

12 de octubre de 2016
BCR SAFI 387-16

Señor
Carlos Arias Poveda
Superintendente General de Valores
Presente

Estimado señor:

De conformidad con lo dispuesto en el "REGLAMENTO SOBRE EL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN PERIODICA HECHOS RELEVANTES Y OTRAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN", del 13 de abril de 1999, del acuerdo SGV-A-61 "ACUERDOS SOBRE HECHOS RELEVANTES", del 16 de mayo del 2002, y el SGV-A-196 "REFORMA INTEGRAL DEL SGV-A-61 ACUERDO SOBRE HECHOS RELEVANTES", del 18 de marzo del 2015.

COMUNICADO DE HECHO RELEVANTE

Con referencia al Hecho Relevante de oficio BCR SAFI 362-16 del día 29 de setiembre del 2016, nos permitimos detallar los siguientes cambios.

1. Cambios que aplican a los prospectos de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI y que se detallan a continuación:

- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado
 - BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria No Diversificado
 - BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado
 - BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado
- **Nombre de las entidades comercializadoras en donde se pueden adquirir las participaciones:**

Se elimina el apartado por estar derogado.

- **En el caso de los fondos cerrados que no posean un programa de colocación de participaciones:**

Se debe de leer correctamente la siguiente información, ya que aplica el cambio únicamente para los fondos inmobiliarios:

Fondo	Plazo máximo para la colocación del monto total de capital autorizado
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado	28 de febrero del 2024
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria No	10 de enero del 2024

Diversificado	
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado	28 de febrero del 2024
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado	20 de febrero del 2024

➤ **Lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles**

Se sustituye el texto anterior, por el siguiente:

“BCR SAFI, podrá realizar y ejecutar trabajos en los inmuebles orientados a conservar el precio o valor del inmueble mediante reparaciones, remodelaciones o mejoras; u orientados a incrementar el valor del inmueble mediante ampliaciones o inversiones. El Comité de Inversiones será el responsable de aprobar los lineamientos para la conservación y aumento de valor de los inmuebles propiedad del fondo.

Los criterios que se utilizarán para determinar las partidas y la forma en que se deberán registrar los trabajos realizados son los siguientes:

Objetivo	Actividad	Concepto	Forma de registro
Conservar precio	Reparaciones	Trabajos a ejecutar necesarios para reparar algo ya instalado en el inmueble y que sufrió un daño, deterioro o desperfecto.	Gasto
Conservar precio	Remodelaciones	Trabajos a ejecutar necesarios para reformar los elementos constructivos o estructurales ya existentes en el inmueble y con la misma tipología.	Gasto
Conservar precio	Mejoras	Trabajos a efectuar que por su naturaleza significan un incremento en el valor del inmueble.	Capitalizable
Aumentar precio	Ampliaciones	Trabajos a efectuar con la finalidad de incrementar el área arrendable o utilizable del inmueble.	Capitalizable
Aumentar precio	Inversiones	Trabajos a efectuar en el inmueble en cumplimiento con compromisos contractuales y que permiten al fondo mejorar o mantener su rentabilidad	Capitalizable

Cualquier necesidad de trabajo a realizar en los inmuebles ya sea por solicitud del inquilino o por necesidad operativa del mismo y que sea considerado una remodelación, reparación, mejora, ampliación e inversión, deberá ser atendida por la administración de BCR SAFI. Una vez definida la necesidad, el área encargada de la gestión inmobiliaria de los

fondos deberá de coordinar con el área encargada de ingeniería, para que sea ésta la que emita un criterio técnico sobre la necesidad de realizar los trabajos, la solución propuesta, las cotizaciones de los trabajos a realizar y la recomendación sobre la forma de registro (gasto o capitalizable).

Los trabajos a realizar en los inmuebles serán clasificados según la complejidad de sus especificaciones técnicas y se atenderán mediante los mecanismos de contratación que BCR SAFI tiene establecidos para tales efectos.

El informe de recomendación del área encargada de ingeniería deberá contar con la revisión y visto bueno del área encargada de la gestión de los fondos inmobiliarios, de forma tal que ésta última proceda con el trámite de aprobación correspondiente por parte de al menos uno de los apoderados generalísimos sin límite de suma del fondo administrado por BCR SAFI o por quien la Junta Directiva autorice.

El Gestor del Fondo presentará en el informe de gestión trimestral de los fondos inmobiliarios al Comité de Inversiones, un detalle de las erogaciones realizadas por los fondos y que se consideren remodelaciones, reparaciones, mejoras, ampliaciones e inversiones a los inmuebles.

BCR SAFI en cumplimiento con lo establecido en la normativa aplicable, realizará anualmente una valoración física o pericial del inmueble que determinará el valor del mismo y por consiguiente el nuevo valor deberá considerar las intervenciones realizadas en éste.

Conforme la complejidad o magnitud de las labores o intervenciones a realizar en los activos, BCR SAFI utilizará el mecanismo idóneo para supervisar el desarrollo y cumplimiento de los trabajos y estas labores serán responsabilidad del Gestor del Fondo o del Gestor suplente.

Con periodicidad anual, se presentará al Comité de Inversiones el resultado de las inspecciones realizadas a los inmuebles durante el año, con el fin de informar las intervenciones adicionales a realizar en los activos."

➤ **Otras políticas de inversión activos Inmobiliarios**

Para el caso del fondo BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado.

Se elimina el último párrafo, debido a que se indica en el apartado Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento:

"Los contratos de arrendamiento se podrán denominar en dólares estadounidenses o colones costarricenses."

Las demás condiciones y contenido del Hecho Relevante de oficio BCR SAFI 362-16, se mantienen sin cambio.

Sin más en particular se despide atentamente,

12/10/2016

X

APODERADO GENERALISIMO
Firmado por: ROSNNIE DÍAZ MENDEZ (FIRMA)

mrs/JCBA
c.c. Bolsa Nacional de Valores

“La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y no de la Superintendencia General de Valores”