciones establecidas en la reglamentación vigente.</p>
<p><b>Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo</b></p>	<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**

<p><b>Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación</b></p>	<p>Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica Bolsa de Valores de El Salvador</p>
--	--

**6.4. Asamblea de Inversionistas**

<p><b>Asamblea de Inversionistas</b></p>	
<p><b>Reglas para la convocatoria</b></p>	<p>Las Asambleas de Inversionistas de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI 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 al menos diez días hábiles a la celebración de la asamblea (en este plazo no se computará ni el día de publicación, ni el de celebración de la asamblea). La forma de la</p>

	<p>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>
<b>Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum</b>	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.
<b>Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea</b>	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 Redención de participaciones y Procedimientos de colocación de participaciones:

<b>Detallar los casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones</b>	<p><b>Redención o recompra de las participaciones</b></p> <p>El inversionista que desee hacer líquida su inversión deberá negociar sus participaciones a través de un Puesto de Bolsa en el mercado secundario de una bolsa de valores autorizada. Por ser un Fondo cerrado, el BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA FCI NO DIVERSIFICADO no redimirá las participaciones de los inversionistas. Sin embargo, de acuerdo la Ley Reguladora del Mercado de Valores y lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, el Fondo recomprará las participaciones de los accionistas en los siguientes casos:</p> <p>a. Modificaciones en el régimen de inversión del Fondo.</p>
---	---

	<p>b. Conversión del Fondo cerrado a uno abierto.</p> <p>c. En casos de iliquidez del mercado.</p> <p>d. Cambios de la entidad de Custodia C a una entidad de Custodia B.</p> <p>e. Cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora.</p> <p>f. Fusión de fondos.</p> <p>En todos los casos, el reembolso se sujeta a las mismas reglas y orden de pago y plazos establecidos en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, para la redención de las participaciones de los Fondos abiertos.</p> <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>
<p><b>Mecanismo de colocación de las participaciones</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Procedimiento de colocación de las participaciones</b></li> </ul> <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 Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) 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</p>



	<p>liquidación. En el caso de subasta también se deberá indicar el precio máximo de asignación parcial.</p> <p>El precio 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, en cuyo caso si constituirá el precio de colocación.</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 autorizada por la SUGEVAL, siempre y cuando este precio no sea inferior a los US\$ 5 mil dólares.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Colocación por medio de Ventanilla.</b></li></ul> <p>El Fondo observará el siguiente procedimiento para la colocación de nuevas participaciones:</p> <p>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 Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) 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.</p> <p>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</p>
--	---

	<p>por asignar por inversionista se asignarán de forma inmediata.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La liquidación de las participaciones se realizará en T+2 respecto al día de la colocación y asignación de éstas.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Colocación por medio de contratos de suscripción en firme y en garantía.</b></li></ul> <p>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.</p> <p><u>Suscripción en Firme.</u></p> <p>BCR SAFI, podrá realizar la colocación de las participaciones, por medio de un <b>contrato de suscripción en firme</b> 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.</p> <p>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</p>
--	---

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,

	<p>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.</p> <p>Los parámetros para la asignación de las ofertas realizadas en subastas dentro o fuera de bolsa podrán ser precio ofrecido o precio de corte.</p> <p>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.</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> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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 Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) 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.</li></ul>
--	--

**7.2 Se revela la política de distribución periódica de beneficios**

<b>Distribución de beneficios periódicos</b>	
<b>Periodicidad de distribución</b>	Trimestral
<b>Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios</b>	Debido a la naturaleza del fondo las fechas para determinar el pago de los beneficios periódicos son: 31 de marzo, 30 junio, 30 de setiembre y 31 de diciembre.
<b>Fecha de pago de los beneficios</b>	La distribución se efectuara dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de cada año.
<b>Determinación del beneficio a distribuir</b>	<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 exceso<sup>1</sup> 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> <p>Para efectos de la distribución de rendimientos el inversionista, su representante, o cualquier otra persona previamente autorizada podrá autorizar de antemano el depósito automático en una cuenta corriente bancaria o de ahorros en el Banco de Costa Rica, o en otro Fondo de Inversión administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. o mediante cheque. Dicho pago estará a cargo del custodio asignado por el Fondo "BCR Custodio.". La cartera inmobiliaria será valorada como mínimo una vez al año, siguiendo los criterios señalados en el apartado N° 6.2 de este prospecto. Las ganancias o pérdidas por plusvalías serán acumuladas en el precio de la participación y se realizarán en el momento en que el inversionista venda sus participaciones en el mercado secundario.</p>

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

## 8. COMISIONES Y COSTOS

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

<b>Comisión de administración y costos que asume el fondo</b>	
<b>Comisión de administración máxima</b>	<p>BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. cobrará una comisión anual máxima de administración de hasta un 2.00%, sobre el valor de los activos netos del Fondo. Esta comisión se devenga y cobra mensualmente. Los cálculos de comisiones serán de acuerdo con los lineamientos dictados al efecto por la Superintendencia General de Valores. No existe una comisión por la compra o venta de participaciones del Fondo por parte de la sociedad administradora. Sin embargo, la compra o venta de las participaciones en el mercado secundario sí involucra una comisión bursátil imputable al inversionista, cobrado por el Puesto de Bolsa que realiza la transacción. Esta comisión se establece por libre acuerdo entre las partes (el Puesto de Bolsa y el cliente).</p> <p>La comisión puede variar por debajo de este máximo una vez al mes, lo cual se comunica mediante hecho relevante.</p>
<b>Costos que asume el fondo de inversión</b>	<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, impuesto diversos (municipales, territoriales, etc.), servicios municipales, cuotas de mantenimiento y vigilancia, servicios profesionales diversos, comisiones de corretaje inmobiliario y bursátil, y seguros.</p> <p>Los costos relacionados con la custodia de títulos y valores, y la administración de los derechos patrimoniales de los valores en custodia serán asumidos por BCR Fondos de Inversión, a partir de la comisión de administración. Por lo tanto el rendimiento que percibe el inversionista es neto de dichos costos.</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

<b>Información periódica que los inversionistas pueden consultar</b>		
<b>Información</b>	<b>Periodicidad</b>	<b>Lugares para consulta o medios para su difusión</b>

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

## 9.2 Régimen fiscal que le aplica al fondo

### Régimen fiscal que le aplica al fondo

De acuerdo con el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, “los rendimientos que reciba el Fondo proveniente de la adquisición de títulos y valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley Nº.7092 del 21 de abril de 1998, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible, previsto en la misma ley.

Los rendimientos percibidos por el Fondo provenientes de títulos y valores u otros activos que adquiera y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del 5.0% (cinco por ciento). La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del Fondo.

Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier tipo de activos del Fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del 5.0% (cinco por ciento). La base imponible será la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción.

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

- La declaración jurada deberá presentarse dentro de los primeros diez días hábiles del mes siguiente a aquel en que se generaron los rendimientos o las ganancias de capital gravadas, plazo en el cual deberán cancelarse sendas obligaciones tributarias.
- Estos impuestos serán administrados por la Dirección General de Tributación Directa. El Poder Ejecutivo queda autorizado para reglamentar dichos impuestos, incluidos los métodos técnicamente aceptables de reevaluación de activos.
- El Fondo estará exento de impuestos de traspaso aplicables a la adquisición o venta de activos. Asimismo no estarán sujetos al impuesto al activo de las empresas previsto en el artículo 88 de la ley Nº. 7092.
- Los rendimientos y ganancias del capital generados por las participaciones del Fondo estarán exonerados de todo tributo”.



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

<b>Información sobre la Sociedad Administradora</b>		
<b>Direcciones</b>	<p>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.</p> <p>Apartado Postal: 10035-1000 San José            Teléfono: (506) 2549-2880            Fax: (506) 2296-3831 / 2296-3852            Correo electrónico: bcrfondos@bancobcr.com            Sitio web: <a href="http://www.bancobcr.com">www.bancobcr.com</a>            Página informativa: <a href="http://bcrfondos.bancobcr.com">http://bcrfondos.bancobcr.com</a></p>	
<b>Grupo financiero al que pertenece</b>	BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., pertenece al conglomerado del Banco de Costa Rica.	
<b>Principales accionistas</b>	EL BANCO DE COSTA RICA posee el 100.0% de las acciones de la sociedad.	
<b>Representante legal</b>	<p>Sra. Mónica Segnini Acosta            Sr. Andrés Víquez Lizano            Sr. Alvaro Camacho De La O            Sr. Rosnie Díaz Mendez            Sr. Juan Carlos Bolaños Azofeifa</p>	
<b>Estructura organizacional</b>		
<b>Gerente General</b>	Lic. Álvaro Camacho De La O	
<b>Junta directiva</b>	<b>Nombre de cada miembro</b>	<b>Cargo</b>
	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
<b>Comité de inversión</b>	Lic. Jorge Bonilla Benavides	Fiscal
	MBA Andrés Víquez Lizano, 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,	Subgerente de Finanzas del BCR

	<p>hoy día Subgerente de Finanzas del BCR.</p> <p>Lic. Zacarías Esquivel Cruz Trayectoria de más de 35 años en el BCR Experiencia como miembro de los diferentes comités del Banco de Costa 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.</p>	<p>Subgerente de Operaciones del BCR</p>
	<p>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.</p>	<p>Gerente de División de Tesorería del BCR</p>
	<p>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.</p>	<p>Miembro Externo</p>
<b>Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo</b>		
<b>Auditor Externo</b>	La firma Deloitte & Touche actúa como auditor externo de la empresa.	
<b>Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales</b>	El Lic. Eduardo A. Ramírez Castro, quien es Director de la División Jurídica del Banco de Costa Rica, actuará como asesor legal.	
<b>Administración de conflicto de intereses</b>		
<b>Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades</b>	<p>Políticas de Conflicto de Intereses y Gobierno Corporativo BCR SAFI cuenta con políticas sobre conflictos de interés para el personal vinculado a la entidad, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. 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</p>	

	<p>operaciones comprometan su imparcialidad e independencia y resulte en perjuicio del cliente – inversionista de los BCR Fondos de Inversión.</p> <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.</p> <p>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: <a href="http://bcrfondos.bancobcr.com/politicas_conflictos_interes.html">http://bcrfondos.bancobcr.com/politicas_conflictos_interes.html</a></p> <p>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</p> <p>Además BCR SAFI, como parte del grupo BCR, se apega a un lineamiento corporativo que establece las disposiciones de gobierno corporativo, estableciendo lineamientos en cuanto a la administración de riesgos, control interno, sistemas de información y la utilización de plataformas tecnológicas. Esto de conformidad con la sesión de Junta Directiva 21-07, artículo XV, del 07 de mayo del 2007.</p>
--	---