
Comunicado de Hecho Relevante

Prospecto

De conformidad con las disposiciones de información que señala la “Ley Reguladora del Mercado de Valores”, el “Reglamento sobre el Suministro de Información Periódica, Hechos Relevantes y otras Obligaciones de Información” y en el Acuerdo SGV-A-61 “Acuerdo sobre Hechos Relevantes” y sus posteriores reformas, presento a su conocimiento y por su medio al Mercado de Valores y Público en General el siguiente comunicado:

Asunto: Actualización anual de prospectos de Fondos de Inversión.

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., comunica al mercado en general, la modificación de los prospectos de los fondos de inversión que se indicarán, referente a la “Actualización anual de prospectos de Fondos de Inversión”.

De conformidad con lo anterior, se detalla la modificación a continuación la cual aplica para los siguientes fondos de inversión:

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.

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.

Fondo de Inversión Evolución No Diversificado.

RIESGOS DEL FONDO			
Tipos de riesgos			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Riesgo relacionado por la inclusión de valoración a costo amortizado	Existe el riesgo de que al salir a vender un instrumento que es valorado a costo amortizado antes de su vencimiento, el valor contable del título sea mayor al precio de mercado, lo cual generaría pérdidas al fondo de inversión y por ende a aquellos inversionistas que estén solicitando un reembolso de sus participaciones.	Riesgo relacionado por la inclusión de valoración a costo amortizado	En el caso que el instrumento financiero esté dentro de la categoría a costo amortizado no valora a precios de mercado, debido a que la intención es mantener el activo hasta el vencimiento y obtener flujos de caja provenientes del pago de los intereses y el vencimiento del principal. Es por ello que estos activos se mantienen a su valor en libros, no obstante, dicho valor varía en función de los cambios que tenga el valor del activo financiero por variaciones en la calidad crediticia desde el

	Administración del Riesgo: La gestión de la cartera de inversión del fondo se ejecuta con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección, los cuales se aplican para la gestión del riesgo en mención.	momento de su compra. En el caso que deba venderse el activo antes de su vencimiento ya sea por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera, esto podría generar una pérdida o ganancia para el fondo, dependiendo del valor de mercado a la hora de realizar la venta del instrumento. Este riesgo puede acentuarse en situaciones de reembolsos masivos o escenarios de volatilidad en los precios de mercado originados por la liquidación de inversiones. Administración del Riesgo: La gestión de la cartera de inversión del fondo se ejecuta con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección, los cuales se aplican para la gestión del riesgo en mención. Asimismo, los instrumentos valorados al costo amortizado, por el rol que cumplen dentro del modelo de negocio, no tienen como objetivo su venta de forma anticipada al vencimiento. Por lo que en el caso de necesitar realizar su venta anticipada se tomará en cuenta los efectos sobre la valoración de los activos financieros, solo se realizarán ventas en casos de extrema necesidad, es decir, por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera.
--	---	--

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

Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado.

Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
3. RIESGOS DEL FONDO Y SU ADMINISTRACIÓN		3. RIESGOS DEL FONDO	
Tipos de riesgos		Tipos de riesgos	
Riesgo relacionado por la inclusión de valoración a costo amortizado	Existe el riesgo de que al salir a vender un instrumento que es valorado a costo amortizado antes de su vencimiento, el valor contable del título sea mayor al precio de mercado, lo cual generaría pérdidas al fondo de inversión y por ende a aquellos inversionistas que estén solicitando un reembolso de sus participaciones.	Riesgo relacionado por la inclusión de valoración a costo amortizado	En el caso que el instrumento financiero esté dentro de la categoría a costo amortizado no valora a precios de mercado, debido a que la intención es mantener el activo hasta el vencimiento y obtener flujos de caja provenientes del pago de los intereses y el vencimiento del principal. Es por ello que estos activos se mantienen a su valor en libros, no obstante, dicho valor varía en función de los cambios que tenga el valor del activo financiero por variaciones en la calidad crediticia desde el momento de su compra. En el caso que deba venderse el activo antes de su vencimiento ya sea por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera, esto podría generar una pérdida o ganancia para el fondo, dependiendo del valor de mercado a la hora de realizar la venta del instrumento. Este riesgo puede acentuarse en situaciones de reembolsos masivos o escenarios de volatilidad en los precios de mercado originados por la liquidación de inversiones.
	Administración del Riesgo: La gestión de la cartera de inversión del fondo se ejecuta con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección, los cuales se aplican para la gestión del riesgo en mención.		Administración del Riesgo: La gestión de la cartera de inversión del fondo se ejecuta con base en la Política de Inversión y con todos los

			mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección, los cuales se aplican para la gestión del riesgo en mención. Asimismo, los instrumentos valorados al costo amortizado, por el rol que cumplen dentro del modelo de negocio, no tienen como objetivo su venta de forma anticipada al vencimiento. Por lo que en el caso de necesitar realizar su venta anticipada se tomará en cuenta los efectos sobre la valoración de los activos financieros, solo se realizarán ventas en casos de extrema necesidad, es decir, por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera.
--	--	--	--

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

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora.

RIESGOS DEL FONDO		
Tipos de riesgos		
Prospecto Anterior		
Tipo	Descripción	Administración
Riesgo relacionado por la inclusión de valoración a costo amortizado	Existe el riesgo de que al salir a vender un instrumento que es valorado a costo amortizado antes de su vencimiento, el valor contable del título sea mayor al precio de mercado, lo cual generaría pérdidas al fondo de inversión y por ende a aquellos inversionistas que estén solicitando un reembolso de sus participaciones.	La gestión de la cartera de inversión del fondo se ejecuta con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección, los cuales se aplican para la gestión del riesgo en mención.

Prospecto Actual		
Tipo	Descripción	Administración
Riesgo relacionado por la inclusión de valoración a costo amortizado	En el caso que el instrumento financiero esté dentro de la categoría a costo amortizado no valora a precios de mercado, debido a que la intención es mantener el activo hasta el vencimiento y obtener flujos de caja provenientes del pago de los intereses y el vencimiento del principal. Es por ello que estos activos se mantienen a su valor en libros, no obstante, dicho valor varía en función de los cambios que tenga el valor del activo financiero por variaciones en la calidad crediticia desde el momento de su compra. En el caso que deba venderse el activo antes de su vencimiento ya sea por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera, esto podría generar una pérdida o ganancia para el fondo, dependiendo del valor de mercado a la hora de realizar la venta del instrumento. Este riesgo puede acentuarse en situaciones de reembolsos masivos o escenarios de volatilidad en los precios de mercado originados por la liquidación de inversiones.	La gestión de la cartera de inversión del fondo se ejecuta con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección, los cuales se aplican para la gestión del riesgo en mención. Asimismo, los instrumentos valorados al costo amortizado, por el rol que cumplen dentro del modelo de negocio, no tienen como objetivo su venta de forma anticipada al vencimiento. Por lo que en el caso de necesitar realizar su venta anticipada se tomará en cuenta los efectos sobre la valoración de los activos financieros, solo se realizarán ventas en casos de extrema necesidad, es decir, por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera.

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			
Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios			
Riesgos propios de activos inmobiliarios			
Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de bienes inmuebles	BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, según las políticas del Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos del Fondo.	Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de bienes inmuebles	BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al fondo apegado a la normativa vigente y a las políticas establecidas por el Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que un inadecuado proceso de estimación de valor de los activos puede generar distorsiones en sus precios; generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos por rentas, afectándose así los rendimientos del Fondo y por consiguiente los intereses del inversionista.
	Administración del Riesgo: El fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos, donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis, con lo cual se mitiga la exposición al riesgo por la discreción de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles.		Administración del Riesgo: El fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos, donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis, con lo cual se mitiga la exposición al riesgo por la discreción de la sociedad

			administradora para la compra de los bienes inmuebles, aunado a que el fondo contrata valuadores externos, para que sean ellos quienes determinen de manera independiente el valor del inmueble a adquirir, contratando la Sociedad a personas físicas o jurídicas de reconocido renombre en el medio para esta labor.
Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo	Dadas las diferentes normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala las Normas Internacionales de Contabilidad y la normativa aplicable de SUGEVAL, el Fondo se encuentra obligado a la realización de peritajes tanto desde la perspectiva ingenieril como financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión. Las opiniones de cada perito sobre los factores que inciden		Dadas las diferentes normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala las Normas Internacionales de Contabilidad y la normativa aplicable de SUGEVAL, el Fondo se encuentra obligado a la realización de peritajes tanto desde la perspectiva ingenieril como financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión. Las opiniones de cada perito sobre los factores que inciden

	principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario, pueden igualmente incidir positiva o negativamente o bien no incidir en la determinación del valor en libros del inmueble. En caso de que se produjese una minusvalía por este factor, la minusvalía resultante debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión. Administración del Riesgo: Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este evento la Sociedad Administradora mantiene profesionales en las áreas técnicas correspondientes de ingeniería y finanzas y externos a la entidad, con el fin de que se realice la valoración de una manera integral y en total transparencia para el inversionista.		principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario, pueden igualmente incidir positiva o negativamente o bien no incidir en la determinación del valor en libros del inmueble. En caso de que se produjese una minusvalía por este factor, la minusvalía resultante debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión. Administración del Riesgo: Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este evento la Sociedad Administradora mantiene profesionales en las áreas técnicas correspondientes de ingeniería y finanzas y externos a la entidad, con el fin de que se realice la valoración de una manera integral y en total transparencia para el inversionista. Todos los informes de valoraciones deberán cumplir con las normas y requisitos definidos en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y acuerdos de la SUGEVAL que se encuentren vigentes al momento de la valoración.
--	---	--	--

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

Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado.

3. RIESGOS DEL FONDO

Prospecto Anterior

3.1 Principales riesgos

Señor Inversionista:

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, perturbar el valor de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación, para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos en la inversión.

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el fondo son:

TIPOS DE RIESGO	
Tipo	Descripción
Riesgos de tasa de interés y de precio	Riesgo que tiene origen en los cambios que sufren los precios de negociación de los valores que componen la cartera financiera del fondo. Existe una relación inversa entre el precio de los valores y la tasa de interés, por lo que necesariamente si el precio disminuye la tasa aumenta y viceversa. Las variables que afecta el precio de los valores de una empresa pueden ser producto de condiciones del mercado, como por ejemplo, políticas económicas o tener origen en su desempeño individual. La inversión se puede ver afectada si se presentan pérdidas en el valor del registro de los valores en que invierte el fondo, producto de cambios en los precios, afectando directamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Riesgos de liquidez	Se refiere al riesgo que está ligado al tipo de fondo por ser de naturaleza cerrada y de cartera inmobiliaria. El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del fondo dependerán principalmente del nivel de ocupación y de las rentas recibidas. La inversión se puede ver afectada cuando el inversionista no logre vender sus participaciones en el precio esperado y deba vender con un descuento o pérdida.
Riesgos de crédito o no pago	Riesgo relacionado con la posibilidad de que el emisor incumpla con el pago del principal, intereses o ambos, en las obligaciones contraídas con los inversionistas o cuando la negociación de sus valores sea suspendida por incumplimientos con las entidades reguladoras. La inversión se puede ver afectada si las entidades emisoras de los valores en que invierta el fondo incumplen con sus obligaciones o son suspendidas, porque se debe proceder a un registro contable establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera que estipula que la pérdida se registra en el momento en que ocurre. De esta manera, se verían afectados los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. En el caso específico de inmuebles terminados para su explotación en arrendamiento, se refiere a la posibilidad de que el inquilino incumpla los pagos por concepto de alquiler y su consecuente efecto en el rendimiento.
Riesgos cambiarios	Se refiere al riesgo que existe de que por disposiciones del Banco Central de Costa Rica en materia de política monetaria, ante la liquidación del fondo, se deba liquidar las participaciones en colones y no en la moneda en que se hizo la inversión. La inversión se puede ver afectada si la variación en la cotización del dólar con

	respecto al colón representa una disminución en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, podría presentarse el riesgo cambiario debido a la eventual tenencia de contratos suscritos con proveedores en moneda local, así como también la compra de materiales para la construcción en dicha moneda.
Riesgos de las operaciones de reporto	Se refiere al riesgo que depende de las distintas posiciones que puede asumir el fondo cuando utiliza estos mecanismos financieros. Al asumir la posición de comprador a plazo en la recompra (endeudándose), existe el riesgo de que disminuya el precio de los valores que el fondo puso como respaldo o garantía de la operación, por lo que se podría ver obligado a aportar garantías adicionales (llamadas a margen) y esta situación podría comprometer sus recursos. Al asumir la posición de vendedor a plazo en la recompra (invirtiendo), existe el riesgo de incumplimiento de la contraparte en el pago de la operación y en los aportes de las llamadas a margen. En este caso, aun cuando existe una garantía de la operación, la venta de los valores que la respaldan podría no ser suficiente para cancelar el principal y los rendimientos pactados. Aun cuando esta diferencia se carga a la entidad que representa a la contraparte de la operación, persiste la probabilidad de que alguna suma no se recupere y esto represente una pérdida económica para el fondo. La inversión se puede ver afectada si se presentan variaciones en el precio de los valores que respaldan las operaciones de recompra en que el fondo haya asumido alguna posición y se den incumplimientos de las partes; de manera que el fondo deba realizar las pérdidas que estas operaciones generen, ocasionando un deterioro en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Riesgos operativos	Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el fondo (fallas en sus mecanismos de control internos y en los sistemas informáticos que utiliza, inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados en el desarrollo y la administración de la cartera inmobiliaria y de valores, entre otros). La inversión se puede ver afectada por fallas temporales o permanentes en la plataforma tecnológica y sus respaldos o por una gestión inapropiada de los activos del fondo, lo que podría resultar en medidas sancionatorias de parte de las entidades reguladoras, y deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.
Riesgos legales	Riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades de los países en que invierta el fondo en la cartera financiera realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión, impuestos, política de encaje y cualquier otra regulación que pueda afectar al fondo; así como la posibilidad de que el fondo o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del fondo o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero. La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del fondo o si la sociedad administradora o el fondo deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades.
Riesgo por des inscripción del fondo de inversión	Ante un incumplimiento de los parámetros de activo neto mínimo o el número mínimo de inversionistas, la SUGEVAL podría ordenar la des inscripción del Fondo del Registro Nacional de Valores e Intermediarios. Asimismo, la Asamblea de Inversionistas puede

	tomar la decisión de desinscribir el Fondo por diferentes razones. En ambos casos esta situación podría afectar la rentabilidad de los inversionistas del Fondo, en caso de que se acordase liquidar los activos a precios inferiores a su valor en libros con el fin de ejecutar un cierre de operaciones de dicho vehículo de inversión colectiva en forma acelerada.
Riesgo sistémico	Riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros). La inversión se puede ver afectada si estos eventos deterioran la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones con valores en los que haya invertido el fondo, provocan desocupación en los inmuebles del fondo; lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.
Otros riesgos: Riesgo no sistémico	Riesgo ligado a la situación financiera de una empresa en particular. Este riesgo incluye la posibilidad de que una empresa empiece a experimentar problemas en su solvencia y liquidez, entre otros. La inversión se puede ver afectada si las entidades emisoras resultan incapaces de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas en las emisiones de valores en las que haya invertido el fondo, lo cual incidiría en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.
Otros riesgos: Riesgo por concentración de arrendatarios	Se refiere al riesgo que se presentaría por la concentración de ingresos generados por un único arrendatario o un reducido grupo de éstos. La inversión se puede ver afectada, porque el arrendatario incumpla el contrato, presente problemas de liquidez o quiebra, entre otros, por lo que el fondo se vea obligado a renegociar los contratos de arrendamiento o iniciar procesos legales de desahucio, limitando su capacidad para obtener ingresos y por consiguiente

	afectando los rendimientos y/o valor de la participación para los inversionistas.
Otros riesgos: Riesgo por concentración de la cartera	Se refiere al riesgo de la concentración de las inversiones del fondo en valores emitidos por un grupo reducido de entidades, entidades de una determinada actividad económica o de un mismo grupo de interés económico, o bien, referida a la concentración en un solo inquilino en la cartera de inmuebles del fondo. La inversión se puede ver afectada si se presentan problemas en la actividad económica de las entidades o en los grupos en que haya invertido el fondo y estos entren en cesación de pagos, lo cual afectaría los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.
Otros riesgos: riesgo país	Riesgo que está asociado a las condiciones políticas, económicas y sociales de un país. Las medidas internas que toma un país, pueden implicar cambios de demanda, regulatorios, de seguridad y de otra naturaleza que inciden en las inversiones. Por ejemplo, decisiones de los gobiernos de turno que atenten contra la seguridad jurídica de las inversiones en activos en ese país. La inversión se puede ver afectada si las condiciones de un país en el que el fondo mantiene inversiones financieras, cambian negativamente dando origen a disminuciones o pérdidas en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.
Otros riesgos: Riesgo por conflicto de interés	Se refiere al riesgo de que prevalezcan los intereses de personas físicas o jurídicas relacionadas con la sociedad administradora o su grupo de interés económico, sobre los intereses de los inversionistas del fondo, cuando éstos realizan negociaciones, inversiones o contrataciones con éste. La misma situación se puede presentar cuando se llevan a cabo transacciones con otros fondos de inversión administrados por la misma sociedad. Específicamente se podría presentar si la sociedad administradora no establece y cumple políticas claras y transparentes para el manejo de los

	posibles conflictos de interés. La inversión se puede ver afectada si eventualmente la sociedad incumple las políticas establecidas para el manejo de estos conflictos y en una contratación u otra situación, se afecten los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.
Otros riesgos: Riesgo de custodia	Riesgo de que el fondo se vea imposibilitado de recuperar sus inversiones y efectivo, en el caso de que las entidades contratadas para brindarle los servicios de custodia sean declaradas insolventes, cometan fraude, enfrenten problemas operativos o de negligencia. La inversión se puede ver afectada si se congelan temporalmente las inversiones del fondo mientras se resuelve la situación en la entidad de custodia o si por las magnitudes del problema no se pueden recuperar del todo, limitando que el fondo continúe con sus procesos y administración de los activos en forma normal, lo cual podría incidir negativamente en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.
Otros riesgos: Riesgo de concentración por inversionista	Se refiere al riesgo derivado de no existir límite en cuanto al monto máximo de inversión por inversionista, ya sea persona física o jurídica y los efectos para el portafolio que podrían producir para la misma el retiro de la totalidad de los aportes de dicho inversionista.
Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables	Consiste en una aplicación incorrecta de las normas contables, lo cual puede ocasionar variaciones en el valor de la participación, no reflejando así el verdadero valor de los instrumentos financieros. La consecuencia sería la afectación en los rendimientos ya sea a favor o en contra y esto ocasionaría que se tengan que realizar correcciones posteriores.
Riesgo de valoración con la base de costo amortizado	Este riesgo consiste en que si un instrumento financiero es valorado a costo amortizado y por alguna razón es necesario venderlo antes

	de su plazo de vencimiento, el valor contable registrado puede diferir al valor de mercado, lo cual puede originar pérdidas al fondo. Esta situación se podría acentuar en caso de reembolsos masivos o en escenarios de volatilidad en los precios del mercado originados por la liquidación de inversiones.
Riesgo por una incorrecta estimación del valor de deterioro	Se refiere a si el modelo para el cálculo de pérdidas crediticias esperadas estuviese parametrizado incorrectamente, con lo que se podría sobrevalorar o subvalorar el valor de la participación.
Riesgo de continuidad del negocio	Consiste en la posibilidad de que las operaciones del fondo 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 se considere podría afectar al fondo en este sentido. Esto podría afectar las condiciones normales en las que opera la organización y tener altos impactos económicos, de imagen, legales, entre otros. Adicionalmente el inversionista se podría ver afectado ante una eventual dificultad de poder negociar las participaciones.
Riesgo reputacional o de imagen	Este riesgo considera una afectación para el Fondo 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. Sus implicaciones pueden significar pérdida de confianza en los inversionistas, confusiones o malinterpretaciones de los hechos de las partes involucradas, incumplimientos

	regulatorios, pérdidas económicas por multas en procesos legales, entre otros. Lo cual podría ocasionar una salida masiva de inversionistas que pueden afectar el valor de la participación.
RIESGOS PROPIOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	
Riesgo de siniestros	Riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, aludes, rayos, terremotos, huracanes, tsunamis, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros. La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del inmueble y por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación para los inversionistas.
Riesgo de desocupación	Se refiere al riesgo de que en algún momento los arrendatarios de los inmuebles alquilados decidan desocupar el inmueble ya sea por razones personales, o bien, producto de oscilaciones en la actividad económica en la cual se desarrolla su actividad. La inversión se puede ver afectada por la pérdida de rentas producto de la desocupación de los inmuebles y su incidencia sobre el valor de la participación, afectando los rendimientos para los inversionistas. En el caso de que la afectación sea de orden mayor hacia todos los sectores económicos de los cuales está compuesto el fondo, como por ejemplo una crisis económica nacional, es posible que se vea comprometida la capacidad del fondo para poder hacerle frente a sus obligaciones operativas habituales, lo que podría ir más allá de una afectación de sus rendimientos. Asimismo, ocasionaría un impacto en los flujos de caja, hasta la imposibilidad de continuar con la administración del Fondo.

Riesgo de concentración por inmueble	Existe el riesgo de concentración en un mismo tipo de inmueble o en un mismo inmueble. En el primer caso la inversión está sujeta a cambios que se den en el sector económico en que se encuentren los inmuebles (oficinas, comercio, bodegas, entre otros) y una concentración en una misma clase de inmueble afectaría la totalidad de la cartera; en el segundo caso, una concentración en un mismo inmueble podría verse afectado por siniestros y/o desastres naturales, los cuales son prevenidos mediante los seguros establecidos en este prospecto.
Riesgo de concentración por inquilino	Se refiere al riesgo derivado de la concentración de arrendamientos en un sólo inquilino y que puede producir riesgos de incumplimiento contractual, quiebra de la empresa, estado de iliquidez, ajustes a la baja en las rentas, entre otros. La inversión se podría ver afectada ante la eventual salida de un inquilino que represente una alta concentración de ingresos para el fondo. Es por esta razón que no es permitido el arrendamiento a una misma empresa o empresas de un mismo grupo de interés económico por más de un 35% del promedio mensual de los saldos diarios de los activos del fondo.
Riesgo por discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos	Riesgo que se presenta al establecer una política de inversión general en el prospecto, de modo que se delega en la administración la selección de las inversiones en activos financieros y no financieros a su discreción; sin limitaciones por tipo de emisor, tipo de actividad económica de la inversión, ubicación geográfica de los inmuebles, entre otros. La inversión puede verse afectada si eventualmente se toman decisiones de inversión poco acertadas y que no cumplan con las expectativas que los inversionistas esperan del fondo, lo cual podría incidir negativamente en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Otros Riesgos: Riesgo por morosidad de los arrendatarios	Se refiere al riesgo relacionado con la probabilidad de que un arrendatario o inquilino no se encuentre en capacidad de atender los pagos del alquiler establecidos en el contrato de arrendamiento. La inversión se puede ver afectada porque el retraso o la interrupción definitiva de los pagos de alquiler, disminuyen los ingresos del fondo y en consecuencia los rendimientos y/o el valor de la participación para el inversionista.
Otros Riesgos: Riesgo asociado a las valoraciones de los inmuebles	El fondo debe realizar una valoración anual según las Normas Internacionales de Valuación a cada inmueble. Una disminución en el valor con respecto a la valoración del año anterior del inmueble incide en la rentabilidad del fondo ya que genera una pérdida, es por esto que se da un mantenimiento constante a los inmuebles para que no pierdan su valor y se trata de comprar inmuebles en zonas de alta plusvalía.
Otros Riesgos: por impagos de rentas garantizadas	En ocasiones un fondo inmobiliario puede adquirir inmuebles con espacios desocupados, o solicitar garantías al vendedor por salida anticipada de los arrendatarios, ante lo cual se puede firmar un contrato de renta garantizada con el vendedor, en sustitución de la renta que se percibiría por un contrato ordinario de arrendamiento, sin embargo, en la misma forma en que se da el riesgo de impago de la renta, podría darse el caso que en el momento en que el Fondo le solicite al vendedor que pague las rentas garantizadas que le corresponde cubrir, éste no posea la liquidez para hacer el pago, por lo que el rendimiento líquido del fondo se vería afectado por incumplimientos en el pago de las rentas garantizadas en la misma forma en que se vería afectado por desocupación o por incumplimiento de pago de arrendatarios, debiendo llevar a cabo procesos de cobro judicial, o bien, solicitarle al vendedor otro tipo de garantías que le permita al fondo cobrar la deuda, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo.

3.2 Administración de riesgos

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	
Tipo de riesgo	Forma de administrar el riesgo
Riesgos de tasa de interés y de precio	Se calculan indicadores de riesgo en la cartera de valores como rendimiento ajustado por riesgo, desviación estándar y valor en riesgo.
Riesgos de liquidez	El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones dada la naturaleza cerrada del fondo, es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.
Riesgos de crédito o no pago	Se administra mediante indicadores de la capacidad crediticia y solvencia financiera del emisor donde se invierte la cartera financiera. En el caso de la cartera inmobiliaria se utilizan los mecanismos legales disponibles para hacer efectivo el cobro en los casos viables.
Riesgos cambiarios	Administración del riesgo mediante seguimiento constante del tipo de cambio y análisis de sensibilidad ante variaciones en el mismo.
Riesgos de las operaciones de reporto	Estudio de puestos contrapartes e indicadores diarios de saldo abierto ajustado por riesgo para posiciones compradoras a plazo.

Riesgos operativos	Establecimiento de mecanismos de control y planes de acción para eventos de riesgo operacional y problemas tecnológicos.
Riesgos legales	Se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente y en consulta de los países en los que invierten los fondos, con la recomendación del Comité de Inversiones y la administración del fondo. En el caso de la cartera inmobiliaria se realiza un proceso de debida diligencia "due dilligence" en cada compra o venta de un inmueble.
Riesgo por des inscripción del fondo de inversión	La administración del fondo procurará cumplir con los lineamientos establecidos por normativa para mantener inscrito el fondo. De igual forma se procura seguir estándares de calidad que son frecuentemente examinados por auditorías internas y externas.
Riesgo sistémico	Se administra mediante las medidas antes citadas de control de riesgo de tasa de interés, de precio y tipo de cambio, así como las de riesgo crediticio.
Otros riesgos: Riesgo no sistémico	Se gestiona de manera similar al riesgo crediticio o de cesación de pago, mediante estudios de solvencia crediticia y financiera de la empresa en particular.
Otros riesgos: Riesgo por concentración de la cartera	Se gestiona mediante la diversificación en los valores a invertir; sin dejar de lado criterios importantes como nivel de riesgo e instrumentos autorizados por la regulación sobre fondos de inversión. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de tanto de instrumentos financieros como de inmuebles.

Otros riesgos: Riesgo país	Se gestiona mediante estudios de las condiciones económicas, políticas y sociales de un país, mediante recomendación del Comité de Inversiones, el Comité de Riesgo y la administración del fondo.
Otros riesgos: Riesgo por conflicto de interés	Las contrataciones que realice la sociedad administradora a entidades que brindarán servicios al fondo de inversión, la concentración en participaciones del mismo grupo de interés de la sociedad administradora y la compra y venta de activos entre fondos de inversión administrados por ésta, deberán sujetarse estrictamente a las políticas sobre el manejo de conflictos de interés, el código de gobierno corporativo y el código de ética establecidas por la sociedad administradora y debidamente autorizadas por la Junta Directiva. En caso de presentarse servicios u otras relaciones en las que participen entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora, se comunicará por medio de un Hecho Relevante.
Otros riesgos: Riesgo de custodia	Gestión de este riesgo mediante la selección de custodio debidamente registrado ante la Superintendencia General de Valores y escogido mediante criterios de selección como volumen custodiado, reputación, servicios que brinda, costos, eficiencia en servicio, entre otros.
Otros riesgos: Riesgo de concentración por inversionista	Se trata de un riesgo propio del fondo que deberá ser conocido, entendido y gestionado por el inversionista.
Otros riesgos: Riesgo por concentración de arrendatarios.	El riesgo se deriva por el eventual incumplimiento de un arrendatario que concentre parte importante de los ingresos del fondo. En este sentido, se procurará firmar contratos de arrendamiento con cláusulas de penalidad por desalojo anticipado que busquen proteger al fondo, en caso de que se requiera iniciar procesos legales de desahucio y cobro.

Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables	Se realiza un trabajo en conjunto con la auditoría tanto interna como externa para asegurarse de la correcta aplicación de las normas contables según la normativa vigente.
Riesgo de valoración con la base de costo amortizado	En todo momento se procurará evitar las liquidaciones anticipadas a su fecha de vencimiento de instrumentos financieros, para evitar diferencias en valoraciones no registradas. Se hace la excepción para los casos de reembolsos masivos no previstos o escenarios de volatilidad en los precios del mercado originados por la liquidación de inversiones no previstas.
Riesgo por una incorrecta estimación del valor de deterioro	Se cuenta con una política para la estimación del valor por deterioro de los instrumentos financieros que conforman la cartera del fondo. La misma será actualizada periódicamente para adaptarse a las condiciones de mercado.
Riesgo de continuidad del negocio	Se mantiene un plan de continuidad del negocio, el cual se actualiza periódicamente y cuyo objetivo primordial es establecer políticas y procedimientos para dar continuidad a los servicios de la entidad. Dicho plan identifica los posibles riesgos a los cuales puede estar expuesta la entidad y establece planes de continuidad y de recuperación y vuelta a la normalidad. Se realizan pruebas y entrenamiento del plan de continuidad con el fin de verificar su efectividad.
Riesgo reputacional o de imagen	A través del Departamento de Comunicación y la Administración se procura tener un contacto directo a través de comunicados o hechos relevantes, con los inversionistas, empleados, directivos, accionistas, regulador y cualquier parte involucrada, con el objetivo de que cuenten con información de primera mano, directa, veraz y

	oportuna, para atender cualquier consulta, rumor o noticia negativa que vaya a tener alguna implicación sobre el fondo. Periódicamente se emiten informes con respecto a la administración del Fondo que son difundidos a través de los custodios existentes. Se maneja una política apegada a la normativa vigente para la prevención de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Todo esto con el objetivo de minimizar los impactos sobre el riesgo reputacional o de imagen.
RIESGOS PROPIOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	
Riesgo de siniestros	Implementación de Seguros de cobertura general y de todo riesgo para todos los inmuebles propiedad del fondo, en adecuada protección de los inversionistas.
Riesgo de desocupación	La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es mediante una adecuada estrategia de diversificación que busque minimizar este riesgo. Asimismo, la administración del fondo podría acudir a la utilización de diarios impresos para realizar publicaciones referentes a inmuebles desocupados y a corredores de bienes raíces, entre otras estrategias. La administración procura un seguimiento constante de los flujos de caja como una forma de prevenir de forma anticipada cualquier tipo de insolvencia y que le permita adoptar las medidas necesarias para evitar llegar a un punto crítico de necesidades de efectivo.
Riesgo de concentración por inmueble	Se gestiona mediante una adecuada estrategia de diversificación y la contratación de seguros para el portafolio de inmuebles, actividades a cargo de la administración del fondo.
Riesgo de concentración por inquilino	Tal y como lo establece en la sección de política de inversión de activos inmobiliarios en este prospecto, no más de un 35% de los ingresos mensuales del fondo podrán provenir de una misma

	persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico. Con la aplicación de esta política se logra reducir dicho riesgo para concentraciones mayores al porcentaje indicado.
Riesgo por discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos	Tal como lo indica el prospecto, los criterios de inversión son a discrecional de la sociedad administradora; sin embargo, debe cumplir con lo establecido en los códigos de ética y de conflicto de interés, predominando en todo momento en su actuar, un proceso de debida diligencia "due dilligence".
Otros Riesgos: Riesgo por morosidad de los arrendatarios	Para tratar de mitigar este riesgo la administración del fondo ha diseñado una política para la administración de los atrasos en los alquileres. Asimismo, el contrato de arrendamiento faculta al fondo para iniciar el procedimiento de desalojo del inquilino del inmueble cuando este incumpla con los pagos por concepto de arredramiento.
Otros Riesgos: Riesgo asociado a las valoraciones de los inmuebles	En este sentido la administración del fondo tiene como política contratar profesionales, sean estos, personas físicas o jurídicas, con experiencia mínima de tres años en el ejercicio profesional. Además, deben estar inscritos y activos en el Colegio Profesional que corresponda y aprobar un proceso de selección y evaluación de proveedores.
Otros Riesgos: por impagos de rentas garantizadas	El contrato de rentas garantizadas como tal ya representa un mitigador para los intereses del Fondo, específicamente la salida de algún inquilino de manera anticipada, sin embargo, en caso de que el garante de este contrato de rentas garantizadas presente alguna afectación financiera para atender sus obligaciones, la administración podrá solicitar garantías adicionales, entre ellas activos inmobiliarios para respaldar y velar por los intereses de los inversionistas.

Señor Inversionista:

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, perturbar el valor de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación, para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos en la inversión.

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el fondo son:

3.1 Tipos de riesgos

Tipos de riesgo	
Tipo	Descripción
1. Riesgos de tasa de interés y de precio	En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, los precios de los valores que componen el fondo experimentarán una disminución. Ante esta circunstancia, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento. Administración del Riesgo: 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 fondo inmobiliario, en aspectos de

	índole legal y político que pueden afectar las operaciones normales de este.
2. Riesgos de liquidez	Es el riesgo ligado con la facilidad o no, en que las participaciones del Fondo se puedan convertir en dinero efectivo. La Negociación en mercado secundario es la única fuente de liquidez de las participaciones. Por lo tanto, el inversionista podría vender sus participaciones a un precio menor y experimentar una pérdida en su inversión, asimismo, está ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta y a la probabilidad que por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el Fondo no pueda vender parte de su cartera de valores en el momento en que requiera dinero en efectivo. Administración del Riesgo: El riesgo de liquidez de las participaciones no puede ser mitigado por el Fondo. El inversionista deberá considerar esta circunstancia en la conformación de su cartera de inversiones, de forma tal que pueda estructurar diferentes plazos de vencimientos para atender sus necesidades particulares de liquidez.
3. Riesgos de crédito o no pago o cesación de pagos	Es el riesgo de que un emisor público y privado deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida. Dentro de la cartera del Fondo existirán títulos valores de emisores públicos y privados, los cuales por situaciones adversas pueden dejar de pagar sus obligaciones, dicha circunstancia provocaría que la negociación de dichos valores sea suspendida. Con lo cual los Fondos de inversión que hayan invertido en dichos valores, deberán excluir de la cartera del Fondo tanto los intereses devengados y no cobrados como el principal de dichos valores. Por tanto, el valor de la participación de cada inversionista existente a la fecha se reduciría por el monto proporcional a su participación en dichos valores.

	En consecuencia, deberá llevarse un auxiliar que muestre para cada inversionista el monto que le corresponde. Contablemente se registrarán como cuentas de orden del Fondo de Inversión. En caso de que el emisor reanude el pago, la sociedad administradora deberá restituir los valores al Fondo y eliminar las cuentas de orden. En caso de persistir la suspensión de pagos y se haya logrado autorizar la venta de los valores del emisor, el monto de la venta será distribuido entre los inversionistas existentes a la fecha del aprovisionamiento y se irá eliminando de las cuentas de orden el monto correspondiente a dicha venta. Administración del Riesgo: El riesgo de crédito o no pago y no sistémico diversificable, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores y sus emisiones, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera.
4. Riesgos cambiarios	Este riesgo se asocia al hecho de que el tipo de cambio varíe en forma adversa, dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado, por el hecho de que el fondo permite la firma de contratos de arrendamiento con los inquilinos en una moneda diferente a la autorizada para el fondo. Ejemplo de ello, puede verse por el hecho de que si el fondo está denominado en dólares y existe un contrato con algún 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. Administración del Riesgo:

	Al ser el riesgo cambiario un riesgo sistémico que afecta a todo el mercado en general, la administración de la Sociedad como gestora de este fondo busca en todo momento que todos los contratos que firman los inquilinos estén expresados en la moneda en que está referido el fondo, por lo que el contrato que rubrica el arrendatario se le ha insertado una serie de cláusulas de índole legal que debe atender en todo momento el inquilino para honrar su deuda y con ello mitigar este riesgo; éstas buscan disminuir el impacto de los ingresos generados al fondo por concepto de rentas, por ende, tener la menor afectación posible en los rendimientos pagados a los inversionistas, ante la materialización de este tipo de riesgos por efecto de variaciones adversas del tipo de cambio.
5. Riesgos de las operaciones de reporto tripartito	Las operaciones de reporto son aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos y valores, y su retrocompra, al vencimiento de un plazo y un precio convenidos. Cuando actúa como vendedor a plazo, el Fondo podría verse afectado por incumplimiento de la operación de reporto, en que incurra el comprador final a plazo, que puede ser de dos tipos: a) Falta de pago del precio del reporto; b) Falta de aporte de las garantías o arras confirmatorias requeridas para mantener la vigencia de la operación. Administración del Riesgo: En lo que respecta al riesgo de las operaciones de reporto tripartito (reporto), la administración del fondo las realiza utilizando la asesoría de BCR Valores Puesto de Bolsa, S.A., entidad que dispone de políticas de inversión con 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.
6. Riesgo Operativo o de Administración	Se refiere al riesgo de pérdidas como resultado de procesos internos inadecuados, fallas en sistemas y

	personal de la institución. Podemos citar como ejemplos la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores, en el procesamiento de las operaciones, registro, y administración de las instrucciones de clientes. La materialización de este riesgo puede generar retrasos en el suministro de la información financiera y contable del fondo, así como de la realización de las operaciones que solicita el inversionista al no poder llevarse a cabo en forma oportuna, eficaz y eficiente. Administración del Riesgo: 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.
7. Riesgos legales	Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleva a cabo, así como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales. La materialización de este riesgo podría provocar una pérdida potencial en el fondo de inversión relacionado con los costos de adaptarse a la nueva regulación o procesos legales, lo que conlleva a una posible disminución del valor de participación y una rentabilidad para los inversionistas.

	Administración del Riesgo: Los riesgos operativos, legales y por fraude, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité Corporativo de Riesgos, correspondiéndole a la Jefatura de Gestión de Riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.
8. Riesgo por desinscripción o liquidación del fondo de inversión	Es el riesgo que existe ante la posibilidad de liquidar el fondo por incumplimiento regulatorio o por decisión de los inversionistas, lo que podría originar que el inversionista deba esperar un plazo determinado, para la venta de los activos del fondo, y traducirse eventualmente en una disminución del precio de la participación dependiendo de las condiciones de mercado de ese momento. Existe la posibilidad de que el fondo no logre vender todo o una parte del activo inmobiliario con lo cual el inversionista podría tener una afectación en su rentabilidad; cabe mencionar que el inversionista podría recibir inmuebles como pago de su inversión (de forma directa o a través de vehículos o figuras jurídicas que no son de oferta pública). Administración del Riesgo: Para la gestión del riesgo de desinscripción o liquidación del fondo, debido a que la normativa estipula en forma explícita una serie de condiciones para que los fondos se mantengan en operación, la unidad de gestión de riesgos en forma frecuente informa al Comité de Inversiones sobre la situación de cada parámetro.

9. Riesgo sistémico

El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Este tipo de riesgo no es posible de diversificar por medio de la inversión en diferentes emisores, por cuanto no depende de la capacidad del emisor para hacer frente a sus obligaciones financieras. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera. Entre los cuales se puede mencionar:

-Riesgo Inflación

-Riesgo de variaciones en la tasa de interés

-Riesgo de tipo de cambio

Las decisiones de política económica pueden disminuir el flujo de caja neto de todos los títulos valores que se negocian en el mercado de valores a nivel local, lo cual reduce su rendimiento. Por lo tanto, los inversionistas se pueden ver afectados negativamente, conforme disminuye el rendimiento asociado a los títulos valores que componen la cartera de inversión del fondo.

Administración del Riesgo:

El riesgo sistémico se asocia a factores de política económica, sobre los cuales BCR SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno

	económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.
10. Riesgo no sistemático o riesgo diversificable	Es el riesgo ligado a la situación económica y financiera de un emisor en particular. Depende de las condiciones, funcionamiento, expectativas, resultados, y otros factores particulares del emisor de títulos valores. Este riesgo incluye por ejemplo la posibilidad de que un emisor cuyos títulos valores forman parte del Fondo resulte incapaz de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas, es decir, su materialización ocasiona la variabilidad en el precio de los valores emitidos por el emisor, lo que puede traer consigo un ajuste a la baja en el precio de esos valores, y con ello pérdidas para el fondo de inversión y por ende para los inversionistas. El riesgo no sistemático puede aminorarse mediante una apropiada diversificación de la cartera de valores. Administración del Riesgo: El riesgo de crédito o no pago y no sistémico diversificable, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores y sus emisiones, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera.
11. Riesgo de inflación	Es el riesgo asociado a las variaciones en el poder de compra potencial del flujo de efectivo esperado. Pues, el poder de compra de un flujo de efectivo (producto de una inversión) se ve reducido ante una aceleración del proceso inflacionario. Administración del Riesgo: En el caso de riesgo de inflación, así como de otros que se encuentran en función de variables o factores macroeconómicos, ajenos al control de BCR SAFI, esta

	entidad evalúa de forma mensual el comportamiento de los indicadores económicos y sus desviaciones en relación al lo establecido por la autoridad monetaria, definiendo cuando corresponda acciones o decisiones en la administración del fondo de inversión.
12. Riesgo por fraude	El fraude se puede definir como una forma de incumplimiento consciente de la norma que supone la obtención de un beneficio, generalmente económico, para el transgresor, en perjuicio de aquellos que cumplen honestamente con sus obligaciones. Para el caso de la Sociedad Administradora, esos beneficios que pueda estar persiguiendo los posibles agresores, se pueden traducir en posibles pérdidas para el fondo y por ende en una disminución del valor de participación. Administración del Riesgo: Los riesgos operativos, legales y por fraude, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité Corporativo de Riesgos, correspondiéndole a la Jefatura de Gestión de Riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.
13. Riesgo por la variabilidad de rendimientos	Los fondos de inversión administrados por BCR Fondos de Inversión, no pueden garantizar una rentabilidad mínima o máxima, sino que por la naturaleza de estos, la rentabilidad surge de la distribución proporcional de todos los beneficios o pérdidas que generen los activos del fondo, entre los inversionistas del mismo, pues para todos los efectos son de su propiedad. Administración del Riesgo: Para mitigar el riesgo por rendimientos variables el portafolio se estructura en forma de exista una correlación adecuada que permita mitigar la variabilidad de los rendimientos de la cartera activa del fondo.

14. Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable	El riesgo por renta variable es el que se origina en invertir en instrumentos financieros que no garantizan la recuperación del capital invertido ni la rentabilidad que se puede obtener de éstos, ejemplo las acciones, caso contrario a los instrumentos de renta fija, donde el inversor sí conoce el interés que va a recibir por la inversión. Podría ocurrir que los instrumentos donde se invierten los recursos, experimenten una disminución de valor, situación que podría afectar la rentabilidad, lo cual podría provocar que los inversionistas deban enfrentar una posible pérdida. Administración del Riesgo: En cuanto al riesgo por inversión en instrumentos de renta variable, se mitiga dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de activos financieros.
15. Riesgo por disminución de capital	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. Administración del Riesgo 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.

16. Riesgo de variación de calificación de riesgo del emisor	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. Administración del Riesgo 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.
17. Riesgo de operaciones de Apalancamiento	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 Administración del Riesgo 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.
18. Riesgo en la administración del efectivo	Es el riesgo que se genera ante el hecho de que el custodio del efectivo, deposite total o parcialmente los recursos en una entidad que posteriormente se vea afectada por desfalcos, quiebra o cesación de pago, afectando la posibilidad del Fondo por recuperar ese

	efectivo, causando una pérdida en el valor del Fondo y para el inversionista. Administración del Riesgo: Este riesgo se administra seleccionando una entidad que esté legalmente acreditada para realizar las funciones pertinentes y que cuente con adecuados procedimientos de control interno, así como evaluaciones periódicas de sus riesgos operativos.
19. Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables.	Una incorrecta aplicación de las normas contables en la clasificación de los activos de la cartera del Fondo, podría generar que el valor de las participaciones no refleje adecuadamente el valor de los activos del Fondo, lo que podría conllevar que, ante la venta de activos, se realice una pérdida con lo cual, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido su capital invertido. Administración del Riesgo: BCR SAFI tiene un equipo de profesionales en la gestión de carteras, así como en el registro contable de las mismas para su gestión y control, también procesos automatizados que mitigan la exposición al riesgo operativo derivado del registro y aplicación incorrecta de las normas contables.
20. Riesgo por incorrecta estimación del valor de deterioro.	Los activos del Fondo están sujetos a una estimación de pérdida por deterioro crediticio, ante lo cual existe el riesgo que el cálculo de ésta estimación se parametrize de forma incorrecta, lo cual podría llevar a sobrevaluar o subvaluar el valor de las participaciones. Administración del Riesgo:

	El fondo de inversión procura invertir en emisores de reconocida solvencia y con calificaciones de crédito de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Comité de Inversiones de BCR SAFI y lo permitido en las políticas de inversión citadas en este prospecto. Adicionalmente la metodología de cálculo incorpora una serie de parámetros del emisor y su entorno que permiten la generación de un resultado con la mejor precisión posible.
21. Riesgo relacionado por la inclusión de valoración a costo amortizado	En el caso que el instrumento financiero esté dentro de la categoría a costo amortizado no valora a precios de mercado, debido a que la intención es mantener el activo hasta el vencimiento y obtener flujos de caja provenientes del pago de los intereses y el vencimiento del principal. Es por ello que estos activos se mantienen a su valor en libros, no obstante, dicho valor varía en función de los cambios que tenga el valor del activo financiero por variaciones en la calidad crediticia desde el momento de su compra. En el caso que deba venderse el activo antes de su vencimiento ya sea por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera, esto podría generar una pérdida o ganancia para el fondo, dependiendo del valor de mercado a la hora de realizar la venta del instrumento. Este riesgo puede acentuarse en situaciones de reembolsos masivos o escenarios de volatilidad en los precios de mercado originados por la liquidación de inversiones. Administración del Riesgo: La gestión de la cartera de inversión del fondo se ejecuta con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección, los cuales se aplican para la gestión del riesgo en mención. Asimismo, los instrumentos valorados al costo amortizado, por el rol que cumplen dentro del modelo de negocio, no tienen como objetivo su venta de forma anticipada al vencimiento. Por lo que en el caso de necesitar realizar su venta anticipada se

	tomará en cuenta los efectos sobre la valoración de los activos financieros, solo se realizarán ventas en casos de extrema necesidad, es decir, por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera.
	Modelo de Negocio a costo Amortizado En un momento determinado, el valor contable de los activos del Fondo registrados en este modelo de negocio, podría diferir con respecto a los precios de referencia que se coticen en el mercado al momento de intentar venderlos, situación que se acentuaría en caso de reembolsos masivos, altos niveles de concentración de saldos administrados en pocos inversionistas, o en escenarios de volatilidad en los precios del mercado originados por la liquidación de inversiones. Bajo este escenario, los inversionistas que soliciten un reembolso de sus participaciones podrían provocar la materialización de una pérdida o disminución en el valor del Fondo. Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonial). El inversionista debe conocer que de acuerdo a la definición del modelo asignado al fondo un porcentaje de las inversiones están valoradas a precios de mercado, y que ante una baja en el precio de los mismos, se generará una disminución en el valor de la participación y por ende en la rentabilidad del Fondo. Administración del Riesgo:

22. Riesgo relacionado al modelo de Negocio del Fondo	En cuanto a la clasificación "Modelo de Negocio a costo Amortizado", el Gestor del Fondo invierte los recursos con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección. En cuanto a la clasificación "Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonial)" el Gestor del Fondo gestiona los activos de la cartera del Fondo con base en la Política de Inversión y bajo un monitoreo permanente de las variables de mercado que le permiten tomar las decisiones que correspondan para la adecuada administración del Fondo. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias El inversionista debe conocer que parte de las inversiones del Fondo, pueden estar valoradas a precios de mercado, y que ante una baja en el precio de los mismos, se podría generar una disminución en el valor de la participación y por ende en la rentabilidad del Fondo
	Existe la posibilidad de que las operaciones del fondo y de las industrias en las que opera se vean suspendidas parcial o totalmente por eventos internos o externos de alto impacto, como por ejemplo, desastres naturales, emergencias sanitarias, manifestaciones sociales, inhabilitación de las instalaciones, suspensión de servicios de tecnologías de información, o cualquier otro factor que afecte a la entidad, a los mercados que atiende y a sus clientes, que podría generar atrasos en la operatividad diaria del fondo, provocando la posibilidad de disminución en el Valor de Participación y la rentabilidad del inversionista. Administración de Riesgo: Para mitigar este riesgo, BCR SAFI periódicamente realiza un Análisis de Impacto de Negocio, en donde identifica sus procesos críticos que mediante un Plan de Continuidad de Negocio establece diferentes protocolos

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

provocar una imagen negativa de la Sociedad o del Conglomerado Financiero BCR como un todo.

3.2 Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios

Riesgos propios de activos inmobiliarios

1. Riesgo de siniestros

Los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo están expuestos a riesgos asociados a siniestros naturales y artificiales como: incendio y terremoto, inundaciones, huracanes, conmoción civil o daños hechos por personas malintencionadas, entre otros. La pérdida, reposición o reconstrucción de los inmuebles o desocupación, disminuiría el flujo de ingresos y podría incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la respectiva rentabilidad para el inversionista.

Administración del Riesgo:

Ante los eventos por riesgo de siniestros o riesgos propios de la cartera inmobiliaria, se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los debidos seguros, los cuales incluirán como mínimo cobertura contra incendio, inundación y terremoto. La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados.

2. Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles

El Fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles, por lo tanto las políticas de diversificación de inmuebles y arrendatarios, procurarán minimizar este tipo de riesgo. No obstante, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble podría afectar los ingresos del Fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la

	desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario, al igual que en los casos en que el Fondo compre un inmueble que no está arrendado. Administración del Riesgo: El riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingreso y riesgo de desocupación de inmuebles. Los inmuebles que se incorporen a los fondos de inversión inmobiliarios podrán adquirirse, en parte o en su totalidad, desocupados. Al momento de ser incorporados estos activos al fondo inmobiliario, el nivel de desocupación del fondo deberá ser menor o igual al 10% del total de los ingresos de la cartera inmobiliaria. No obstante, el fondo se mantiene expuesto a la desocupación de inmuebles, lo que se mitiga mediante la aplicación de las políticas de diversificación por centro de negocio, inmuebles y arrendatarios.
3. Riesgo de concentración por inmueble	Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en un solo inmueble o unos pocos inmuebles, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo, la totalidad de la cartera se verá afectada, por su consecuente desvalorización. Administración del Riesgo: Para los riesgos de concentración por inmueble y por concentración de rentas de los arrendatarios, trimestralmente se remite un informe al Comité Corporativo de Riesgos y al Comité de Inversiones de BCR SAFI sobre la estructura de la cartera inmobiliaria y con ello determinar concentraciones en inmuebles y rentas que puedan afectar el desempeño del fondo y por ende los rendimientos de los inversionistas.

4. Riesgo de concentración de las rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino)	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento líquido del Fondo se vea afectado por incumplimientos en el pago de alquileres o por tener que llevar a cabo procesos de desahucio y de cobro judicial, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo. Administración del Riesgo: Para los riesgos de concentración por inmueble y por concentración de rentas de los arrendatarios, trimestralmente se remite un informe al Comité Corporativo de Riesgos y al Comité de Inversiones de BCR SAFI sobre la estructura de la cartera inmobiliaria y con ello determinar concentraciones en inmuebles y rentas que puedan afectar el desempeño del fondo y por ende los rendimientos de los inversionistas.
5. Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de bienes inmuebles	BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al fondo apegado a la normativa vigente y a las políticas establecidas por el Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que un inadecuado proceso de estimación de valor de los activos puede generar distorsiones en sus precios; generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos por rentas, afectándose así los rendimientos del Fondo y por consiguiente los intereses del inversionista. Administración del Riesgo: El fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos, donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis,

	con lo cual se mitiga la exposición al riesgo por la discreción de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles, aunado a que el fondo contrata valuadores externos, para que sean ellos quienes determinen de manera independiente el valor del inmueble a adquirir, contratando la Sociedad a personas físicas o jurídicas de reconocido renombre en el medio para esta labor.
6. Riesgos propios de la cartera inmobiliaria	Los principales riesgos asegurables de la cartera inmobiliaria son los asociados a los siniestros naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, conmoción civil o daños de personas malintencionadas. La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del inmueble y por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación para los inversionistas durante el plazo en el cual el Fondo procede a reconstruir los daños ocasionados por los eventos naturales o artificiales. Administración del Riesgo: Ante los eventos por riesgo de siniestros o riesgos propios de la cartera inmobiliaria, se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los debidos seguros, los cuales incluirán como mínimo cobertura contra incendio, inundación y terremoto. La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados.
7. Riesgos sistémico que afectan el valor de los activos inmobiliarios	Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente, o al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios (tasas de

	interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc.) o con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio. Lo que podría provocar que los inversionistas se puedan ver afectados negativamente, conforme disminuyen los valores de los activos inmobiliarios que el fondo administra. Administración del Riesgo: Los riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios se asocia a factores de política económica, sobre los cuales BCR SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.
8. Riesgo de factores económicos- políticos - legales	Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes: -Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios. -Aunque la sociedad administradora no prevé cambios en el corto o mediano plazo, una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (N° 7525, publicada el 17 de agosto de 1995) podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en que las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda.

	Los factores económicos- políticos -legales podrían generar variaciones en el valor de los inmuebles que a su vez podría traducirse en resultados tanto positivos como negativos en el valor en libros de la participación de los fondos Inmobiliarios. Administración del Riesgo: El riesgo sistémico se asocia a factores de política económica, sobre los cuales BCR SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.
9. Riesgo país	Las inversiones inmobiliarias del fondo se localizarán en Costa Rica. Como tal, el Fondo enfrenta el riesgo país, que constituye en la pérdida económica esperada por una crisis económica y política que se traduzca en un incremento del premio por riesgo que demanden los inversionistas sobre la deuda soberana de referencia, lo cual puede derivar en un incremento de las tasas de interés, la inflación e incluso devaluación de la moneda local. Estos cambios en variables macroeconómicas pueden surgir por aspectos económicos o políticos, y pueden ocasionar cambios en el valor de las participaciones del Fondo, con una posible pérdida asociada al Inversionista. Administración del Riesgo En cuanto al riesgo país, se mitigan dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como internacional, cuyos resultados permitan hacer

	los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de activos financieros.
10. Riesgo de concentración geográfica	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración de los inmuebles en una misma zona geográfica, lo que ante un evento económico o de la propia naturaleza (terremoto, inundación, etc.) que afecte específicamente tal zona geográfica, provocaría una caída en el valor de los inmuebles y por lo tanto una pérdida económica al inversionista. Administración del Riesgo: La determinación de adquirir un inmueble en una zona geográfica específica se sustenta en estudios y análisis sobre las principales variables económicas de ese país, estos análisis se deben actualizar para determinar los posibles efectos que puedan tener sobre el precio de los inmuebles y el valor de las rentas, buscando mantener diversificación por zona geográfica, lo que permite minimizar el riesgo por concentración geográfica.
11. Riesgo por el grado de especialización de los inmuebles	Este riesgo se presenta en el caso de que los inmuebles adquiridos posean un alto grado de especialización en su funcionalidad para albergar diferentes clases de actividades comerciales o productivas y que por lo tanto requieran de una inversión adicional para aumentar la versatilidad del inmueble en caso de desocupación. Este riesgo, por lo tanto, aumenta las posibilidades de una reducción en el rendimiento del Fondo en caso de desocupación y de una posible caída en el valor de la participación; ya que la colocación o realquiler del inmueble tendría mayor dificultad por el nivel de versatilidad del mismo. La reducción del rendimiento del Fondo y una posible caída en el valor de la participación ocasionarían una pérdida económica al inversionista. Administración del Riesgo:

	El riesgo relacionado con la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos, se disminuye mediante la elaboración de informes y estudios, donde se incorporan factores como la versatilidad del inmueble (usos alternos) y ubicación geográfica.
12. Riesgo por la adquisición de inmuebles en lugares no aptos	Este riesgo se presenta por dos factores. Primero, la calidad de los suelos donde fue construido el inmueble puede ser de regular a mala y podría provocar daños futuros al inmueble por hechos tales como deslizamientos al terreno, con lo cual sería difícil la ocupación del inmueble y la reparación del mismo, con la consecuente caída en el valor de la participación y la pérdida económica para el inversionista. Segundo el inmueble puede estar construido en una zona que según las limitaciones de uso del suelo solamente puede ser arrendado con fines específicos. Esto reduce la versatilidad del inmueble y limita los posibles inquilinos para una reocupación del mismo en caso de desocupación, lo que podría ocasionar una reducción el rendimiento del Fondo y una pérdida económica para el inversionista. Administración del Riesgo: El riesgo relacionado con la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos se disminuye mediante la elaboración de informes y estudios, donde se incorporan factores como la versatilidad del inmueble (usos alternos) y ubicación geográfica.
13. Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad	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. Administración del Riesgo: Con respecto a los eventos de riesgo por el proceso del registro de inmuebles, BCR SAFI cuenta con asesores legales de alto nivel con la experiencia necesaria para realizar el proceso de debida diligencia sobre las características y condiciones de las propiedades que el Fondo pretende adquirir. Para su mitigación la sociedad verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.
14. Riesgo por la moneda de redención de las participaciones	El riesgo por la moneda de redención de las participaciones nace ante la posibilidad de un cambio en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, mediante el cual el emisor podría realizar los pagos en colones, razón por la cual el fondo de inversión se vería obligado a realizar el pago de los inversionistas en la moneda local de circulación. Administración del Riesgo: En lo que se refiere al riesgo por la moneda redención de participaciones, este tipo de riesgo es sistémico, por lo tanto no es posible gestionarlo, por cuanto la administración del Fondo no tiene ningún control sobre los factores que los ocasionan. Pese a esto la Sociedad Administradora realiza un monitoreo permanente de las variables macroeconómicas, que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.

15. Riesgo de crédito de los arrendatarios	Corresponde a la pérdida económica o la disminución del rendimiento del Fondo asociada a la interrupción de pagos de alquiler por parte de algún arrendatario; ya sea por reducción en el flujo de caja disponible para alquiler del arrendatario, o eventualmente un proceso de liquidación del negocio del arrendatario. Administración del Riesgo: 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.
16. Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por BCR SAFI	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. Dado que el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado es un potencial comprador de los bienes inmuebles, que pertenezcan a los fondos de desarrollo inmobiliario y a otros fondos inmobiliarios administrados por esta misma sociedad, por lo tanto, existe el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos, en lo que a sus respectivas políticas de precios se refiere, así como la decisión discrecional de BCR SAFI para la colocación y selección de los bienes inmuebles, así como su perfil. Administración del Riesgo: Para reducir el riesgo por Conflicto de Interés entre Fondos Administrados por BCR SAFI, el fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de

	inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis.
17. Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo	El fondo tiene estimaciones de diversos costos y gastos en que debe incurrir para cumplir con una adecuada administración, no obstante, pueden presentarse variaciones en los mismos, que impliquen una disminución del flujo neto del fondo de inversión inmobiliario afectando la rentabilidad esperada del fondo. Administración del Riesgo: En cuanto al riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo, se debe indicar que los costos son revelados en el prospecto, y que el detalle de los mismos se pueden consultar en los informes financieros del fondo que son publicados. Cualquier costo adicional que no se haya estipulado en el prospecto se puede incorporar mediante una modificación al prospecto por medio de Hecho Relevante, según lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.
18. Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo	Dadas las diferentes normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala las Normas Internacionales de Contabilidad y la normativa aplicable de SUGEVAL, el Fondo se encuentra obligado a la realización de peritajes tanto desde la perspectiva ingenieril como financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en

	que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión. Las opiniones de cada perito sobre los factores que inciden principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario, pueden igualmente incidir positiva o negativamente o bien no incidir en la determinación del valor en libros del inmueble. En caso de que se produjese una minusvalía por este factor, la minusvalía resultante debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión. Administración del Riesgo: Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este evento la Sociedad Administradora mantiene profesionales en las áreas técnicas correspondientes de ingeniería y finanzas y externos a la entidad, con el fin de que se realice la valoración de una manera integral y en total transparencia para el inversionista. Todos los informes de valoraciones deberán cumplir con las normas y requisitos definidos en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y acuerdos de la SUGEVAL que se encuentren vigentes al momento de la valoración.
19. Riesgo de no colocar el capital autorizado en el tiempo establecido	Este está referido a la no colocación del 100% del monto del capital autorizado en el plazo establecido, obligando a BCR SAFI como administradora del fondo a convocar una Asamblea de Inversionista para proponer una reducción del capital autorizado, o bien, ampliar el plazo de colocación. Administración del Riesgo:

	Para administrar el riesgo de no colocación del capital autorizado en el tiempo establecido, BCR SAFI realiza un estudio sobre la demanda de posibles inversionistas para determinar cuál es el mecanismo de colocación idóneo para colocar la cantidad requerida de participaciones en un determinado momento.
20. Riesgos por conflictos de interés por venta de activos inmobiliarios o sus respectivos títulos representativos a entidades de grupo de interés económico	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. El fondo Inmobiliario es potencial comprador de bienes inmuebles en el territorio nacional, existiendo el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés ante la posible venta de estos inmuebles a entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora en lo referente a los precios de las propiedades, o bien, en la decisión discrecional de BCR SAFI para la selección de los activos inmobiliarios para su negociación. Al materializarse este riesgo, podría implicar una disminución en el valor de las propiedades a negociar por parte del fondo, lo que generaría una posible pérdida en el fondo, disminuyendo el valor de participación y la rentabilidad de los inversionistas. Administración del Riesgo: Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes al fondo, 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, cuyo precio de transacción es fijado por un perito externo.
21. Riesgo por impagos de rentas garantizadas	En ocasiones un fondo inmobiliario puede adquirir inmuebles con espacios desocupados, o solicitar garantías al vendedor por salida anticipada de los arrendatarios, ante lo cual se puede firmar un contrato de renta garantizada con el vendedor, en sustitución de la renta que se percibiría por un contrato ordinario de arrendamiento, sin embargo, en la misma forma en que se da el riesgo de impago de la renta, podría darse el caso que en el momento en que el Fondo le solicite al vendedor que pague las rentas garantizadas que le corresponde cubrir, éste no posea la liquidez para hacer el pago, por lo que el rendimiento líquido del fondo se vería afectado por incumplimientos en el pago de las rentas garantizadas en la misma forma en que se vería afectado por desocupación o por incumplimiento de pago de arrendatarios, debiendo llevar a cabo procesos de cobro judicial, o bien, solicitarle al vendedor otro tipo de garantías que le permita al fondo cobrar la deuda, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo. Administración del Riesgo: El contrato de rentas garantizadas como tal ya representa un mitigador para los intereses del Fondo, específicamente la salida de algún inquilino de manera anticipada, sin embargo, en caso de que el garante de este contrato de rentas garantizadas presente alguna afectación financiera para atender sus obligaciones, la administración podrá solicitar garantías adicionales, entre ellas activos inmobiliarios para respaldar y velar por los intereses de los inversionistas.

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 Fondo de Inversión Portafolio Colones No Diversificado.

BCR Fondo de Inversión Portafolio Dólares No Diversificado.

Fondo de Inversión Evolución No Diversificado.

Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado.

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.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora.

INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO				
Estructura organizacional				
	Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Junta directiva	Lic. Jorge Bonilla Benavides	Fiscal	Vacante	Fiscal

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

Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado.

INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO				
Estructura organizacional				
	Prospecto Anterior		Prospecto Actual	
Junta directiva	Lic. Luis Carlos Delgado Murillo	Fiscal	Vacante	Fiscal

Sin otro particular se suscribe atentamente,

GJC/ACB/JCG

ROSNIE DIAZ MENDEZ

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