martes, 6 de abril de 2021

BCR SAFI 120-2021

Señora
María Lucía Fernández Garita
Superintendente General de Valores
Presente

Estimada señora:

Como parte de la actualización de los Prospectos de los Fondos de Inversión, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo SGV-A-158 "Guía para la elaboración y remisión de prospectos de Fondos de Inversión" se detallan a continuación los cambios realizados.

Comunicado de Hecho Relevante

ASUNTO: Actualización prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado

En atención al oficio F00/0-468 de la Superintendencia General de Valores, con fecha del 16 de marzo del año 2021, se procede a actualizar el prospecto del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, según el detalle indicado a continuación:

TABLA DE CONTENIDOS

Prospecto Anterior	Prospecto Actual
3. DESCRIPCIÓN DEL FONDO 3	**1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO..... 3**
3.1 Horizonte de inversión.....3	1.1 Horizonte de inversión 3
3.2 Tipo de fondo de conformidad con la siguiente tipología 5	1.2 Tipo de fondo de conformidad con la siguiente tipología 5
3.3 Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo 5	1.3 Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo 5
4. POLÍTICA DE INVERSIÓN.....7	**2. POLÍTICA DE INVERSIÓN 7**
4.1 Política de Inversión de activos financieros 7	2.1 Política de Inversión de activos financieros..... 7
4.2 Política de Inversión de activos Inmobiliarios: 9	2.2 Política de Inversión de activos Inmobiliarios:..... 9
4.3 Disposiciones Operativas 12	2.3 Disposiciones Operativas..... 12
4.4 Programa de Emisión de Deuda del Fondo para Inversión en Inmuebles.....17	2.4 Programa de Emisión de Deuda del Fondo para Inversión en Inmuebles. 16
5. RIESGOS DEL FONDO 23	

Teléfono: (506) 2549-2830 * Fax: (506) 2296-3831 * E-mail bcrfondos@bancobcr.com *
Apartado 10035-1000 San José, Costa Rica

~~5.1 Tipos de riesgos .....23~~
5.2 Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios 35
5.3 Riesgos propios de la emisión de deuda:.....47
6. DE LOSTÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO.....49
6.1 Valores de Participación 49
6.2 En el caso de fondos inmobiliarios, adicionalmente se debe revelar:.....51
6.3 Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación.....51
6.4 Asamblea de Inversionistas.....51
7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES.....52
7.1 En caso de fondos cerrados, adicionalmente se debe revelar:.....52
7.2 Se revela la política de distribución periódica de beneficios.....54
8. COMISIONES Y COSTOS.....55
8.1 Comisión de administración y costos que asume el fondo.....55
9. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS 56
9.1 Detalle de la información periódica que los inversionistas pueden consultar 56
10. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO 58

~~**3. RIESGOS DEL FONDO ..... 22**~~
3.1 Tipos de riesgos 23
3.2 Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios 35
3.3 Riesgos propios de la emisión de deuda: 47
4. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO 49
4.1 Valores de Participación 49
4.2 En el caso de fondos inmobiliarios, adicionalmente se debe revelar:.....51
4.3 Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación.....51
4.4 Asamblea de Inversionistas 51
5. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES 52
5.1 En caso de fondos cerrados, adicionalmente se debe revelar:.....52
5.2 Se revela la política de distribución periódica de beneficios.....54
6. COMISIONES Y COSTOS 55
6.1 Comisión de administración y costos que asume el fondo 55
7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS.... 56
7.1 Detalle de la información periódica que los inversionistas pueden consultar 56
8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO 58

<table>
<tr><th colspan="4">1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO</th></tr>
<tr><th colspan="4">1.1.1 Descripción del Modelo de Negocio.</th></tr>
<tr><th colspan="3">Prospecto Anterior</th><th colspan="1">Prospecto Actual</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Modelo de Negocio</th><th>% de la Cartera que se registrará a cada modelo</th><th>Tipos de instrumentos financieros</th></tr>
<tr><td>Coste amortizado</td><td>En el caso del presente fondo se registrará a costo amortizado únicamente la porción de la cartera invertida en recompras.</td><td>Contratos de Recompras (vendedor a Plazo), Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.</td></tr>
</table>
</td><td colspan="1">
<table>
<tr><th>Modelo de Negocio</th><th>% de la Cartera que se registrará a cada modelo</th><th>Tipos de instrumentos financieros</th></tr>
<tr><td>Coste amortizado</td><td>En el caso del presente fondo se registrará a costo amortizado únicamente la porción de la cartera invertida en reportos.</td><td>Contratos de Reportos (vendedor a Plazo), Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><th colspan="4">1.3 Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo</th></tr>
<tr><td>Calificación de riesgo</td><td>(…)

La calificación del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado es de scr AA3 lo que significa que la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.

(…)</td><td>Calificación de riesgo</td><td>(…)

La calificación del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado es de scr AA3 (CR) lo que significa que la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.

(…)</td></tr>
</table>

2. POLÍTICA DE INVERSIÓN			
2.4 Programa de Emisión de Deuda del Fondo para Inversión en Inmuebles.			
Prospecto Anterior		**Prospecto Actual**	
Calificación de riesgo	Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A scr AA (CR) www.scriesgor.com Periodicidad de Revisión: Semestral	**Calificación de riesgo**	Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A scr AA (CR) www.scriesgo.com Periodicidad de Revisión: Semestral
Características generales aplicables a las opciones de redención anticipada.	(…) En caso de que la redención sea parcial, ésta se podrá realizar una o más veces a discreción del emisor, no existiendo límites mínimos o máximos sobre el monto a redimir, con la única excepción de que en ningún caso podrá quedar como remanente un saldo de la serie en circulación menor a cien millones de colones o su equivalente en dólares al tipo de cambio venta de referencia del Banco Central de Costa Rica en dicho, dea cerudo con lo estalecido en los artículos 9 y 11del ROP El monto a redimir se distribuirá proporcionalmente entre todos los tenedores de las series a redimir, en función del monto facial de su inversión. En este caso, si la proporción a aplicar resulta en un número de títulos valores con una fracción igual o mayor a 0.5, se redondeará al entero superior, caso contrario se redondeará al entero inferior. La cancelación de la redención parcial o total, según corresponda, se hará por medio de Interclear Central de Valores, S.A. y acreditados los montos correspondientes a los inversionistas por medio de las entidades de custodia. (…)	**Características generales aplicables a las opciones de redención anticipada.**	(…) En caso de que la redención sea parcial, ésta se podrá realizar una o más veces a discreción del emisor, no existiendo límites mínimos o máximos sobre el monto a redimir, con la única excepción de que en ningún caso podrá quedar como remanente un saldo de la serie en circulación menor a cien millones de colones o su equivalente en dólares al tipo de cambio venta de referencia del Banco Central de Costa Rica en dicho, de acuerdo con lo establecido en ROP. El monto a redimir se distribuirá proporcionalmente entre todos los tenedores de las series a redimir, en función del monto facial de su inversión. En este caso, si la proporción a aplicar resulta en un número de títulos valores con una fracción igual o mayor a 0.5, se redondeará al entero superior, caso contrario se redondeará al entero inferior. La cancelación de la redención parcial o total, según corresponda, se hará por medio de Interclear Central de Valores, S.A. y acreditados los montos correspondientes a los inversionistas por medio de las entidades de custodia. (…)

Calificación de Riesgo	(…) Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. por acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria Nº 1222020, celebrada el 28 de agosto del 2020, otorgó la calificación de scr AA (CR) a la emisión de bonos estandarizados en dólares. Lo anterior con base en información financiera auditada a diciembre del 2019 y no auditada a marzo y junio del 2020. Esta información se puede revisar en la página www.scriesgo.com. La calificación de riesgo es revisada de forma semestral. Se recomienda al inversionista que consulte y conozca la calificación más actualizada que le ha sido otorgada a las emisiones.	**Calificación de Riesgo**	(…) Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. el 08 de marzo del 2021 ratificó las calificaciones otorgadas en su Sesión Ordinaria Nº 1052021, celebrada el 26 de febrero de 2021, con información financiera no auditada a setiembre y diciembre de 2020, para el programa de Emisiones de Deuda del Fondo de Inversión Inmobiliario N.D., la cual le otorgó scr AA(CR). Esta información se puede revisar en la página www.scriesgo.com. La calificación de riesgo es revisada de forma semestral. Se recomienda al inversionista que consulte y conozca la calificación más actualizada que le ha sido otorgada a las emisiones.
(…) (9) Ante un eventual cese del cálculo de esta tasa, para los inversionistas la situación planteada es transparente dado que el Fondo de Inversión INmobiliario No Diversificado mantendrá los valores de tasa de la última publicación para la tasa base utilizada en la emisión del bono estandarizado hasta su vencimiento, siendo respetadas íntegramente las condiciones asignadas de inversión.		**Se eliminó el texto indicado.**	

3. RIESGOS DEL FONDO			
3.1 Tipos de riesgos			
Prospecto Anterior		**Prospecto Actual**	
2. Riesgos de liquidez	Es el riesgo ligado con la facilidad o no, en que las participaciones del Fondo se puedan convertir en dinero efectivo. La Negociación en mercado secundario es la única fuente de liquidez de las participaciones. Por lo tanto, el inversionista podría vender sus participaciones a un precio menor y experimentar una pérdida en su inversión, asimismo, está 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 dinero en efectivo. Administración del Riesgo: El riesgo de liquidez de las participaciones no puede ser mitigado por el Fondo. El inversionista deberá considerar esta circunstancia en la conformación de su cartera de inversiones, de forma tal que pueda estructurar diferentes plazos de vencimientos para atender sus necesidades particulares de liquidez, asimismo, la administración de riesgos se realiza 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.	**2. Riesgos de liquidez**	Es el riesgo ligado con la facilidad o no, en que las participaciones del Fondo se puedan convertir en dinero efectivo. La Negociación en mercado secundario es la única fuente de liquidez de las participaciones. Por lo tanto, el inversionista podría vender sus participaciones a un precio menor y experimentar una pérdida en su inversión, asimismo, está 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 dinero en efectivo. Administración del Riesgo: El riesgo de liquidez de las participaciones no puede ser mitigado por el Fondo. El inversionista deberá considerar esta circunstancia en la conformación de su cartera de inversiones, de forma tal que pueda estructurar diferentes plazos de vencimientos para atender sus necesidades particulares de liquidez.

4. Riesgos cambiarios	Es la probabilidad de fluctuaciones 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 negativamente en los ingresos del fondo y por ende en los rendimientos esperados por los inversionistas, como consecuencia de que los flujos de los inquilinos podrían provenir de actividades en colones mientras que el pago de sus rentas deben hacerlo en dólares estadounidenses, por lo que un aumento en el tipo de cambio podría provocar que el inquilino no honre sus obligaciones con el fondo. Así mismo, el tipo de cambio podría variar adversamente dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado, por lo que una disminución de éste origina que el flujo de efectivo expresado en colones sea menor. Administración del Riesgo: 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, por los derivados por los contratos que se suscriban en colones, además pueden haber contratos que a pesar de haberse suscrito en dólares, el inquilino tiene facultad legal para realizar su pago en moneda local viéndose expuesto al riesgo que se genera por las fluctuaciones en el tipo de cambio.	**4. Riesgos cambiarios**	Es la probabilidad de fluctuaciones 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 negativamente en los ingresos del fondo y por ende en los rendimientos esperados por los inversionistas, como consecuencia de que los flujos de los inquilinos podrían provenir de actividades en colones mientras que el pago de sus rentas deben hacerlo en dólares estadounidenses, por lo que un aumento en el tipo de cambio podría provocar que el inquilino no honre sus obligaciones con el fondo. Así mismo, el tipo de cambio podría variar adversamente dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado, por lo que una disminución de éste origina que el flujo de efectivo expresado en colones sea menor. Administración del Riesgo: Al ser el riesgo cambiario un riesgo sistémico que afecta a todo el mercado en general, la administración de la Sociedad como gestora de este fondo busca en todo momento que todos los contratos que firman los inquilinos estén expresados

			en la moneda en que está referido el fondo, por lo que el contrato que rubrica el arrendatario se le ha insertado una serie de cláusulas de índole legal que debe atender en todo momento el inquilino para honrar su deuda y con ello mitigar este riesgo; éstas buscan disminuir el impacto de los ingresos generados al fondo por concepto de rentas, por ende, tener la menor afectación posible en los rendimientos pagados a los inversionistas.
5. Riesgos de las operaciones de reporto triparto o recompra	Las operaciones de recompra son aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos y valores, y su retrocompra, al vencimiento de un plazo y un precio convenidos. Cuando actúa como vendedor a plazo, el Fondo podría verse afectado por incumplimiento de la operación de recompra, en que incurra el comprador final a plazo, que puede ser de dos tipos: a) Falta de pago del precio de la recompra; b) Falta de aporte de las garantías o arras confirmatorias requeridas para mantener la vigencia de la operación. Administración del Riesgo: 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	**5. Riesgos de las operaciones de reporto tripartito**	Las operaciones de reporto son aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos y valores, y su retrocompra, al vencimiento de un plazo y un precio convenidos. Cuando actúa como vendedor a plazo, el Fondo podría verse afectado por incumplimiento de la operación de reporto, en que incurra el comprador final a plazo, que puede ser de dos tipos: a) Falta de pago del precio de la reporto; b) Falta de aporte de las garantías o arras confirmatorias requeridas para mantener la vigencia de la operación. Administración del Riesgo: En lo que respecta al riesgo de las operaciones de reporto tripartito (reporto), 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

	procura reducir la exposición al riesgo inherente a las operaciones de reporto.		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
7. Riesgos legales	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. Administración del Riesgo: Los riesgos operativos, legales y por fraude, 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 Corporativo de Riesgos, correspondiéndole a la Jefatura de Gestión de Riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.	**7. Riesgos legales**	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. La materialización de este riesgo podría provocar una pérdida potencial en el fondo de inversión relacionado con los costos de adaptarse a la nueva regulación o procesos legales, lo que conlleva a una posible disminución del valor de participación y una rentabilidad para los inversionistas. Administración del Riesgo: Los riesgos operativos, legales y por fraude, 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 Corporativo de Riesgos, correspondiéndole a la Jefatura de Gestión de Riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que

			permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.
14. Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable	El riesgo por renta variable es el que se origina en invertir en instrumentos financieros que no garantizan la recuperación del capital invertido ni la rentabilidad que se puede obtener de éstos, ejemplo las acciones, caso contrario a los instrumentos de renta fija, donde el inversor sí conoce el interés que va a recibir por la inversión. Administración del Riesgo: En cuanto al riesgo por inversión en instrumentos de renta variable, se mitiga 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 activos financieros.	**14.Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable**	El riesgo por renta variable es el que se origina en invertir en instrumentos financieros que no garantizan la recuperación del capital invertido ni la rentabilidad que se puede obtener de éstos, ejemplo las acciones, caso contrario a los instrumentos de renta fija, donde el inversor sí conoce el interés que va a recibir por la inversión. Podría ocurrir que los instrumentos donde se invierten los recursos, experimenten una disminución de valor, situación que podría afectar la rentabilidad, lo cual podría provocar que los inversionistas deban enfrentar una posible pérdida. Administración del Riesgo: En cuanto al riesgo por inversión en instrumentos de renta variable, se mitiga 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 activos financieros.

20. Riesgo continuidad de Negocio	Toda organización independientemente del rubro o giro de su negocio se expone a riesgos de continuidad de negocio, eventos que de materializarse pueden afectar parcialmente o totalmente sus operaciones normales y con ello ocasionar afectaciones para clientes y proveedores. El Conglomerado Financiero BCR y por ende BCR SAFI al ser parte de este, se encuentra expuesto al riesgo de continuidad del negocio, cuyos eventos pueden ser de índole interno o externo, son de carater extraordinario que puedan afectar las operaciones habituales de giro propio de su negocio. Administración de Riesgo: Para mitigar este riesgo, BCR SAFI mantiene un Análisis de Impacto de Negocio, en donde identifica sus procesos críticos que mediante un Plan de Continuidad de Negocio establece diferentes protocolos y medidas de acción para mitigar sus exposiciones a este riesgo, ejemplo de ello son las pruebas de continuidad operativa que se ejecutan periodicamete que permite identificar eventos y disminuir sus efectos que puedan interrumpir parcial o totalmente la ejecución de las labores de la Sociedad. Aunado a ello, se coordina con el Conglomerado Financiero BCR para que este establezca propio Análisis de Impacto de Negocio.	**20. Riesgo continuidad de Negocio**	Existe la posibilidad de que las operaciones del fondo y de las industrias en las que opera se vean suspendidas parcial o totalmente por eventos internos o externos de alto impacto, como por ejemplo, desastres naturales, emergencias sanitarias, manifestaciones sociales, inhabilitación de las instalaciones, suspensión de servicios de tecnologías de información, o cualquier otro factor que afecte a la entidad, a los mercados que atiende y a sus clientes, que podría generar atrasos en la operatividad diaria del fondo, provocando la posibilidad de disminución en el Valor de Participación y la rentabilidad del inversionista. Administración de Riesgo: Para mitigar este riesgo, BCR SAFI periódicamente realiza un Análisis de Impacto de Negocio, en donde identifica sus procesos críticos que mediante un Plan de Continuidad de Negocio establece diferentes protocolos y medidas de acción para mitigar sus exposiciones a este riesgo, ejemplo de ello son las pruebas de continuidad operativa que se ejecutan periódicamente que permite identificar eventos y disminuir sus efectos que puedan interrumpir parcial o totalmente la ejecución de las labores de la Sociedad. Aunado a ello, se coordina con el Conglomerado Financiero BCR para que se establezca un Análisis de Impacto de Negocio a este nivel.

Riesgo Inexistente	**21. Riesgo Reputacional o de Imagen**	Es aquel riesgo que se produce por posibles situaciones tales como la afectación derivada de rumores, comunicaciones masivas negativas, manejo administrativo deficiente, conductas contrarias a la ética de los funcionarios o representantes de la entidad, opiniones negativas de clientes, lavado de dinero o situaciones legales que afecten la imagen del fondo o de las entidades y actividades relacionadas con sus operaciones. Lo anterior podría generar una salida masiva de clientes, debiéndose tomar decisiones inmediatas por parte de la administración, a fin de liquidar las participaciones de los inversionistas, pudiendo afectar la rentabilidad generada por el fondo. Administración de Riesgo: Para mitigar este riesgo, el Conglomerado Financiero BCR y por ende BCR SAFI, ha establecido el Código de Ética Institucional en donde se facilita el conocimiento y la correcta aplicación de los principios éticos en el quehacer diario, con el fin de que todos los colaboradores comprendan el contenido de sus obligaciones y los criterios que rigen su comportamiento tanto interno como en su relación con las personas externas sean físicas o jurídicas. La administración de este riesgo radica en mitigar la pérdida de

			confianza de los clientes internos y externos, proveedores y todo sujeto interesado asociado a BCR SAFI debido a causas reales o ficticias y que puedan provocar una imagen negativa de la Sociedad o del Conglomerado Financiero BCR como un todo.
3.2 Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios			
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 *BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO,* 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. Administración del Riesgo: Para los riesgos de concentración por inmueble y por concentración de rentas de los arrendatarios, trimestralmente se remite un informe al Comité Corporativo de Riesgos y al Comité de Inversiones de BCR SAFI sobre la estructura de la cartera inmobiliaria y con ello determinar concentraciones en inmuebles y rentas que puedan afectar el desempeño del fondo y por ende los rendimientos de los inversionistas.	**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 líquido 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 *BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO,* el riesgo por la concentración de arrendatarios cobra especial relevancia, al contemplarse como una posibilidad, que los ingresos del Fondo se concentren hasta un cincuenta por ciento (50.00%) en un mismo inquilino o en entidades de un mismo grupo de interés económico, de conformidad con la política establecida sobre este aspecto. Administración del Riesgo: Para los riesgos de concentración por inmueble y por concentración de rentas

			de los arrendatarios, trimestralmente se remite un informe al Comité Corporativo de Riesgos y al Comité de Inversiones de BCR SAFI sobre la estructura de la cartera inmobiliaria y con ello determinar concentraciones en inmuebles y rentas que puedan afectar el desempeño del fondo y por ende los rendimientos de los inversionistas.
7. Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios	Los riesgos sistémicos 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. Administración del Riesgo: Los riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios 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	**7. Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios**	Los riesgos sistémicos 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. Lo que podría provocar que los inversionistas se puedan ver afectados negativamente, conforme disminuyen los valores de los activos inmobiliarios que el fondo administra. Administración del Riesgo: Los riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios se asocia a factores de política

	observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.		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.
8. Riesgo de factores económicos-políticos -legales	Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes: -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. Administración del Riesgo: 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	**8. Riesgo de factores económicos-políticos -legales**	Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes: -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.

	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.		Los factores económicos-políticos -legales podrían generar variaciones en el valor de los inmuebles que a su vez podría traducirse en resultados tanto positivos como negativos en el valor en libros de la participación de los fondos Inmobiliarios. Administración del Riesgo: 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.
13. Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad	Este riesgo se presenta por la posible demora en la inscripción de los inmuebles adquiridos a nombre del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado. Este riesgo es no controlable para el Fondo; ya que depende de la operación de una entidad como el Registro Nacional, lo cual podría ocasionar que durante un periodo el Fondo, a pesar de haber adquirido los inmuebles y efectuado la transacción aún no tenga los inmuebles a su nombre. Administración del Riesgo:	**13. Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad**	Este riesgo se presenta por la posible demora en la inscripción de los inmuebles adquiridos a nombre del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado. Este riesgo es no controlable para el Fondo; ya que depende de la operación de una entidad como el Registro Nacional. Lo cual podría ocasionar una disminución en el flujo de los ingresos de alquiler del fondo, causando una posible

	Con respecto a los eventos de riesgo por el proceso del registro de inmuebles, se debe indicar que para su mitigación, la adquisición de cualquier inmueble se realizará acatando las normas y requisitos que emita la Superintendencia General de Valores para tales efectos y la sociedad verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.		afectación directamente al inversionista. Administración del Riesgo: Con respecto a los eventos de riesgo por el proceso del registro de inmuebles, se debe indicar que para su mitigación, la adquisición de cualquier inmueble se realizará acatando las normas y requisitos que emita la Superintendencia General de Valores para tales efectos y la sociedad verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.
14. Riesgo por la moneda de redención de las participaciones	El riesgo por la moneda de redención de las participaciones nace ante la posibilidad de un cambio en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, en particular de los artículos 48 y 49, mediante el cual el emisor podría realizar los pagos en colones, razón por la cual el fondo de inversión se vería obligado a realizar el pago de los inversionistas en la moneda local de circulación. Administración del Riesgo: En lo que se refiere al riesgo por la moneda redención de participaciones, este tipo de riesgo es sistémico, por lo tanto no es posible gestionarlo, por cuanto la administración del Fondo no tiene ningún control sobre los factores que los ocasionan. Pese a esto la Sociedad Administradora realiza un monitoreo permanente de las variables macroeconómicas, que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.	**14. Riesgo por la moneda de redención de las participaciones**	El riesgo por la moneda de redención de las participaciones nace ante la posibilidad de un cambio en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, mediante el cual el emisor podría realizar los pagos en colones, razón por la cual el fondo de inversión se vería obligado a realizar el pago de los inversionistas en la moneda local de circulación. Administración del Riesgo: En lo que se refiere al riesgo por la moneda redención de participaciones, este tipo de riesgo es sistémico, por lo tanto no es posible gestionarlo, por cuanto la administración del Fondo no tiene ningún control sobre los factores que los ocasionan. Pese a esto la Sociedad Administradora realiza un monitoreo permanente de las variables macroeconómicas,

			que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.
15. Riesgo de crédito de los arrendatarios	Corresponde a la pérdida económica o la disminución del rendimiento del Fondo asociada a la interrupción de pagos de alquiler por parte de algún arrendatario; ya sea por reducción en el flujo de caja disponible para alquiler del arrendatario, o eventualmente un proceso de liquidación del negocio del arrendatario. Administración del Riesgo: El riesgo de crédito o no pago y no sistémico no diversificable, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera de estos mismos. En lo que se refiere al riesgo de crédito de los arrendatarios, en los casos de los más importantes en términos de alquiler mensual, se solicita información contable para analizar su solidez financiera.	**15. Riesgo de crédito de los arrendatarios**	Corresponde a la pérdida económica o la disminución del rendimiento del Fondo asociada a la interrupción de pagos de alquiler por parte de algún arrendatario; ya sea por reducción en el flujo de caja disponible para alquiler del arrendatario, o eventualmente un proceso de liquidación del negocio del arrendatario. Administración del Riesgo: En lo que se refiere al riesgo de crédito de los arrendatarios, en los casos de los más importantes en términos de alquiler mensual, se solicita información contable para analizar su solidez financiera.
	BCR SAFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliario, 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. Por lo que BCR Fondo de Inversión Inmobiliario es potencial comprador		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.

20. Riesgos por conflictos de interés por venta de activos inmobiliarios o sus respectivos títulos representativos a entidades de grupo de interés económico	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. Administración del Riesgo: Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR FCI a entidades de 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.	**20. Riesgos por conflictos de interés por venta de activos inmobiliarios o sus respectivos títulos representativos a entidades de grupo de interés económico**	Por lo que BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado es potencial 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. Al materializarse este riesgo, podría implicar una disminución en el valor de las propiedades a negociar por parte del fondo, lo que generaría una posible pérdida en el fondo, disminuyendo el valor de participación y la rentabilidad de los inversionistas. Administración del Riesgo: Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No diversificado a entidades de 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.
3.3 Riesgos propios de la emisión de deuda			
7. Riesgo por cambios en la metodología de cálculo de la tasa variable de referencia.	La metodologiá que rige el cálculo de la tasa variable utilizada como referencia de la emisión está sujeta a variaciones o cece de cálculo por parte de las autoridades reguladoras, gubernamentales o encargadas de su cálculo. Eventuales cambios pueden implicar una baja en la tasa afectando negativamente los rendimientos esperados por los inversionistas y con ello sus ingresos percibidos. Este es un riesgo que no puede ser administrado por el fondo, sino que debe ser asumido por el inversionista en razón de las emisiones de valores de deuda.	**7. Riesgo por cambios en la metodología de cálculo de la tasa variable de referencia.**	La metodología que rige el cálculo de la tasa variable utilizada como referencia de la emisión está sujeta a variaciones o cese de cálculo por parte de las autoridades reguladoras, gubernamentales o encargadas de su cálculo. Eventuales cambios pueden implicar una baja en la tasa afectando negativamente los rendimientos esperados por los inversionistas y con ello sus ingresos percibidos. Administración del Riesgo: Este es un riesgo que no puede ser administrado por el fondo, sino que debe ser asumido por el inversionista en razón de las emisiones de valores de deuda.

4. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO			
4.1 Valores de Participación			
Prospecto Anterior		**Prospecto Actual**	
Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	(…) El valor de mercado de los instrumentos valorados a costo amortizado será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados del fondo de inversión. Adicionalmente a partir del 01 de Abril de 2020 se empezarán a registrar las pérdidas crediticias esperadas. (…)	**Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión**	(…) El valor de mercado de los instrumentos valorados a costo amortizado será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados del fondo de inversión. (…)

8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO			
Prospecto Anterior		**Prospecto Actual**	
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	(…) Estas políticas pueden ser consultadas en las oficinas de B.C.R. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., página informativa: http://bcrfondos.bancobcr.com/politicas_conflictos_interes.html o en el sitio web: www.bcrfondos.com/wps/portal/safi/web/inicio/informese 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. (…)	**Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades**	(…) Estas políticas pueden ser consultadas en las oficinas de B.C.R. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., página informativa: https://www.bcrfondos.com/wps/wcm/connect/safi/dce867e9-40f1-496a9320-c7a27fd7fe92/Politicas+Conflicto+de+Interes.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE.Z18_P8A618K0NOB140A7F8PHVO0000-dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92-nxvVpwu o en el sitio web: https://www.bcrfondos.com/wps/portal/safi/web

			/inicio/informese 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. (…)

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,

6/4/2021

X

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente General a.i.
Firmado por: ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)

MLR/GJC/MVA
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