

28 de febrero del 2017
BCR SAFI 105-2017

Señor
Carlos Arias Poveda
SUPERINTENDENTE GENERAL DE VALORES

Estimado Señor:

De conformidad con lo dispuesto en el “Reglamento sobre el Suministro de Información Periódica, Hechos Relevantes y Otras Obligaciones de Información”, del 13 de abril de 1999 y del acuerdo SGV-A-61 “Acuerdo Sobre Hechos Relevantes”, del 18 de marzo de 2015, procedemos a comunicar el siguiente hecho relevante:

Comunicado de Hecho Relevante

FECHA: 28 de febrero del 2017.

ASUNTO: Mediante la Resolución SGV-R-3210 de las nueve horas del día 16 de febrero del 2017, SUGEVAL autorizó las modificaciones al prospecto del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, que se realizan con motivo de los acuerdos aprobados por parte de la Asamblea de Inversionistas celebrada el día 29 de noviembre del 2016.

El prospecto modificado se detalla a continuación:

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado

APARTADO	PROSPECTO ANTERIOR	PROSPECTO MODIFICADO
Monto autorizado de la emisión	US\$250.000.000 (Doscientos cincuenta millones de dólares estadounidenses)	US\$600.000.000 (Seiscientos millones de dólares estadounidenses)
Valor nominal de la participación	US\$5.000 (Cinco mil dólares estadounidenses)	US\$1.000 (Mil dólares estadounidenses)
Número de participaciones autorizadas	50.000 (cincuenta mil)	600.000 (seiscientos mil)
Política de Inversión de activos financieros		
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	35% anual de los activos del fondo.	50% de los activos del fondo.
Política de Inversión de activos inmobiliarios		
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o	No podrán adquirirse, venderse o arrendarse los inmuebles a los socios,	No podrán adquirirse activos inmobiliarios o de sus títulos representativos, cuando

“La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A. y no de la Superintendencia General de Valores”

APARTADO	PROSPECTO ANTERIOR	PROSPECTO MODIFICADO
<p>compañías relacionadas a la sociedad administradora</p>	<p>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>estos procedan de 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; tampoco podrán ser titulares de otros derechos sobre dichos bienes, distintos de los derivados de su condición de inversionistas. Para estos efectos, rige la definición de grupo económico establecida en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (...)</p>
<p>Otras políticas de inversión</p>	<p>(...) Las valoraciones no pueden tener una antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.</p>	<p>(...) Las valoraciones no pueden tener una antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.</p> <p>El Fondo podrá captar recursos mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, siendo el Comité de Inversiones el responsable de definir las características específicas de dichas emisiones de valores.</p> <p>El Fondo de Inversión podrá vender inmuebles o sus títulos representativos a</p>

“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”

APARTADO	PROSPECTO ANTERIOR	PROSPECTO MODIFICADO
		<p>entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora. En caso de manifestarse una opción de venta, según lo descrito en este párrafo, la venta del inmueble requerirá de una valoración previa y el valor de venta no podrá ser inferior al consignado en la valoración efectuada. Esto con el fin de procurar la independencia en la determinación de los precios.</p>
<p>Esquema de financiamiento Nivel máximo de endeudamiento del fondo</p>	<p>(...) El saldo vigente de financiamiento con garantía hipotecaria y/o mediante fideicomisos de garantía, no podrá superar el 35% anual de los activos del fondo.</p>	<p>(...) El saldo vigente de financiamiento con garantía hipotecaria y/o mediante fideicomisos de garantía, o cualquier otro mecanismo de financiamiento que utilice el fondo no podrá superar el 50% de los activos del fondo.</p>
Riesgos propios de activos inmobiliarios		
<p>Riesgos por conflictos de interés por venta de activos inmobiliarios o sus respectivos títulos representativos a entidades de grupo de interés económico</p>	<p>N/A</p>	<p>BCR SAFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliarios, los cuales de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo.</p> <p>Por lo que BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado es potencial</p>

“La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A. y no de la Superintendencia General de Valores”

APARTADO	PROSPECTO ANTERIOR	PROSPECTO MODIFICADO
		<p>comprador de bienes inmuebles en el territorio nacional, existiendo el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés ante la posible venta de estos inmuebles a entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora en lo referente a los precios de las propiedades, o bien, en la decisión discrecional de BCR SAFI para la selección de los activos inmobiliarios para su negociación.</p>
Administración de riesgos		
Administración de los riesgos	N/A	<p>(...) Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR FCI a entidades del grupo de interés económico a que pertenece BCR SAFI; el fondo ha instituido requisitos para la selección de inmuebles que regulan la negociación de los mismos, estableciendo puntos de control; en donde la decisión de venta del inmueble es conocida y autorizada por órganos administrativos superiores del más alto nivel jerárquico del Conglomerado Financiero BCR ajenos al proceso de análisis financiero y pericial, cuyo precio de transacción es fijado por un perito externo.</p>
Valores de Participación		

“La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A. y no de la Superintendencia General de Valores”

APARTADO	PROSPECTO ANTERIOR	PROSPECTO MODIFICADO
Valor nominal de la participación	US\$5.000 (Cinco mil dólares estadounidenses)	US\$1.000 (Mil dólares estadounidenses)

De conformidad con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, los cambios entrarán en vigencia el día hábil siguiente a la notificación de la carta de cumplimiento de requisitos finales por parte de SUGEVAL, misma que fue recibida el día 27 de febrero del 2017.

Agradeciendo su atención a la presente, se despide atentamente,

28/2/2017

X Alvaro Camacho D.

Alvaro Camacho D.

Gerente General

Firmado por: ALVARO CAMACHO DE LA O (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 INVERSION S.A. y no de la Superintendencia General de Valores”