

29 de septiembre de 2016
BCR SAFI 362-16

Señor
Carlos Arias Poveda
Superintendente General de Valores
Presente

Estimado señor:

De conformidad con lo dispuesto en el "REGLAMENTO SOBRE EL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN PERIODICA HECHOS RELEVANTES Y OTRAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN", del 13 de abril de 1999, del acuerdo SGV-A-61 "ACUERDOS SOBRE HECHOS RELEVANTES", del 16 de mayo del 2002, y el SGV-A-196 "REFORMA INTEGRAL DEL SGV-A-61 ACUERDO SOBRE HECHOS RELEVANTES", del 18 de marzo del 2015.

Además; 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 y el oficio de la Superintendencia General de Valores de referencia 1844 del 11 de julio, el Transitorio V del SGV-A-218 del 19 de agosto del 2016, y el oficio CNS-1261/07 del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero que dispone Reformas al Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, BCR SAFI procede a modificar los prospectos de sus Fondos de Inversión, de manera que se ajusten a lo dispuesto.

COMUNICADO DE HECHO RELEVANTE

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

1. Cambios que aplican a todos los prospectos administrados por BCR SAFI y que se detallan a continuación:

- Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colones No Diversificado
- Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares No Diversificado
- Fondo de inversión BCR Mixto Colones No Diversificado
- Fondo de inversión BCR Mixto Dólares No Diversificado
- Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado
- Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares No Diversificado
- Fondo de Inversión Mediano Plazo No Diversificado
- 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
- Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos A
- Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos B

- Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos C
- **Responsabilidad sobre el contenido del prospecto**

Se sustituye el primer párrafo, por el siguiente:

“El representante legal de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que con base en la información disponible al momento de preparar el prospecto, la información contenida es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable, y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Esta declaración fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas.”

- **Número de cédula como contribuyente (Nuevo apartado)**

Fondo	Número de cédula como contribuyente
Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colones No Diversificado	3-110-660355-18
Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares No Diversificado	3-110-660357-14
Fondo de inversión BCR Mixto Colones No Diversificado	3-110-660356-16
Fondo de inversión BCR Mixto Dólares No Diversificado	3-110-660358-12
Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado	3-110-673050-19
Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares No Diversificado	3-110-673052-15
Fondo de Inversión Mediano Plazo No Diversificado	3-110-724114
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos A	3-110-713536
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos B	3-110-713537
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos C	3-110-713538
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado	3-110-431759-21
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria No Diversificado	3-110-296586-16
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado	3-110-277408-10
BCR Fondo de Inversión Progreso	3-110-471206-01

Inmobiliario No Diversificado**➤ Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo.**

Apartado	Actual	Modificado
Auditor Externo	La firma Deloitte & Touche	La firma Despacho Lara Eduarte S.A.

➤ Administración de conflicto de intereses / Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades.**Se sustituye texto anterior por el siguiente:**

“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.

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

Las políticas en cuestión fueron aprobadas por la Junta Directiva de BCR SAFI, sesión 19-16, del 26 de setiembre del 2016, de acuerdo con lo que establece el 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.

2. Cambios que aplican a los prospectos fondos de inversión fondos financieros abiertos:

- Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colones No Diversificado
- Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares No Diversificado
- Fondo de inversión BCR Mixto Colones No Diversificado
- Fondo de inversión BCR Mixto Dólares No Diversificado
- Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado
- Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares No Diversificado
- Fondo de Inversión Mediano Plazo No Diversificado

➤ Nombre de las entidades comercializadoras en donde se pueden adquirir las participaciones:

Se elimina el apartado por estar derogado.

- **Política de inversión activos Financieros / Política para la administración y control de la liquidez**

Se traslada de ubicación la misma información, de este apartado al apartado de Disposiciones Operativas.

- **Reglas para suscripciones y reembolsos de participaciones**

Se homologa el término "solicitud de reembolso", ya que en algunos párrafos se indica "solicitud de retiro" y/o "ordenes de reembolso" para hacer referencia a un mismo concepto.

3. Cambios que aplican a todos los prospectos de Fondos de inversión cerrados:

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

Fondo	Plazo máximo para la colocación del monto total de capital autorizado
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado	07 de enero del 2024
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria No Diversificado	05 de diciembre del 2023
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado	07 de enero del 2024
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado	07 de enero del 2024

- **Política de Inversión de activos Inmobiliarios / Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento (Nuevo apartado).**

Se revela lo siguiente:

"Los contratos de arrendamiento se podrán denominar en colones y dólares estadounidenses."

- **Reglas para suscripciones y reembolsos de participaciones**

Para el caso del fondo BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado.

Se elimina un apartado, según el siguiente detalle:

Apartado	Actual	Modificado
Límites máximos de concentración en un solo inversionista	No existe límite en cuanto al monto máximo de inversión por inversionista.	Se elimina

En los casos de los fondos:

- 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

➤ Comisiones y costos / Costos que asume el fondo de inversión

Se sustituye el texto anterior, por el siguiente:

“Además de la comisión de administración cancelada a la Sociedad Administradora, el fondo podría incurrir en gastos tales como: gastos legales en defensa del Fondo y por compra-venta de bienes inmuebles, peritajes y auditorías, gastos de asambleas de inversionistas, gastos de administración y mantenimiento de inmuebles, cuotas de mantenimiento y vigilancia, honorarios de calificación de riesgo, servicios de custodio, gastos financieros por apalancamiento, costos de inscripción y mantenimiento del registro en bolsa, publicidad y promoción del fondo, servicios profesionales diversos, comisiones de corretaje inmobiliario, bursátil y seguros, impuestos diversos como por ejemplo: municipales, territoriales, servicios municipales.

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

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

Se sustituye el texto anterior, por el siguiente:

“BCR SAFI, podrá realizar y ejecutar trabajos en los inmuebles orientados a conservar el precio o valor del inmueble mediante reparaciones, remodelaciones o mejoras; u orientados a incrementar el valor del inmueble mediante ampliaciones o inversiones. El Comité de Inversiones será el responsable de aprobar los lineamientos para la conservación y aumento de valor de los inmuebles propiedad del fondo.

Los criterios que se determinarán en los lineamientos, serán según tipo, a saber: Reparaciones, Remodelaciones, Mejoras, Ampliaciones e Inversiones.

Cualquier necesidad de trabajo a realizar en los inmuebles ya sea por solicitud del inquilino o por necesidad operativa del mismo y que sea considerado una remodelación, reparación, mejora, ampliación e inversión, deberá ser atendida por la administración de BCR SAFI, según lo haya definido el Comité de Inversiones y deberá ser sometida a criterio y recomendación técnica.

Los trabajos a realizar en los inmuebles serán clasificados según la complejidad de sus especificaciones técnicas y se atenderán mediante los mecanismos de contratación que BCR SAFI tiene establecidos para tales efectos.

BCR SAFI en cumplimiento con lo establecido en la normativa aplicable, realizará anualmente una valoración física o pericial del inmueble que determinará el valor del mismo y por consiguiente el nuevo valor deberá considerar las intervenciones realizadas en éste.

Conforme la complejidad o magnitud de las labores o intervenciones a realizar en los activos, BCR SAFI utilizará el mecanismo idóneo para supervisar el desarrollo y cumplimiento de los trabajos y estas labores serán responsabilidad del Gestor del Fondo o del Gestor suplente.

Con periodicidad anual, se presentará al Comité de Inversiones el resultado de las inspecciones realizadas a los inmuebles durante el año, con el fin de informar las intervenciones adicionales a realizar en los activos."

➤ **Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas.**

Se sustituye el texto anterior, por el siguiente:

"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.

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:

- *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).*

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.

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.

La creación de reservas no constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado.”

Para el fondo BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado, se modifican además los apartados:

➤ **Política para la administración de atrasos en los alquileres.**

Se sustituye el texto anterior, por el siguiente:

“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.

Mediante la cual se establece lo siguiente:

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.”

➤ **Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros**

Se sustituye el texto anterior, por el siguiente:

“Activos que se aseguran y tipo de coberturas que como mínimo se contrataran

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:

1. Incendio.
2. Inundación
3. Terremoto

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.

Los criterios mínimos que se utilizarán para la evaluación y selección de la entidad aseguradora son:

- a. Solidez financiera.
- b. Respaldo, garantías o avales adicionales.
- c. Experiencia.
- d. Precio de las coberturas."

4. Prospectos Fondos de inversión Desarrollo de Proyectos

Con base en lo dispuesto en el Reglamento de Intermediación y Actividades Complementarias, ha procedido a eliminar la palabra "Inmobiliario" y sustituirla por "Proyectos", de manera que ya no se haga referencia a Desarrollo Inmobiliario, sino a Desarrollo de Proyectos, además en la carátula de los Prospectos de los Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos, se elimina la referencia a que es un fondo de oferta pública restringida.

Igualmente, y con base en el mismo Reglamento, y el oficio de la Superintendencia General de Valores de referencia 1844, del 11 de julio 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."*

Las modificaciones indicadas no dan derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin comisión de salida ni costo alguno, debido a que obedecen a cumplimientos regulatorios con motivo de las citadas reformas normativas.

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.

Sin más en particular se despide atentamente,

29/9/2016

X .

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

mrs/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"