

08 de Febrero de 2018

BCR SAFI 61-18

Señora
María Lucía Fernández Garita
Superintendente General de Valores
Presente

Estimada señora:

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, acuerdo SGV-A-61 "Acuerdo Sobre Hechos Relevantes", del 18 de marzo de 2015, el Oficio Ref. F00/0/27 recibido el 04 de enero del 2018 y Oficio Ref. F00/0/132 y oficio emitido por BCR SAFI con número de oficio BCR SAFI 34-18 procedemos a comunicar la siguiente aclaración al hecho relevante:

Aclaración al Comunicado de Hecho Relevante

FECHA: 08 de febrero del 2018.

ASUNTO: Aclaración al comunicado del Hecho Relevante BCR SAFI 34-18.

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión comunica las aclaraciones de los cambios realizados por medio de hecho relevante a los siguientes prospectos de los fondos de inversión administrados:

1. Fondos de Inversión Financieros:

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

Administración de Riesgos:

Actual	Modificado
"...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 informa al Comité de Inversiones sobre la situación de cada parámetro, a lo que se suma el hecho de que la valoración de las carteras se realiza a valor de mercado, lo que incorpora el valor de liquidación de los activos que conforman la cartera de inversión del fondo, en condiciones normales. Los niveles considerados normales o adecuados de esta métrica para cada	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, a lo que se suma el hecho de que la cartera del fondo se valora en aras de minimizar pérdidas en la venta de los títulos y/o valores en caso de liquidación, para tales efectos la valoración de las carteras se realiza a precio de costo, en caso de títulos y/o valores con plazos

<p>tipo de fondo son definidos por el Comité de Inversiones, en tanto que su monitoreo y control corresponde a la Jefatura Integral de Riesgo..."</p>	<p>menores a 180 días naturales, y para los títulos y/o valores con plazos mayores a 180 días naturales que están sujetos a valoración a precios de mercado, se aplica la valoración según lo aprobado y establecido al respecto por la Superintendencia General de Valores. Esta valoración se realiza como mecanismo para incorporar el valor de liquidación de los activos que conforman la cartera de inversión del fondo, en condiciones normales.</p>
---	---

2. Fondos de Inversión Inmobiliarios:

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

Tipos de Riesgos:

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI No Diversificado, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado y BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado		
Apartado	Actual	Modificado
<p>4. Riesgos cambiarios</p>	<p>Es el riesgo de que el tipo de cambio varíe adversamente dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado. Por ejemplo, si el Fondo está denominado en colones, un aumento del tipo de cambio da como resultado que el flujo de efectivo expresado en dólares sea menor. Caso contrario, si el Fondo está denominado en dólares, una disminución del tipo de cambio origina que el flujo de efectivo expresado en colones sea menor. Si se presenta una apreciación del colón con respecto al dólar, el inversionista en el momento de hacer la conversión de su rendimiento, va a recibir menos colones por dólar, lo que le provoca dificultades para atender sus necesidades expresadas en la moneda local; la magnitud del efecto depende de la posición patrimonial de cada inversionista y de sus necesidades financieras por conversión moneda.</p>	<p>Es la probabilidad de fluctuaciones favorables o desfavorables e inesperadas en el tipo de cambio en consecuencia de las condiciones macroeconómicas del país así como la evolución de la economía internacional. Estas fluctuaciones podrían incidir negativa o positivamente en los ingresos del fondo, y por ende en los rendimientos esperados de los inversionistas, como consecuencia de que los flujos de los inquilinos podrían ser en colones o en dólares según lo establecido en el contrato de arrendamiento suscrito entre el fondo y los inquilinos. Para los contratos expresados en colones, un incremento en el tipo de cambio pueden incidir negativamente en los ingresos del fondo, debido a que éste recibe menos colones por dólar y el pago de rendimiento y registros contables del fondo se realizan en dólares.</p>

		<p>Por otra parte, para los contratos expresados en dólares un incremento en el tipo de cambio, ocasiona que los inquilinos que no son generadores de ingresos en esa moneda, deban pagar más colones por dólar, limitando su capacidad de cumplir la obligación contractual y por lo tanto incrementando el riesgo de desocupación para el fondo.</p>
--	--	--

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado

Apartado	Actual	Modificado
4.Riesgos cambiarios	<p>Es el riesgo de que el tipo de cambio varíe adversamente dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado. Por ejemplo, si el fondo está denominado en colones, un aumento del tipo de cambio da como resultado que el flujo de efectivo expresado en dólares sea menor. Caso contrario, si el fondo está denominado en dólares, una disminución del tipo de cambio origina que el flujo de efectivo expresado en colones sea menor.</p>	<p>Es la probabilidad de fluctuaciones favorables o desfavorables e inesperadas en el tipo de cambio, en consecuencia de las condiciones macroeconómicas del país así como la evolución de la economía internacional. Estas fluctuaciones podrían incidir negativa o positivamente en los ingresos del fondo, y por ende en los rendimientos esperados de los inversionistas, como consecuencia de que los flujos de los inquilinos podrían ser en colones o en dólares según lo establecido en el contrato de arrendamiento suscrito entre el fondo y los inquilinos.</p> <p>Para los contratos expresados en dólares, una disminución en el tipo de cambio puede incidir negativamente en los ingresos del fondo, debido a que éste recibe menos colones por dólar y el pago de rendimiento y registros contables del fondo se realizan en colones.</p> <p>Por otra parte, para los contratos expresados en colones una disminución en el tipo de cambio, ocasiona que los inquilinos que son generadores de ingresos en dólares, deban recibir menos colones por dólar,</p>

		limitando su capacidad de cumplir la obligación contractual y por lo tanto incrementando el riesgo de desocupación para el fondo.
--	--	---

Riesgos adicionales de los fondos inmobiliarios:

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado, BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI No Diversificado y BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado		
Apartado	Actual	Modificado
13. Riesgo de no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	Existe la posibilidad que por diversos factores el fondo no pueda colocar el monto mínimo de participaciones y con ello lograr la política de inversión establecida en el prospecto ni cubrir sus costos de operación, ocasionando atrasos en el proceso de adquisición y pago de inmuebles.	

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,

8/2/2018

X

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

dav/lvs

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”