

BCR SAFI 301-16

Señor
Carlos Arias Poveda
Superintendente General de Valores
Presente

Estimado señor:

De acuerdo con la entrada en vigencia del nuevo Reglamento de Intermediación y Actividades Complementarias, publicado en el Alcance No.100 de La Gaceta No.117 del 17 de junio del 2016, BCR SAFI procede a modificar los prospectos de los siguientes Fondos de Inversión, de manera que se ajuste a lo dispuesto, por la Superintendencia, General de Valores, en oficio de referencia 1844 del pasado 11 de julio, se procede a comunicar el siguiente hecho relevante:

Comunicado de Hecho Relevante

Modificaciones a prospectos del emisor que se realizan mediante comunicado de Hecho Relevante.

➤ REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

Los prospectos modificados se detallan a continuación:

- **BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado**
- **BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria No Diversificado**
- **BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado**
- **BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado**

Se elimina el contenido actual del apartado Mecanismos de colocación de las participaciones y se sustituye por el siguiente texto:

- a. “De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Oferta Pública de Valores, se determina que los mecanismos de colocación que se podrán utilizar serán: colocación directa, subasta y contratos de colocación, según defina la sociedad administradora.
- b. Las colocaciones fuera de bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la misma.
- c. Para las colocaciones fuera de bolsa, BCR SAFI definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.
- d. Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario señalado en el párrafo anterior.
- e. La convocatoria de colocación y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante 2 días hábiles antes de cada colocación.”
- f. En caso de que se utilice un contrato de colocación, se informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato.”

Además producto, la entrada en vigencia de la modificación al Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, publicado en el Alcance No.100 de La Gaceta

No.117 del 17 de junio del 2016, BCR SAFI procede a modificar los mismos prospectos de la siguiente manera:

Con motivo de la modificación del Artículo 84. Límites a reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles, se modifica:

➤ **Lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles**

BCR FONDO DE INVERSION PROGRESO INMOBILIARIO

Actual	Modificado
<p>La sociedad administradora podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles que adquiera, siempre y cuando el costo de las mismas en los últimos doce meses no exceda el 15% del valor del inmueble y la obra sea realizada por un tercero.</p> <p>Asimismo se podrán hacer ampliaciones de los inmuebles siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) El monto de la ampliación no supere el 100% del valor de la última valoración anual del inmueble. b) Se cuente con el acuerdo de la asamblea de Inversionistas. c) No pueden ser financiados con cargo al Fondo durante el periodo de construcción. d) La ampliación responda a una necesidad de expansión de un arrendatario del inmueble y este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. e) Se cuenten con los estudios financieros que muestren el posible impacto en el rendimiento del Fondo. f) Se cuente con los seguros o garantías requeridos que garanticen la conclusión de la obra. <p>Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la sociedad administradora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su grupo de interés económico. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma sociedad administradora.</p>	<p>La Sociedad Administradora podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles que adquiera, conforme al estado de los inmuebles que componen la cartera del fondo y las necesidades sus arrendatarios.</p>

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA FCI

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO DE RENTAS MIXTAS

Actual	Modificado
<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>La Sociedad Administradora podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles que adquiera, conforme al estado de los inmuebles que componen la cartera del fondo y las necesidades sus arrendatarios.</p>

Con motivo de la derogatoria del Artículo 85. Límites en materia de venta, se modifica:

Apartado	BCR Fondo Inmobiliario	BCR Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI	BCR Fondo Progreso Inmobiliario	BCR Fondo de Rentas Mixtas
<p>Otras políticas de inversión</p> <p>(Venta de inmuebles).</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>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>La adquisición de inmuebles requerirá tanto de una valoración financiera como de una pericial, y su valor de compra no deberá superar al menor valor de ambos. y la venta de inmuebles requerirá de una valoración previa. Todos los inmuebles serán adquiridos en propiedad a nombre del Fondo, el cual contará para estos efectos con cédula jurídica, libres de derechos de usufructo, uso y habitación.</p>	<p>La adquisición y venta de inmuebles requerirá de una valoración previa, y el valor de compra no podrá ser superior al determinado por esta 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. El fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria de conformidad con lo estipulado en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p>

Las modificaciones indicadas no dan derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin comisión de salida ni costo alguno.

De conformidad con lo indicado en el artículo 24 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, los cambios entrarán en vigencia 10 días hábiles siguientes a la fecha de comunicación de este Hecho Relevante.

Agradeciendo su atención a la presente, se despide atentamente,

11/8/2016

X.

Juan Carlos Bolaños Azofeifa
Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma
Firmado por: JUAN CARLOS BOLAÑOS AZOFEIFA (FIRMA)

cplo/JCBA
c.c. Bolsa Nacional de Valores

“La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y no de la Superintendencia General de Valores”