

Prospecto Fondo de Inversión 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 SGVR-1690 del 21 de junio de 2001

Fecha de elaboración: Junio 2001 - Fecha de actualización del prospecto: Setiembre 2010

“El señor Álvaro Camacho, con número de identificación: cuatro cero ciento cuarenta y siete cero cuatrocientos cincuenta y siete, en calidad de apoderado y en representación de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, asumen la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual han 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 no diversificado puede concentrar su inversión en menos de diez emisores diferentes. En este caso las situaciones adversas que enfrente un emisor o sector económico pueden afectar en mayor proporción las inversiones del fondo, por lo que existe una probabilidad más alta de que se incrementen los riesgos asociados a su inversión. Consulte a su asesor de inversiones”

Entidades Comercializadoras:
BCR Valores S.A., Puesto de Bolsa.
Centro de Negocios La Uruca, 100 m Oeste de Burger King de la Uruca contiguo a la Mazda en otras
agencias y sucursales del BCR en el país.
Banco de Costa Rica
En todas las Agencias y Sucursales del país.

2. TABLA DE CONTENIDOS	2
3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO.....	3
3.1 Horizonte de inversión	3
3.2 Tipo de fondo de conformidad con la siguiente tipología.....	4
3.3 Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo	4
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN.....	5
4.1 Política de Inversión de activos financieros.....	5
5. RIESGOS DEL FONDO	11
5.1 Tipos de riesgos	11
5.2 Administración de riesgos	16
6. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO	18
6.1 Valores de Participación	18
Valoración de activos no financieros.	19
7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES.....	23
7.3 Se revela la política de distribución periódica de beneficios.....	26
8. COMISIONES Y COSTOS	27
8.1 Comisión de administración y costos que asume el fondo	27
9. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS.....	28
9.1 Detalle de la información periódica que los inversionistas pueden consultar	28
9.2 Régimen fiscal que le aplica al fondo.....	29
10. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO	30

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

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. Carlos Gamboa Chaves
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 trimestral. 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, fortalezas y debilidades de la administración proporcionan una muy alta seguridad contra pérdidas provenientes de incumplimientos de pago. 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:

Monto autorizado			
Monto de la Emisión	<i>US\$150.000.000 (Ciento cincuenta millones de dólares estadounidenses)</i>	Número de participaciones autorizadas	<i>30.000(treinta mil)</i>
Valor nominal de la participación	<i>US\$5000 (Cinco mil dólares estadounidenses)</i>	Vencimiento del fondo	<i>No tiene vencimiento</i>
Código ISIN	<i>CRBCRSFL0029</i>		

4. POLÍTICA DE INVERSIÓN

4.1 Política de Inversión de activos financieros

Política de Inversión de activos financieros		
Moneda de los valores en que está invertido el fondo	Dólares Estadounidenses	
Tipos de valores	Detalle	Porcentaje máximo de inversión
	Efectivo	No aplica
	Valores de deuda	20%
	Valores accionarios	20%
	Participaciones de fondos de inversión	No aplica
	Productos estructurados	No aplica
Países y/o sectores económicos	País y/o sector	Porcentaje máximo de inversión
	Las inversiones Inmobiliarias y Financieras del Fondo se realizarán exclusivamente en la Republica de Costa Rica.	20% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos totales del fondo.

	<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>		
Concentración máxima en un solo emisor	<p>Hasta un 10% de sus activos financieros invertido en valores emitidos o avalados por una misma entidad privada, ni más del 15% en títulos accionarios de una misma entidad privada. Tampoco podrá adquirirse más del 10% de los valores en circulación emitidos por una misma entidad.</p>		
Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo	<p>10% (del total de la cartera financiera)</p>	Concentración máxima en valores extranjeros	<p><i>No Aplica</i></p>
Concentración máxima en una emisión	<p>No existen límites</p>	Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda	<p>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.</p>
Otras política de inversión	<p>La inversión en instrumentos financieros se regirá por lo dispuesto en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Serán elegibles emisiones que hagan repago periódico del principal. El Fondo podrá invertir en títulos de capital que otorguen derechos de naturaleza patrimonial, tales como acciones comunes, acciones preferentes, o títulos convertibles. Tampoco podrá el Fondo tener el control de las sociedades de las que adquiere acciones.</p>		
Política para la administración y control de la liquidez	<p>No aplica</p>		

Límites especiales para fondos del mercado de dinero	<i>No aplica</i>		
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	20% anual de los activos del fondo.	Moneda de contratación de las deudas del fondo	Dólares Estadounidenses

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

	<p>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 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>Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino</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>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora</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 5% de los ingresos mensuales del fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante.</p>
<p>Política para la administración de atrasos en los alquileres</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"> 1. Si un inquilino se atrasa más allá de los siete días establecidos por ley, se deberá de seguir un procedimiento de cobro administrativo de notificaciones progresivas (email, llamada telefónica o carta de ejecutivo o carta de gerencia), a fin de lograr que el inquilino cumpla con su obligación de pagar a tiempo los alquileres. 2. Si un inquilino se encuentra en caso extremo se traslada al área legal para que éstos últimos procedan a realizar el cobro según corresponda. A este nivel se consideran también todos aquellos ajustes o registros contables que deban efectuarse de conformidad con los resultados de la gestión de cobro realizada para cada caso en particular.

<p>Otras políticas de inversión</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. Las valoraciones no pueden tener una antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.</p>
<p>Lineamientos (Jefatura de Fondos Inmobiliarios)</p>	
<p>Lineamientos sobre contratación de seguros</p>	<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, de conformidad con la oferta de las entidades aseguradoras, para cada uno de estos inmuebles serán:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Incendio. 2. Inundación 3. Terremoto <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"> a. Solidez financiera. b. Respaldo, garantías o avales adicionales. c. Experiencia. d. Precio de las coberturas.
<p>Lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones,</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</p>

mejoras y ampliaciones de inmuebles	el 15% anual del valor del inmueble y la obra sea realizada por un tercero.
Lineamientos sobre la creación y uso de reservas	<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">• Aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.• Mantener buenas condiciones de los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del Fondo.• Uso de recursos para futuros cambios importantes en el inmueble de tal forma que al final de su vida productiva, se le pueda dar mejor uso.• 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). <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 indicó en el punto xii 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>

Esquema de financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	El Fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria y/o mediante fideicomisos de garantía de conformidad con los lineamientos establecidos en el artículo 77 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. El saldo vigente de financiamiento con garantía hipotecaria no podrá superar el 20% anual de los activos del fondo.	Moneda de contratación de las deudas del fondo	<i>Dólares Estadounidenses</i>

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

	<p>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.</p> <p>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.</p>
2.Riesgos de liquidez	Es el 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 Fondos.
3.Riesgos de crédito o no pago o cesación de pagos	<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>
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.

5.Riesgos de las operaciones de reporto triparto o recompra	<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. 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>
6.Riesgo Operativo o de Administración	<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 que 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>
7.Riesgos legales	<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>
8.Riesgo por desinscripción del fondo de inversión	<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>

9. Riesgo sistémico	<p>El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Este tipo de riesgo no es posible de diversificar por medio de la inversión en diferentes emisores, por cuanto no depende de la capacidad del emisor para hacer frente a sus obligaciones financieras. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera. Entre los cuales se puede mencionar:</p> <ul style="list-style-type: none">-Riesgo Inflación-Riesgo de variaciones en la tasa de interés-Riesgo de tipo de cambio
10. Riesgo no sistemático o riesgo diversificable	<p>Corresponde a la eventual incapacidad del emisor de hacerle frente a sus obligaciones en un momento dado, estas pueden ser sobre el principal, intereses y otros, de la emisión. Este tipo de circunstancias podrá ocasionar desconfianza y provocar una disminución en el valor de mercado de los valores emitidos, afectándose el valor de la participación del Fondo, en el momento de realización de estos valores. Este riesgo está ligado a la situación económica y financiera de un emisor en particular. Depende de las condiciones, funcionamiento, expectativas, resultados y otros factores particulares del emisor de valores. Por ejemplo, incluye la posibilidad de que un emisor cuyos valores forman parte del Fondo, resulte incapaz de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas. El riesgo no sistemático puede aminorarse mediante una apropiada diversificación de la cartera de valores.</p>
11. Riesgo de inflación	<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

Riesgos propios de activos inmobiliarios	
1. Riesgo de siniestros	Los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo están expuestos a riesgos asociados a siniestros naturales y artificiales como: incendio y terremoto, inundaciones, huracanes, conmoción civil o daños hechos por personas malintencionadas, entre otros. La pérdida, reposición o reconstrucción de los inmuebles o desocupación, disminuiría el flujo de ingresos y podría incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la respectiva rentabilidad para el inversionista.
2. Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles	El Fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles, por lo tanto las políticas de diversificación de inmuebles y arrendatarios, procurarán minimizar este tipo de riesgo. No obstante, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble podría afectar los ingresos del Fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario, al igual que en los casos en que el Fondo compre un inmueble que no está arrendado.
3. Riesgo de concentración por inmueble	Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en un solo inmueble o unos pocos inmuebles, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo, la totalidad de la cartera se vera afectada, por su consecuente desvalorización.
4. Riesgo de concentración de las rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino)	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.
5. Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de bienes inmuebles	BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, según las políticas del Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos del Fondo.

<p>6.Riesgos propios de la cartera inmobiliaria</p>	<p>Los principales riesgos asegurables de la cartera inmobiliaria son los asociados a los siniestros naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, conmoción civil o daños de personas malintencionadas.</p>
<p>7.Riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios</p>	<p>Los riesgos sistemáticos 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>8.Riesgo de factores económicos- políticos -legales</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>

5.2 Administración de riesgos

<p>Administración de los riesgos (revisión por parte de la Jefatura de Riesgos)</p>
<p>BCR SAFI ha establecido una unidad de riesgos especializada e independiente dentro de su estructura jerárquica, cuyo objetivo es identificar, medir y administrar los riesgos a los que están expuestos los fondos de inversión por ella administrados. Para alcanzar estos objetivos, BCR SAFI, utiliza diversas metodologías y herramientas.</p> <p>En el caso del riesgo de precio, 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 riesgo de tasas de interés, y el riesgo por factores económico político legales, se mitigan dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de compra y alquiler de inmuebles, así como la conformación de la cartera financiera.</p> <p>La administración de riesgos en lo que respecta al riesgo de liquidez se realiza</p>

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, el riesgo de no pago y el riesgo no sistémico o riesgo diversificable, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores y sus emisiones, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera.

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.

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 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). 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**.

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
Entidad responsable de llevar el libro oficial centralizado de la titularidad de las participaciones	El custodio designado por BCR SAFI "BCR Custodio" es la entidad oficial responsable de llevar el Libro Oficial que acredita la titularidad de los Inversionistas del Fondo de Inversión BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA FCI NO DIVERSIFICADO.
Valor nominal de la participación	\$5.000 (Cinco mil dólares)
Cálculo del valor de la participación	El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del fondo, calculando al final de cada día, entre el número de participaciones en circulación. En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga es de referencia. No obstante, este valor aplica en los casos en que procede el reembolso directo.

<p>Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión</p>	<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 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>
<p>Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo</p>	<p>Diaria</p>

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

<p>Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión</p>	<p><u>Valoración de activos no financieros.</u></p> <p>Existirán dos tipos de valoraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoración pericial, realizada por un perito incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos. • Valoración económica, realizada por un experto en finanzas conforme a la metodología dictada por el Superintendente. <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</p>
--	---

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

6.3 En el caso de fondos cerrados, adicionalmente se debe revelar:

Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	Bolsa Nacional de Valores
Asamblea de Inversionistas (Departamento Legal)	
Reglas para la convocatoria	<p>Para las reglas de convocatoria se regirá por lo dispuesto en la Ley N° 3284 CÓDIGO DE COMERCIO, a saber:</p> <p>ARTÍCULO 154.- <i>Son asambleas ordinarias las que se reúnan para tratar de cualquier asunto que no sea de los enumerados en el artículo 156.</i> <i>Las asambleas constitutivas, las extraordinarias y las especiales se regirán, en lo aplicable, por las normas de las ordinarias, salvo que la ley disponga otra cosa.</i></p> <p>ARTÍCULO 156.- <i>Son asambleas extraordinarias las que se reúnan para:</i> <i>a) Modificar el pacto social;</i> <i>b) Autorizar acciones y títulos de clases no previstos en la escritura social; y</i> <i>c) Los demás asuntos que según la ley o la escritura social sean de su conocimiento.</i></p> <p><i>Estas asambleas podrán reunirse en cualquier tiempo.</i></p> <p>ARTÍCULO 157.- <i>La asamblea podrá designar ejecutores especiales de sus acuerdos.</i></p> <p>ARTÍCULO 158.- <i>La asamblea deberá ser convocada en la forma y por el funcionario u organismo que se indica en la escritura social, y a falta de disposición expresa, por aviso publicado en "La Gaceta".</i> <i>Se prescindirá de la convocatoria cuando, estando reunida la totalidad de los socios, acuerden celebrar asamblea y se conformen expresamente con que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta que habrán de firmar todos.</i></p> <p>ARTÍCULO 159.- <i>El accionista o accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital social podrán pedir por escrito a los</i></p>

administradores en cualquier tiempo, la convocatoria de una asamblea de accionistas, para tratar de los asuntos que indiquen en su petición.

ARTÍCULO 160.- *La petición a que se refiere el artículo anterior podrá ser hecha por el titular de una sola acción, en los casos siguientes:*

a) Cuando no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos; y

b) Cuando las asambleas celebradas durante ese tiempo no se hayan ocupado de los asuntos que indica el artículo 155.

ARTÍCULO 161.- *En los casos de los dos artículos anteriores, si los administradores rehusaren hacer la convocatoria, o no la hicieren dentro de los quince días siguientes a aquél en que hayan recibido la solicitud, éste se formulará ante un Juez competente para que haga la convocatoria, previo traslado de la petición a los administradores y siguiendo los trámites establecidos para los actos de jurisdicción voluntaria.*

ARTÍCULO 162.- *Las asambleas podrán celebrarse dentro o fuera del país, en el lugar que determine la escritura social y en su defecto en el domicilio de la sociedad.*

ARTÍCULO 163.- *El orden del día deberá contener la relación de los asuntos que serán sometidos a la discusión y aprobación de la asamblea, y será redactado por quien haga la convocatoria.*

Quienes tengan derecho a pedir la convocatoria de la asamblea, lo tienen también para pedir que figuren determinados puntos en el orden del día.

ARTÍCULO 164.- *La convocatoria para asamblea se hará con la anticipación que fije la escritura social, o en su defecto quince días antes de la fecha señalada para la reunión, salvo lo dicho en los artículos 159 y 161.*

En este plazo no se computará el día de publicación de la convocatoria, ni el de la celebración de la asamblea. Durante este tiempo, los libros y documentos relacionados con los fines de la asamblea estarán en las oficinas de la sociedad, a disposición de los accionistas.

Si en la escritura social se hubiere subordinado el ejercicio de los derechos de participación, al depósito de los títulos de las acciones con cierta anticipación, la convocatoria se hará con un plazo que permita a los accionistas disponer por lo menos de una semana para

	<p><i>practicar el depósito en cuestión.</i></p> <p>ARTÍCULO 165.- <i>La primera y segunda convocatorias pueden hacerse simultáneamente, para oportunidades que estarán separadas, cuando menos, por el lapso de una hora.</i></p> <p>ARTÍCULO 166.- <i>En una misma asamblea se podrán tratar asuntos de carácter ordinario y extraordinario, si la convocatoria así lo expresare.</i></p> <p>ARTÍCULO 169.- <i>Para que una asamblea ordinaria se considere legalmente reunida en primera convocatoria, deberá estar representada en ella, por lo menos la mitad de las acciones con derecho a voto, y las resoluciones sólo serán válidas cuando se tomen por más de la mitad de los votos presentes.</i></p> <p>ARTÍCULO 172.- <i>A solicitud de quienes reúnan el veinticinco por ciento de las acciones representadas en una asamblea, se aplazará, por un plazo no mayor de tres días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Este derecho podrá ejercitarse sólo una vez para el mismo asunto.</i></p> <p>ARTÍCULO 173.- <i>Los accionistas podrán solicitar, durante la celebración de la asamblea, todos los informes y aclaraciones que estimen necesarios acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Los administradores estarán obligados a proporcionárselos, salvo en los casos en que, a juicio del presidente, la publicidad de los datos solicitados perjudique los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud provenga de accionistas que representen, por lo menos, el veinte por ciento (20%) del capital social o el porcentaje menor fijado en los estatutos. La persona a quien se le haya denegado información, podrá pedir que tanto su petición como los motivos aducidos para denegarla figuren en el acta. A las asambleas deberán asistir, por lo menos, un consejero, o un administrador y un fiscal de la sociedad; de lo contrario, la asamblea podrá aplazarse por una sola vez, de conformidad con el artículo anterior. (Así reformado por el artículo 2 Ley No. 7201 del 10 de octubre de 1990)</i></p>
<p>Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum</p>	<p>Con respecto a la cantidad de inversionistas necesario para el quórum se manejará de acuerdo a lo establecido la Ley N° 3284 CÓDIGO DE</p>

	<p>COMERCIO, a saber:</p> <p>ARTÍCULO 170.- <i>Salvo que en la escritura social se fije una mayoría más elevada, en las asambleas extraordinarias deberán estar representadas, para que se consideren legalmente reunidas en primera convocatoria, por lo menos las tres cuartas partes de las acciones con derecho a voto; y las resoluciones se tomarán válidamente por el voto de las que representen más de la mitad de la totalidad de ellas.</i></p>
<p>Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea</p>	<p>En relación con la mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea se regirá por lo dispuesto en la Ley N° 3284 CÓDIGO DE COMERCIO, a saber:</p> <p>ARTÍCULO 171.- <i>Si la asamblea ordinaria o extraordinaria se reuniere en segunda convocatoria, se constituirá válidamente cualquiera que sea el número de acciones representadas, y las resoluciones habrán de tomarse por más de la mitad de los votos presentes.</i></p> <p>ARTÍCULO 175.- <i>Las resoluciones legalmente adoptadas por las asambleas de accionistas serán obligatorias aun para los ausentes o disidentes, salvo los derechos de oposición que señala este Código.</i></p>

7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

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

<p>Detallar los casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones</p>	<p>Redención o recompra de las participaciones</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> <ol style="list-style-type: none"> Liquidación anticipada del Fondo. Cuando tengan lugar cambios en el régimen de inversión del Fondo, para aquellos inversionistas que deseen acogerse al derecho de receso. Conversión del Fondo cerrado a uno abierto. En casos de iliquidez del mercado, para lo cual se requerirá
--	---

	<p>autorización de la Superintendencia General de Valores. Para todos los casos anteriores se requerirá aprobación de la Asamblea de Inversionistas, excepto para lo señalado en el inciso (b).</p> <p>e. Cambios de la entidad de Custodia C a una entidad de Custodia B.</p> <p>f. Cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora.</p> <p>g. Fusión de fondos.</p> <p>En los casos contemplados en los incisos a), c), d), e), f) y g) se requiere del acuerdo de una Asamblea de Inversionistas del Fondo. Además, se requiere haber cumplido en forma previa el trámite de desinscripción o de modificación del Fondo, según corresponda.</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>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>Mecanismo de colocación de las participaciones</p>	<p>El Fondo observará el siguiente procedimiento para la colocación de nuevas participaciones:</p> <p>Colocación en Ventanilla:</p> <p>A) El monto del tracto a colocar así como el horario de apertura y cierre de la colocación y asignación de las participaciones se comunicarán por medio de Hecho Relevante con un mínimo de dos días hábiles antes de la misma.</p> <p>B) La colocación del número de participaciones puestas a la venta mediante ventanilla se llevarán a cabo según la regla de colocación en función del tiempo de presentación de la Oferta (“primero en tiempo primero en derecho”).</p> <p>C) Para cumplir con lo anterior, BCR Valores S.A.(como Agente colocador de la BCR SAFI S.A.), mantendrá en forma permanente un listado de las ofertas de compra, debidamente ordenadas de conformidad con la fecha de presentación de cada inversionista, procediéndose el día de la colocación a la inclusión de las mismas en ese mismo orden.</p> <p>D) El precio de referencia de ventanilla será igual para todos los inversionistas que participen en la colocación y será el precio de la participación vigente al cierre del día anterior a la fecha de la</p>

	<p>asignación más un porcentaje establecido por BCR SAFI y comunicado también en el hecho relevante indicado en el punto A anterior.</p> <p>E) En el caso de que durante la colocación, se reciban ofertas que superen el 5% del tracto por colocar, se manejará de la siguiente forma:</p> <p>i) Se seguirá el procedimiento establecido en los puntos B y C anteriores, asignando el 5% del monto a colocar de forma inmediata. Si quedase algún saldo remanente, dicho monto será colocado entre las ofertas de compra que superen el 5% mediante prorrateo con respecto al monto que complete el saldo por colocar el día de la colocación, de forma inmediata.</p> <p>F) La liquidación de las participaciones se realizará en T+2 respecto al día de la colocación y asignación de éstas.)</p>
<p>Límites máximos de concentración en un solo inversionista</p>	<p>Ningún inversionista, o su grupo de interés económico podrá alcanzar más de un 5.00% del monto de las participaciones en circulación del Fondo de Inversión Inmobiliario. Para esto BCR SAFI, verificará mensualmente el porcentaje de las participaciones que poseen los inversionistas en dicho fondo, con vista en el Libro de Inversionistas. El mecanismo que utiliza BCR SAFI para este propósito es el siguiente: la identificación del titular de las participaciones, de acuerdo con los registros de la SAFI (entidad que administra el libro oficial centralizado).</p> <p>BCR SAFI lleva en forma simultánea un libro de inversionistas del Fondo que se actualiza con las boletas de bolsa sobre operaciones de compra-venta de las participaciones en circulación del Fondo. Mensualmente se realiza una conciliación de este Libro de Inversionistas con el del custodio, con el propósito de determinar fehacientemente los cambios en la titularidad y el porcentaje de tenencia de la participación relativa por cada uno de los inversionistas en el monto de las participaciones en circulación del Fondo. En caso de que BCR SAFI determine que alguno de los inversionistas, o su grupo de interés económico posea en dicho Fondo, una cantidad de participaciones superior al 5.00% aquí referido, se notificará al Puesto de Bolsa Representante del Inversionista de tal incumplimiento, para que en un plazo máximo de noventa días naturales, se proceda a ajustar al porcentaje dispuesto en los términos aquí referidos. Será obligación de los mismos Inversionistas revelar su participación dentro de un determinado grupo de interés económico, el cual se define de conformidad con lo que establece el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión de la siguiente manera:</p> <p>a) En el caso de persona física: el cónyuge, los ascendientes y descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad y afinidad.</p>

	<p>b) Las Sociedades en las cuales la persona física o jurídica ostente al menos un 15% del capital accionario.</p> <p>c) Las sociedades que cuenten con el mismo apoderado generalísimo, gerente o presidente o si tiene en común un número de directores que representan al 30% o más de los integrantes del órgano directivo.</p> <p>d) En el caso de personas jurídicas: las sociedades en las cuales los socios que ostenten al menos el 15% de su capital y apoderados generalísimos, posean una participación accionaria de al menos el 15%, salvo prueba en contrario.</p> <p>BCR SAFI no se hace responsable por la omisión o falta de suministro de información en relación con lo aquí señalado, por lo que el inversionista deberá revelar su participación dentro de un grupo de interés económico, en cualquiera de las oficinas pertenecientes a las entidades comercializadoras del Fondo administrado por BCR SAFI.</p>
--	--

7.2 Se revela la política de distribución periódica de beneficios

Distribución de beneficios periódicos	
Periodicidad de distribución	Trimestral
Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios	Debido a la naturaleza del fondo las fechas para determinar el pago de los beneficios periódicos son: 31 de marzo, 30 junio, 30 de setiembre y 31 de diciembre.
Fecha de pago de los beneficios	La distribución se efectuara dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de cada año.
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 e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos del Fondo en que se deba incurrir y el monto de las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones.</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</p>

	<p>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>
--	--

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 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>
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, impuesto diversos (municipales, territoriales, etc.), servicios municipales, cuotas de mantenimiento y vigilancia, servicios profesionales diversos, comisiones de corretaje inmobiliario y bursátil, seguros, y cualquier otro gasto necesario para el correcto funcionamiento del Fondo.</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

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: www.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
Calificación de riesgo	Trimestral	<ul style="list-style-type: none"> Oficinas BCR SAFI. Entidades comercializadoras. Oficinas SUGEVAL. Oficinas Calificadora de Riesgo 	Sitio web: www.bancobcr.com www.sugeval.fi.cr www.sriesgo.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.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: www.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.bancobcr.com
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: www.bancobcr.com
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 fondos@bancobcr.com y correo@sugeval.fi.cr

9.2 Régimen fiscal que le aplica al fondo

Régimen fiscal que le aplica al fondo

De acuerdo con el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, “los rendimientos que reciba el Fondo proveniente de la adquisición de títulos y valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley N.º.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 N.º. 7092.
- Los rendimientos y ganancias del capital generados por las participaciones del Fondo estarán exonerados de todo tributo”.

10. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO

Información sobre la Sociedad Administradora		
Direcciones	<p>El domicilio de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. es el siguiente: Centro de Negocios La Uruca, 100 m Oeste de Burger King de La Uruca contiguo a la Mazda.</p> <p>Apartado Postal: 10035-1000 San José Teléfono: (506) 2520-8111 Fax: (506) 2291-2500 Correo electrónico: fondos@bancobcr.com Sitio web: www.bancobcr.com.</p>	
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	<p>Sr. Alexander Mora Delgado Sr. Alvaro Camacho De la O Sr. Carlos Gamboa Chaves</p>	
Estructura organizacional		
Gerente General	Lic. Álvaro Camacho De la O	
	Nombre de cada miembro	Cargo
Junta directiva	MBA. Alexander Mora Delgado	Presidente
	Sr. Alcides Calvo Jiménez	Vicepresidente
	Sra. Marta E. Arrea Brenes	Tesorero
	Lic. Luis Paulino Arias Fonseca c.c. Pablo Ureña Jiménez	Secretario
	Lic. Alberto Raven Odio	Vocal
	Lic. Jorge Bonilla Benavides	Fiscal
Comité de inversión	MBA Mario Rivera Turcios Gerente General del Banco de Costa Rica Trayectoria de 32 años en el Banco de Costa Rica	Gerente General BCR
	MBA Leonardo Acuña Alvarado Trayectoria 20 años en la banca privada, hoy día Subgerente General de Finanzas del BCR.	Subgerente General de Finanzas del BCR
	Lic. Carlos Eduardo Muñoz Vega Experiencia como Ministro de Hacienda, miembro Comisión Nacional de Valores, hoy SUGEVAL, Gerente Banco Central de Costa Rica. Actualmente Subgerente General Gestión de Riesgos del BCR.	Subgerente General Gestión de Riesgos del BCR

	MBA Luis Guillermo Corrales Zúñiga Trayectoria de 32 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
	Lic. Douglas Soto Leitón Experiencia como corredor de Bolsa, Operaciones Bursátiles Banco de Costa Rica Actualmente se desempeña como Gerente del Puesto de Bolsa	Gerente de BCR Valores S.A.
	MBA Luis Gómez Solano Trayectoria de 33 años en el BCR. Actualmente Gerente División Gestión de Riesgos BCR	Gerente División Gestión de Riesgos del BCR
	Sr. Luis Barrantes Durán Trayectoria 37 años Banco de Costa Rica Experiencia como Auditor General BCR. Actualmente miembro externo del Comité de Inversiones de BCR SAFI S.A.	Miembro externo independiente del Comité de Inversiones
Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo		
Auditor Externo	La firma KPMG S.A., actúa como auditor externo de la empresa.	
Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales	Los señores Lic. Eduardo A. Ramírez Castro y Lic. Mauricio Ramírez Rodríguez actuarán como asesores legales internos, ambos abogados pertenecen a la Sección Legal del Banco de Costa Rica; el Gerente Legal y el Asesor de Banca de Inversión, respectivamente.	
Administración de conflicto de intereses		
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	Políticas de Conflicto de Intereses y Gobierno Corporativo BCR SAFI cuenta con políticas sobre conflictos de interés para el personal vinculado a la entidad, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. 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.	

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.

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.



DJ8915.pdf