

miércoles, 29 de septiembre de 2021

BCR SAFI 535-2021

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 anual de prospectos de Fondos de Inversión.

Se detallan a continuación las modificaciones las cuales aplican para los siguientes fondos:

- **BCR Corto Plazo Colones No Diversificado.**
- **BCR Liquidez Dólares No Diversificado.**
- **BCR Mixto Colones No Diversificado.**
- **BCR Mixto Dólares No Diversificado.**
- **BCR Portafolio Colones No Diversificado.**
- **BCR Portafolio Dólares No Diversificado.**

DESCRIPCIÓN DEL FONDO			
Descripción del Modelo de Negocio.			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Tipos de instrumentos financieros		Tipos de instrumentos financieros	
Modelo de Negocio		Modelo de Negocio	
Coste amortizado ¹	Contratos de Recompras(vendedor a Plazo) , Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.	Coste amortizado ¹	Contratos de Reportos(vendedor a Plazo) , Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.

RIESGOS DEL FONDO			
Tipos de riesgos			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Riesgos legales	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Los riesgos operativos, legales y de 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.</p>	Riesgos legales	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>

		desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.
Riesgo Inexistente	Riesgo por disminución de capital.	<p>Es el riesgo que podría enfrentar el inversionista de que su inversión pierda valor ante un cambio en las condiciones de mercado y el inversionista decida salir del Fondo en ese momento.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>El riesgo de disminución de capital se administra a través de una adecuada selección de activos para la cartera del Fondo, no obstante, el inversionista debe conocer que pueden presentarse condiciones de mercado inesperadas que pueden afectar tales activos.</p>
Riesgo Inexistente	Riesgo de variación de calificación de riesgo del emisor	<p>Este riesgo puede darse debido a que aunque al momento de compra de los activos del Fondo, el emisor o sus valores, deben tener una calificación acorde a la política de inversión, estos podrían sufrir un cambio de su calificación de riesgo inicial, lo que significa que podría existir una mayor probabilidad de que el Fondo enfrente problemas para la recuperación de las inversiones.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>Para administrar el riesgo de variación de la calificación de riesgo de los activos, en caso de presentarse, se realizará un análisis del emisor o emisores que presenten esta condición y bajo las nuevas circunstancias, se evaluará la posibilidad de vender o mantener la posición de acuerdo a lo que se considere más conveniente para el Fondo.</p>

<p style="text-align: center;">Riesgo Inexistente</p>	<p style="text-align: center;">Riesgo de operaciones de Apalancamiento</p>	<p>En caso de que el Fondo realice operaciones de apalancamiento, dentro de las cuales se encuentran los reportos, se debe indicar que si la posición del Fondo fuera la de comprador a plazo (deudor), fluctuaciones en el precio de mercado de los títulos valores otorgados en garantía podrían obligar al gestor del Fondo a efectuar reposiciones de margen que podrían comprometer la posición de liquidez de la cartera</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>Para gestionar el Riesgo de operaciones de Apalancamiento, en el prospecto se establece los límites máximos en los cuales se puede apalancar el Fondo, los cuales se encuentran en cumplimiento de la normativa vigente.</p>	
<p style="text-align: center;">Riesgo continuidad de Negocio</p>	<p>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.</p> <p>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 carácter extraordinario que puedan afectar las operaciones habituales de giro propio de su negocio.</p> <p>Administración de Riesgo:</p>	<p style="text-align: center;">Riesgo continuidad de Negocio</p>	<p>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.</p> <p>Administración de Riesgo:</p>

	<p>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 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 este establezca propio Análisis de Impacto de Negocio.</p>	<p>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.</p>
<p>Riesgo Inexistente</p>	<p>Riesgo Reputacional o de Imagen</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración de Riesgo:</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO			
Valores de Participación			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	(...) <p>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.</p> (...)	Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	(...) <p>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.</p> (...)

INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO

Administración de conflicto de intereses

Prospecto Anterior

Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	<p>(...)</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>(...)</p>
--	--

Prospecto Actual

Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	<p>(...)</p> <p>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/dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92/PoliticasyConflicto+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</p> <p>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.</p> <p>(...)</p>
--	---

Se detallan a continuación las modificaciones las cuales aplican para los siguientes fondos:

- **Fondo de Inversión Evolución No Diversificado.**
- **Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado.**

DESCRIPCIÓN DEL FONDO					
Descripción del Modelo de Negocio.					
Prospecto Anterior			Prospecto Actual		
Modelo de Negocio	% de la Cartera que se registrará a cada modelo	Tipos de instrumentos financieros	Modelo de Negocio	% de la Cartera que se registrará a cada modelo	Tipos de instrumentos financieros
Coste amortizado ¹	En el caso del presente fondo se registrará a costo amortizado únicamente la porción de la cartera invertida en recompras.	Contratos de Recompras(vendedor a Plazo) , Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.	Coste amortizado ¹	En el caso del presente fondo se registrará a costo amortizado únicamente la porción de la cartera invertida en reportos.	Contratos de Reportos(vendedor a Plazo) , Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.

RIESGOS DEL FONDO			
Tipos de riesgos			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
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	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

	<p>como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Los riesgos operativos, legales y de 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.</p>	<p>como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p>Riesgo Inexistente</p>	<p>Riesgo por disminución de capital.</p>	<p>Es el riesgo que podría enfrentar el inversionista de que su inversión pierda valor ante un cambio en las condiciones de mercado y el inversionista decida salir del Fondo en ese momento.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>El riesgo de disminución de capital se administra a través de una adecuada selección de activos para la cartera del Fondo, no obstante, el inversionista</p>

		debe conocer que pueden presentarse condiciones de mercado inesperadas que pueden afectar tales activos.
Riesgo Inexistente	Riesgo de variación de calificación de riesgo del emisor	<p>Este riesgo puede darse debido a que aunque al momento de compra de los activos del Fondo, el emisor o sus valores, deben tener una calificación acorde a la política de inversión, estos podrían sufrir un cambio de su calificación de riesgo inicial, lo que significa que podría existir una mayor probabilidad de que el Fondo enfrente problemas para la recuperación de las inversiones.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>Para administrar el riesgo de variación de la calificación de riesgo de los activos, en caso de presentarse, se realizará un análisis del emisor o emisores que presenten esta condición y bajo las nuevas circunstancias, se evaluará la posibilidad de vender o mantener la posición de acuerdo a lo que se considere más conveniente para el Fondo.</p>
Riesgo Inexistente	Riesgo de operaciones de Apalancamiento	<p>En caso de que el Fondo realice operaciones de apalancamiento, dentro de las cuales se encuentran los reportos, se debe indicar que si la posición del Fondo fuera la de comprador a plazo (deudor), fluctuaciones en el precio de mercado de los títulos valores otorgados en garantía podrían obligar al gestor del Fondo a efectuar reposiciones de margen que podrían comprometer la posición de liquidez de la cartera</p>

			<p>Administración del Riesgo</p> <p>Para gestionar el Riesgo de operaciones de Apalancamiento, en el prospecto se establece los límites máximos en los cuales se puede apalancar el Fondo, los cuales se encuentran en cumplimiento de la normativa vigente.</p>
<p>Riesgo continuidad de Negocio</p>	<p>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.</p> <p>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 carácter extraordinario que puedan afectar las operaciones habituales de giro propio de su negocio.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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 periódicamente que permite identificar eventos y disminuir sus efectos que puedan</p>	<p>Riesgo continuidad de Negocio</p>	<p>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.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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</p>

	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Riesgo Inexistente</p>	<p>Riesgo Reputacional o de Imagen</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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</p>

	<p>rigen su comportamiento tanto interno como en su relación con las personas externas sean físicas o jurídicas.</p> <p>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.</p>
--	--

DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO			
Valores de Participación			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	<p>(...)</p> <p>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.</p> <p>Adicionalmente a partir del 01 de Abril de 2020 se empezarán a registrar las pérdidas crediticias esperadas.</p> <p>(...)</p>	Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	<p>(...)</p> <p>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.</p> <p>(...)</p>

REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES			
Política de distribución periódica de beneficios			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Determinación del beneficio a distribuir	<p>Distribución de rendimientos:</p> <p>El cliente indicará la forma de pago de los rendimientos.</p>	Determinación del beneficio a distribuir	<p>Distribución de rendimientos:</p> <p>El cliente indicará la forma de pago de los rendimientos; depósito a cuenta corriente o</p>

	(...)		cuenta de ahorros a nombre del titular del fondo en el Banco de Costa Rica o bien mediante transferencia de fondos a cualquier otra entidad bancaria del sistema bancario nacional. En ningún caso se girará dinero en efectivo para el pago de beneficios. (...)
--	-------	--	--

INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO	
Administración de conflicto de intereses	
Prospecto Anterior	
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	<p>(...)</p> <p>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</p> <p>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. (...)</p>
Prospecto Actual	
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	<p>(...)</p> <p>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/dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92/PoliticasyConflicto+de+Interes.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE.Z18_P8A618K0NOB140A7F8PHVO0000-dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92-nxvVpwu o en el sitio web: http://www.bcrfondos.com/wps/portal/safi/web/inicio/informese</p>

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.
(...)

Se detallan a continuación las modificaciones las cuales aplican para los siguientes fondos:

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

RIESGOS DEL FONDO		
Tipos de riesgos		
Prospecto Anterior	Prospecto Actual	
Riesgo Inexistente	Riesgo por disminución de capital.	<p>Es el riesgo que podría enfrentar el inversionista de que su inversión pierda valor ante un cambio en las condiciones de mercado y el inversionista decida salir del Fondo en ese momento.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>El riesgo de disminución de capital se administra a través de una adecuada selección de activos para la cartera del Fondo, no obstante, el inversionista debe conocer que pueden presentarse condiciones de mercado inesperadas que pueden afectar tales activos.</p>
Riesgo Inexistente	Riesgo de variación de calificación de riesgo del emisor	<p>Este riesgo puede darse debido a que aunque al momento de compra de los activos del Fondo, el emisor o sus valores, deben tener una calificación acorde a la política de inversión, estos podrían sufrir un cambio de su calificación de riesgo inicial, lo que significa que podría existir una mayor probabilidad de que el Fondo</p>

	<p>enfrente problemas para la recuperación de las inversiones.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>Para administrar el riesgo de variación de la calificación de riesgo de los activos, en caso de presentarse, se realizará un análisis del emisor o emisores que presenten esta condición y bajo las nuevas circunstancias, se evaluará la posibilidad de vender o mantener la posición de acuerdo a lo que se considere más conveniente para el Fondo.</p>
<p>Riesgo Inexistente</p>	<p>Riesgo de operaciones de Apalancamiento</p> <p>En caso de que el Fondo realice operaciones de apalancamiento, dentro de las cuales se encuentran los reportos, se debe indicar que si la posición del Fondo fuera la de comprador a plazo (deudor), fluctuaciones en el precio de mercado de los títulos valores otorgados en garantía podrían obligar al gestor del Fondo a efectuar reposiciones de margen que podrían comprometer la posición de liquidez de la cartera</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>Para gestionar el Riesgo de operaciones de Apalancamiento, en el prospecto se establece los límites máximos en los cuales se puede apalancar el Fondo, los cuales se encuentran en cumplimiento de la normativa vigente.</p>

Se detallan a continuación las modificaciones las cuales aplican únicamente para el siguiente fondo:

- **BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado.**

DESCRIPCIÓN DEL FONDO					
Descripción del Modelo de Negocio.					
Prospecto Anterior			Prospecto Actual		
Modelo de Negocio	% de la Cartera que se registrará a cada modelo	Tipos de instrumentos financieros	Modelo de Negocio	% de la Cartera que se registrará a cada modelo	Tipos de instrumentos financieros
Coste amortizado	En el caso del presente fondo se registrará a costo únicamente la porción de la cartera invertida en recompras.	Contratos de Recompras (vendedor a Plazo), Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.	Coste amortizado	En el caso del presente fondo se registrará a costo únicamente la porción de la cartera invertida en reportos.	Contratos de Reportos (vendedor a Plazo), Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.
Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo					
Calificación de riesgo	(...) La calificación del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado que se le otorga al fondo es de scr AA-3 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.		Calificación de riesgo	(...) La calificación del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado que se le otorga al fondo es de scr AA-3 (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. (...)
-------	---

RIESGOS DEL FONDO			
Tipos de riesgos			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Riesgos de liquidez	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>	Riesgos de liquidez	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>

	<p>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.</p>		
<p>Riesgos cambiarios</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>	<p>Riesgos cambiarios</p>	<p>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 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</p>

	<p>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.</p>		<p>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>
<p>Riesgos de las operaciones de reporto tripartito o recompra</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>	<p>Riesgos de las operaciones de reporto tripartito</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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 respecto a las contrapartes y</p>

	<p>que se utilizan para respaldar las operaciones. De esta forma se procura reducir la exposición al riesgo inherente a las operaciones de reporto.</p>		<p>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.</p>
<p>Riesgos legales</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>	<p>Riesgos legales</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>

			desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.
Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>	Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
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	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,

	<p>afectaciones para clientes y proveedores.</p> <p>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 carácter extraordinario que puedan afectar las operaciones habituales de giro propio de su negocio.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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 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 este establezca propio Análisis de Impacto de Negocio.</p>	<p>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.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p>Riesgo Inexistente</p>	<p>Riesgo Reputacional o de Imagen</p>	<p>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</p>

	<p>las entidades y actividades relacionadas con sus operaciones.</p> <p>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.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios

Riesgo de concentración de las rentas	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos	Riesgo de concentración de las rentas	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos
--	---	--	---

<p>de los arrendatarios (concentración por inquilino)</p>	<p>arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento proveniente de las rentas del fondo se vea afectado por el incumplimiento 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 y por ende los intereses que se distribuyen a los inversionistas. En el caso particular del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas 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%) en un solo arrendatario y hasta un setenta y cinco por ciento (75%) en una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>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.</p>	<p>de los arrendatarios (concentración por inquilino)</p>	<p>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 INVERSIÓN INMOBILIARIO DE RENTAS MIXTAS 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 y hasta un setenta y cinco por ciento (75.00%) en un mismo inquilino o en entidades de un mismo grupo de interés económico, de conformidad con la política establecida sobre este aspecto.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p>Riesgos sistémicos que</p>	<p>Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos</p>	<p>Riesgos sistémicos que</p>	<p>Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de</p>

<p>afectan el valor de los activos inmobiliarios</p>	<p>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 u otros) o con el sector inmobiliario, tal como una posible minusvalía 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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 observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.</p>	<p>afectan el valor de los activos inmobiliarios</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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 observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.</p>
---	---	---	---

<p>Riesgo de factores económicos-políticos - legales</p>	<p>Otros factores económicos, políticos o legales que debe considerar el inversionista en cuyos casos el afectado sería el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado, como propietario de los activos adquiridos y registrados bajo su nombre, son los siguientes:</p> <p>Posibles variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles que podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios.</p> <p>Una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (N° 7525, publicada el 17 de agosto de 1995) que podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en donde las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Además el riesgo de tasas de interés, y el riesgo por factores económico político legales, se mitigan 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 compra y alquiler de inmuebles, así como la conformación de la cartera financiera. También, BCR SAFI posee asesores legales que orientan a la administración del</p>	<p>Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes:</p> <p>-Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios.</p> <p>-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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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,</p>
---	---	--

	fondo inmobiliario, en aspectos de índole legal y político que pueden afectar las operaciones normales de este.		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.
Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad	<p>Este riesgo se presenta por la posible demora en la inscripción de los inmuebles adquiridos a nombre del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas 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.</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>	Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad	<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</p>

			pretende adquirir. Para su mitigación la sociedad verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.
Riesgo por la moneda de redención de las participaciones	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>	Riesgo por la moneda de redención de las participaciones	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
Riesgos por conflictos de interés por venta de activos inmobiliarios o sus respectivos títulos	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	Riesgos por conflictos de interés por venta de activos inmobiliarios o sus respectivos títulos	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

<p>representativo s a entidades de grupo de interés económico</p>	<p>complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo.</p> <p>Por lo que BCR Fondo de Inversión Rentas Mixtas 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR Fondo de Inversión Rentas Mixtas, 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.</p>	<p>representativo s a entidades de grupo de interés económico</p>	<p>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 de Rentas Mixtas 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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas 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</p>
--	--	--	--

		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.
--	--	--

DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO			
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. (...)

INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO	
Administración de conflicto de intereses	
Prospecto Anterior	
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. (...)
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: https://www.bcrfondos.com/wps/wcm/connect/safi/dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92/PoliticasyConflicto+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. (...)

Se detallan a continuación las modificaciones las cuales aplican únicamente para el siguiente fondo:

- **BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado.**

DESCRIPCIÓN DEL FONDO					
Descripción del Modelo de Negocio.					
Prospecto Anterior			Prospecto Actual		
Modelo de Negocio	% de la Cartera que se registrará a cada modelo	Tipos de instrumentos financieros	Modelo de Negocio	% de la Cartera que se registrará a cada modelo	Tipos de instrumentos financieros
Coste amortizado	En el caso del presente fondo se registrará a costo amortizado únicamente la	Contratos de Recompras (vendedor a Plazo), Renta fija con flujos contractuales	Coste amortizado	En el caso del presente fondo se registrará a costo amortizado únicamente	Contratos de Reportos (vendedor a Plazo), Renta fija con flujos contractuales solamente para

	porción de la cartera invertida en recompras.	solamente para pagos de principal e intereses.		la porción de la cartera invertida en reportos.	pagos de principal e intereses.
Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo					
Calificación de riesgo	(...) La calificación del BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado que se le otorga al fondo de scr AA-3 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. (...)		Calificación de riesgo	(...) La calificación del BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado que se le otorga al fondo de scr AA-3 (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. (...)	

RIESGOS DEL FONDO			
Tipos de riesgos			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
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	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

	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>		<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p>Riesgos cambiarios</p>	<p>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</p>	<p>Riesgos cambiarios</p>	<p>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 inquilino en colones, una</p>

	<p>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>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.</p>	<p>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>
<p>Riesgos de las operaciones de reporto tripartito o recompra</p>	<p>Las operaciones de recompra son aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos y valores, y</p>	<p>Riesgos de las operaciones de reporto tripartito</p> <p>Las operaciones de reporto son aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos y valores, y su retrocompra, al vencimiento</p>

	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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 procura reducir la exposición al riesgo inherente a las operaciones de reporto.</p>		<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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 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.</p>
<p>Riesgos legales</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>	<p>Riesgos legales</p>	<p>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.</p> <p>La materialización de este riesgo podría provocar una pérdida potencial en el fondo de inversión relacionado con los costos de</p>

	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
--	---	---

<p>Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>	<p>Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p>Riesgo continuidad de Negocio</p>	<p>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.</p>	<p>Riesgo continuidad de Negocio</p>	<p>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</p>

	<p>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 carácter extraordinario que puedan afectar las operaciones habituales de giro propio de su negocio.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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 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 este establezca propio Análisis de Impacto de Negocio.</p>	<p>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.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p>Riesgo Inexistente</p>	<p>Riesgo Reputacional o de Imagen</p>	<p>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</p>

	<p>relacionadas con sus operaciones.</p> <p>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.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios

Riesgo de concentración de las rentas de los	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de	Riesgo de concentración de las rentas de los	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos arrendatarios, lo que implica un
---	---	---	--

arrendatarios (concentración por inquilino)	<p>que el rendimiento 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 PROGRESO 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>	arrendatarios (concentración por inquilino)	<p>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 PROGRESO 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 y 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
Riesgos sistémicos que afectan el valor	Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente, o al	Riesgos sistémicos que afectan el valor	Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios

<p>de los activos inmobiliarios</p>	<p>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 u otros) o con el sector inmobiliario, tal como una posible minusvalía 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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 observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.</p>	<p>de los activos inmobiliarios</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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 observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.</p>
--	---	--	---

<p>Riesgo de factores económicos-políticos - legales</p>	<p>Otros factores económicos, políticos o legales que debe considerar el inversionista en cuyos casos el afectado sería el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado, como propietario de los activos adquiridos y registrados bajo su nombre, son los siguientes:</p> <p>Posibles variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles que podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios.</p> <p>Una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (N° 7525, publicada el 17 de agosto de 1995) que podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en donde las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Además el riesgo de tasas de interés, y el riesgo por factores económico político legales, se mitigan 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 compra y alquiler de inmuebles, así como la conformación de la cartera financiera. También, BCR SAFI posee asesores legales que orientan a la administración del</p>	<p>Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes:</p> <p>-Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios.</p> <p>-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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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,</p>
---	---	--

	fondo inmobiliario, en aspectos de índole legal y político que pueden afectar las operaciones normales de este.		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.
Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad	<p>Este riesgo se presenta por la posible demora en la inscripción de los inmuebles adquiridos a nombre del BCR Fondo de Inversión Progreso 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.</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>	Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad	<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</p>

			pretende adquirir. Para su mitigación la sociedad verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.
Riesgo por la moneda de redención de las participaciones	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>	Riesgo por la moneda de redención de las participaciones	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
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	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

	<p>proceso de liquidación del negocio del arrendatario.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>		<p>arrendatario, o eventualmente un proceso de liquidación del negocio del arrendatario.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<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>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.</p> <p>Por lo que BCR Fondo de Inversión Progreso 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</p>	<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>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 Progreso 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</p>

	<p>activos inmobiliarios para su negociación.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado, a entidades del grupo de interés económico al 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>	<p>decisión discrecional de BCR SAFI para la selección de los activos inmobiliarios para su negociación.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR Fondo de Inversión Progreso 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.</p>
--	---	--

DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO	
Valores de Participación	
Prospecto Anterior	Prospecto Actual

Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	<p>(...)</p> <p>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.</p> <p>Adicionalmente a partir del 01 de Abril de 2020 se empezarán a registrar las pérdidas crediticias esperadas.</p> <p>(...)</p>	Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	<p>(...)</p> <p>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.</p> <p>(...)</p>
---	--	---	--

INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO	
Administración de conflicto de intereses	
Prospecto Anterior	
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	<p>(...)</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>(...)</p>
Prospecto Actual	
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	<p>(...)</p> <p>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/dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92/PoliticasyConflicto+de+Interes.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE.Z18_P8A618K0NOB140A7F8PHVO0000-dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92-nxvVpwu o en el sitio web:</p>

<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.
(...)

Se detallan a continuación las modificaciones las cuales aplican únicamente para el siguiente fondo:

- **BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) No Diversificado.**

DESCRIPCIÓN DEL FONDO					
Descripción del Modelo de Negocio.					
Prospecto Anterior			Prospecto Actual		
Modelo de Negocio	% de la Cartera que se registrará a cada modelo	Tipos de instrumentos financieros	Modelo de Negocio	% de la Cartera que se registrará a cada modelo	Tipos de instrumentos financieros
Coste amortizado	En el caso del presente fondo se registrará a costo amortizado únicamente la porción de la cartera invertida en recompras.	Contratos de Recompras (vendedor a Plazo), Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.	Coste amortizado	En el caso del presente fondo se registrará a costo amortizado únicamente la porción de la cartera invertida en reportos.	Contratos de Reportos (vendedor a Plazo), Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.
1.3 Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo					
Calificación de riesgo	(...) La calificación del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la industria (FCI) 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		Calificación de riesgo	(...) La calificación del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la industria (FCI) 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	

<p>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.</p> <p>(...)</p>	<p>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.</p> <p>(...)</p>
--	--

POLÍTICA DE INVERSIÓN			
Programa de Emisión de Deuda del Fondo para Inversión en Inmuebles.			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Calificación de riesgo	<p>Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A scr AA (CR) www.scriesgor.com</p> <p>Periodicidad de Revisión: Semestral</p>	Calificación de riesgo	<p>Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A scr AA (CR) www.scriesgo.com</p> <p>Periodicidad de Revisión: Semestral</p>
Características generales aplicables a las opciones de redención anticipada.	<p>(...)</p> <p>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 los artículos 9 y 11 del ROP. El monto a redimir se distribuirá proporcionalmente entre todos los tenedores de las series a redimir, en función del monto facial de su</p>	Características generales aplicables a las opciones de redención anticipada.	<p>(...)</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>(...)</p>	<p>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.</p> <p>(...)</p>
<p>Calificación de Riesgo</p>	<p>(...)</p> <p>Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. por acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria N° 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.</p> <p>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.</p>	<p>Calificación de Riesgo</p> <p>(...)</p> <p>Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. el 08 de marzo del 2021 ratificó las calificaciones otorgadas en su Sesión Ordinaria N° 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).</p> <p>Esta información se puede revisar en la página www.scriesgo.com.</p> <p>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.</p>
<p>(...)</p> <p>(9) Ante un eventual cese del cálculo de esta tasa, para los inversionistas la situación planteada</p>	<p>Se eliminó el texto indicado.</p>	

<p>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.</p>	
--	--

RIESGOS DEL FONDO			
Tipos de riesgos			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Riesgos de liquidez	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>	Riesgos de liquidez	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>

	<p>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.</p>		<p>plazos de vencimientos para atender sus necesidades particulares de liquidez.</p>
<p>Riesgos cambiarios</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>	<p>Riesgos cambiarios</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>

	<p>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.</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>Riesgos de las operaciones de reporto tripartito o recompra</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>	<p>Riesgos de las operaciones de reporto tripartito</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>

	<p>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 procura reducir la exposición al riesgo inherente a las operaciones de reporto.</p>		<p>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 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</p>
<p>Riesgos legales</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>	<p>Riesgos legales</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Los riesgos operativos, legales y por fraude, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e</p>

	<p>desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.</p>		<p>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.</p>
<p>Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>	<p>Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>

			resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de activos financieros.
Riesgo continuidad de Negocio	<p>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.</p> <p>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 carácter extraordinario que puedan afectar las operaciones habituales de giro propio de su negocio.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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 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</p>	Riesgo continuidad de Negocio	<p>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.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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</p>

	<p>que este establezca propio Análisis de Impacto de Negocio.</p>	<p>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.</p>
	<p>Riesgo Inexistente</p>	<p>Riesgo Reputacional o de Imagen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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</p>

	<p>obligaciones y los criterios que rigen su comportamiento tanto interno como en su relación con las personas externas sean físicas o jurídicas.</p> <p>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.</p>
--	---

Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios			
---	--	--	--

<p>Riesgo de concentración de las rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino)</p>	<p>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 DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA FCI 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.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>Para los riesgos de concentración por inmueble y por concentración</p>	<p>Riesgo de concentración de las rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino)</p>	<p>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 INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA FCI 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 y hasta</p>
--	--	--	--

	<p>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.</p>		<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p>Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>	<p>Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios</p>	<p>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</p>

	<p>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 observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.</p>		<p>que podría provocar que los inversionistas se puedan ver afectados negativamente, conforme disminuyen los valores de los activos inmobiliarios que el fondo administra.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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 observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.</p>
<p>Riesgo de factores económicos-políticos - legales</p>	<p>Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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 	<p>Riesgo de factores económicos-políticos -legales</p>	<p>Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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

	<p>contratación de alquileres en dólares, en que las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p>Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro</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 del Comercio y la Industria FCI No</p>	<p>Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el</p>	<p>Este riesgo se presenta por la posible demora en la inscripción de los inmuebles adquiridos a nombre del BCR Fondo de Inversión</p>

<p>Nacional de la Propiedad</p>	<p>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.</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>Registro Nacional de la Propiedad</p>	<p>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>Riesgo por la moneda de redención de las participaciones</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>En lo que se refiere al riesgo por la moneda redención de participaciones, este tipo de riesgo</p>	<p>Riesgo por la moneda de redención de las participaciones</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>En lo que se refiere al riesgo por la moneda redención de</p>

	<p>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.</p>		<p>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.</p>
<p>Riesgo de crédito de los arrendatarios</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>	<p>Riesgo de crédito de los arrendatarios</p>	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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.</p>
	<p>BCR SAFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliario, los</p>		<p>BCR SAFI es administradora de Fondos de Inversión</p>

<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>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 del Comercio y la Industria No Diversificado (BCR FCI) 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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (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</p>	<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>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 del Comercio y la Industria FCI 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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p>
--	---	--	--

	precio de transacción es fijado por un perito externo.		Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI 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.
Riesgos propios de la emisión de deuda			
Riesgo por cambios en la metodología de cálculo de la tasa variable de referencia.	<p>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.</p> <p>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.</p>	Riesgo por cambios en la metodología de cálculo de la tasa variable de referencia.	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Este es un riesgo que no puede ser administrado por el</p>

			fondo, sino que debe ser asumido por el inversionista en razón de las emisiones de valores de deuda.
--	--	--	--

DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO			
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 créditicias 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. (...)

INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO	
Administración de conflicto de intereses	
Prospecto Anterior	
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. (...)
Prospecto Actual	

Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	(...)
	<p>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/dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92/PoliticasyConflicto+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</p> <p>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. (...)</p>

Se detallan a continuación las modificaciones las cuales aplican únicamente para el siguiente fondo:

- **Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora.**

DESCRIPCIÓN DEL FONDO					
Descripción del Modelo de Negocio para la cartera Financiera.					
Prospecto Anterior			Prospecto Actual		
Modelo de Negocio	% de la Cartera que se registrará a cada modelo	Tipos de instrumentos financieros	Modelo de Negocio	% de la Cartera que se registrará a cada modelo	Tipos de instrumentos financieros
Coste amortizado	En el caso del presente fondo se registrará a costo amortizado únicamente la porción de la cartera invertida en recompras.	Contratos de Recompras(vendedor a Plazo) , Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.	Coste amortizado	En el caso del presente fondo se registrará a costo amortizado únicamente la porción de la cartera invertida en reportos.	Contratos de Reportos(vendedor a Plazo) , Renta fija con flujos contractuales solamente para pagos de principal e intereses.

RIESGOS DEL FONDO			
Tipos de riesgos			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Riesgos legales	<p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>Los riesgos operativos, legales y de 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.</p>	Riesgos legales	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administración del Riesgo:</p> <p>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</p>

		administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.
Riesgo Inexistente	Riesgo por disminución de capital.	<p>Es el riesgo que podría enfrentar el inversionista de que su inversión pierda valor ante un cambio en las condiciones de mercado y el inversionista decida salir del Fondo en ese momento.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>El riesgo de disminución de capital se administra a través de una adecuada selección de activos para la cartera del Fondo, no obstante, el inversionista debe conocer que pueden presentarse condiciones de mercado inesperadas que pueden afectar tales activos.</p>
Riesgo Inexistente	Riesgo de variación de calificación de riesgo del emisor	<p>Este riesgo puede darse debido a que aunque al momento de compra de los activos del Fondo, el emisor o sus valores, deben tener una calificación acorde a la política de inversión, estos podrían sufrir un cambio de su calificación de riesgo inicial, lo que significa que podría existir una mayor probabilidad de que el Fondo enfrente problemas para la recuperación de las inversiones.</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>Para administrar el riesgo de variación de la calificación de riesgo de los activos, en caso de presentarse, se realizará un análisis del emisor o emisores que presenten esta condición y bajo las nuevas circunstancias, se evaluará la posibilidad de vender o mantener la posición de</p>

			acuerdo a lo que se considere más conveniente para el Fondo.
	Riesgo Inexistente	Riesgo de operaciones de Apalancamiento	<p>En caso de que el Fondo realice operaciones de apalancamiento, dentro de las cuales se encuentran los reportos, se debe indicar que si la posición del Fondo fuera la de comprador a plazo (deudor), fluctuaciones en el precio de mercado de los títulos valores otorgados en garantía podrían obligar al gestor del Fondo a efectuar reposiciones de margen que podrían comprometer la posición de liquidez de la cartera</p> <p>Administración del Riesgo</p> <p>Para gestionar el Riesgo de operaciones de Apalancamiento, en el prospecto se establece los límites máximos en los cuales se puede apalancar el Fondo, los cuales se encuentran en cumplimiento de la normativa vigente.</p>
Riesgo continuidad de Negocio	<p>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.</p> <p>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 carácter extraordinario que puedan afectar las operaciones</p>	Riesgo continuidad de Negocio	<p>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</p>

	<p>habituales de giro propio de su negocio.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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 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 este establezca propio Análisis de Impacto de Negocio.</p>		<p>Valor de Participación y la rentabilidad del inversionista.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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.</p>
<p>Riesgo Inexistente</p>	<p>Riesgo Reputacional o de Imagen</p>		<p>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.</p> <p>Lo anterior podría generar una salida masiva de clientes, debiéndose tomar decisiones inmediatas por parte de la administración, a fin de liquidar</p>

	<p>las participaciones de los inversionistas, pudiendo afectar la rentabilidad generada por el fondo.</p> <p>Administración de Riesgo:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO	
Administración de conflicto de intereses	
Prospecto Anterior	
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	<p>(...)</p> <p>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:</p>

	<p>www.bcrfondos.com/wps/portal/safi/web/inicio/informese</p> <p>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. (...)</p>
Prospecto Actual	
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	<p>(...)</p> <p>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/dce867e9-40f1-496a-9320-c7a27fd7fe92/PoliticasyConflicto+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</p> <p>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. (...)</p>

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,

29/!

X

Rosennie Díaz Méndez
Gerente General a.i.

GJC/ACB/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”