



viernes, 16 de abril de 2021
BCR SAFI 152-2021

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

FECHA: viernes, 16 de abril de 2021.

ASUNTO: Aclaración del Hecho Relevante BCR SAFI 120-2021 "Actualización prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado".

Se detalla a continuación la modificación:

3. RIESGOS DEL FONDO			
3.1 Tipos de riesgos			
Modificación planteada a través del HR BCR SAFI 120-2021		Modificación corregida	
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	4. Riesgos cambiarios	Este riesgo se asocia al hecho de que el tipo de cambio varíe en forma adversa, dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado, por el hecho de que el fondo permite la firma de contratos de arrendamiento con los inquilinos en una moneda diferente a la autorizada para el fondo. Ejemplo de ello, puede verse por el hecho de que si el fondo está denominado en dólares y existe un contrato con algún

Teléfono: (506) 2549-2830 * Fax: (506) 2296-3831 * E-mail bcrfondos@bancobcr.com *

Apartado 10035-1000 San José, Costa Rica

	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>	<p>inquilino en colones, una apreciación del dólar frente al colón, daría como resultado que el flujo de efectivo expresado en dólares por arrendamiento sea menor, transformándose esto en un perjuicio económico para el inversionista al percibir menos rendimientos.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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, ante la materialización de este tipo de riesgos por efecto de variaciones adversas del tipo de cambio.</p>
--	---	--

3.2 Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios

<p>13. Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad</p>	<p>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.</p> <p>Lo cual podría ocasionar una disminución en el flujo de los ingresos de alquiler del fondo, causando una posible afectación directamente al inversionista.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>	<p>13. Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad</p>	<p>Existe el riesgo de una presentación tardía del documento en donde el vendedor actuando de mala fe pueda traspasar la finca dos veces, el riesgo de que en el lapso de tiempo en que se da la firma de compra y venta del inmueble y la presentación del documento recaiga un gravamen no existente en el momento de la compra-venta, el riesgo por una calificación de defectos no subsanables por un mal estudio o por vicios ocultos, o el riesgo inherente a toda transacción registral. Debido a que las transacciones de compra venta de bienes inmuebles se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, podría provocar pérdidas al Fondo y en consecuencia a sus inversionistas, disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos percibidos por el inversionista.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Con respecto a los eventos de riesgo por el proceso del registro de inmuebles, BCR SAFI cuenta con asesores legales de alto nivel con la experiencia necesaria para realizar el proceso de debida diligencia sobre las características y condiciones de las propiedades que el Fondo pretende adquirir. Para su mitigación la sociedad</p>
--	---	--	--



			verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.
--	--	--	--

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,

16/4/2021

X

Rosnie 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”