

**PROSPECTO**

**FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO (FINPO INMOBILIARIO)**

**POPULAR SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**



Autorizado para realizar Oferta Pública por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), mediante la resolución SGV-R-1278 realizada el día 09 de septiembre del año 2005.

**Fecha de actualización del prospecto: Octubre 2017**

**RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL PROSPECTO**

“El representante legal de Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A., asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que con base en la información disponible al momento de preparar el prospecto, la información contenida es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable, y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Esta declaración fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas”

**LEYENDAS VARIAS**

*“Señor inversionista: Antes de invertir consulte e investigue sobre el producto en el cual desea participar. Este prospecto contiene información sobre las características fundamentales y riesgos del Fondo de Inversión, por lo que se requiere su lectura. La información que contiene puede ser modificada en el futuro, para lo cual la sociedad administradora le comunicará de acuerdo a los lineamientos establecidos por la normativa”.*

*“La sociedad administradora del fondo de inversión asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto y declara que a su juicio, los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance”.*

*“La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto y no asume responsabilidad por la situación financiera del fondo de inversión. La autorización para realizar oferta pública no implica una recomendación de inversión sobre el fondo o su sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este Fondo de Inversión, no tiene relación con las entidades bancarias o financieras de su grupo económico, pues su patrimonio es independiente”.*

*“Un fondo de inversión inmobiliario no diversificado es aquel que no deberá cumplir con los límites establecidos para los Fondos Inmobiliarios en relación a las limitaciones en materia de ingresos. En este sentido, se puede generar la concentración de ingresos producto de los alquileres en uno o pocos inquilinos, por lo que ante situaciones adversas el rendimiento del fondo se podría ver afectado”.*

## INDICE

<b>CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN ESPECÍFICA DEL FONDO DE INVERSIÓN.....</b>	<b>3</b>
1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO.....	3
2. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO.....	5
2.1 Política de Inversión correspondiente a la Cartera Financiera del Fondo.....	5
2.2 Política de Inversión correspondiente a la Cartera Inmobiliaria del Fondo.....	7
3. RIESGOS DEL FONDO.....	13
3.1 Riesgos aplicables al Fondo.....	13
3.2 Administración de los Riesgos del Fondo.....	23
4. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO.....	25
5. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES.....	28
6. COMISIONES Y COSTOS.....	30
<b>CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN AL PÚBLICO INVERSIONISTA.....</b>	<b>31</b>
7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS.....	31
7.1 Información periódica que los inversionistas pueden consultar.....	31
7.2 Régimen Fiscal aplicable al Fondo.....	32
<b>CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN SOBRE POPULAR SAFI.....</b>	<b>33</b>
8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO.....	33

## CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN ESPECÍFICA DEL FONDO DE INVERSIÓN.

### 1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO.

<b>Perfil de Inversionista del Fondo</b>
<p>El Fondo de Inversión Popular Inmobiliario No Diversificado (FINPO INMOBILIARIO) es un fondo dirigido a inversionistas que desean participar de una cartera inmobiliaria, donde se está dispuesto a asumir los riesgos de participar directamente en el mercado inmobiliario, tales como destrucción de los inmuebles, desocupación de estos, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio; en donde se puede obtener una plusvalía o minusvalía por las variaciones que pueda tener el valor de los inmueble.</p> <p>Este Fondo esta dirigido a inversionistas que tengan un conocimiento moderado del mercado inmobiliario o que posean la asesoría requerida para invertir en este sector en particular, estando dispuestos a soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones, esto por las inversiones en los activos especialidad del Fondo.</p> <p>Además, este fondo se dirige a inversionistas que no requieren liquidez inmediata, esto al ser un fondo cuyo horizonte de inversión es el largo plazo, donde el plazo mínimo recomendado es de 720 días (dos años), ya que su cartera activa estará conformado básicamente por inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización solamente será observada en el largo plazo.</p>

<b>Tipo de Fondo</b>			
<b>Por su naturaleza</b>	Cerrado	<b>Por su objetivo</b>	Ingreso
<b>Por su diversificación</b>	No Diversificado. El fondo no deberá cumplir con los límites establecidos para los Fondos Inmobiliarios en relación a las limitaciones en materia de ingresos.	<b>Por el Mercado en que invierte</b>	Cartera Financiera No Especializada.  Cartera Inmobiliaria Local.
<b>Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones</b>	Dólares Estadounidenses.	<b>Por la especialidad de su cartera</b>	Inmobiliario

<b>Gestor de Portafolio, Custodia y Calificación de Riesgo</b>	
<b>Nombre del Gestor del fondo</b>	Lic. Carlos Alvarez Vargas, MGP
<b>Política de retribución al gestor del fondo</b>	<p>Es importante mencionar que los únicos costos que asume el fondo, serán los establecidos en el apartado Comisiones y Costos del prospecto, de tal manera que si el fondo incurre en gastos distintos a los señalados en dicho apartado, los mismos podrán ser cargados al fondo siempre y cuando se realice una modificación al prospecto, según lo señalado en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, la cual deberá ser aprobada por la Asamblea de Inversionistas del Fondo y autorizada por la Superintendencia General de Valores.</p> <p>POPULAR SAFI cuenta con una Política de Retribución para el Gestor de Portafolios Inmobiliarios, en este sentido, el mismo es contratado por la propia Sociedad y se encuentra dentro de la Planilla de la Entidad con un salario fijo. En ningún momento el Fondo asume gastos en relación a la retribución de dicho Gestor.</p>
<b>Entidad de Custodia</b>	POPULAR SAFI ha designado como custodio de los activos que componen las carteras administradas mediante fondos de inversión al Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Dicha Entidad es también el custodio del efectivo de este Fondo de Inversión.
<b>Agente de pago</b>	El Banco Popular y de Desarrollo Comunal, será la Entidad encargada de llevar a cabo la custodia, canje y liquidación de los valores en ella depositados por cuenta del fondo, a nombre de POPULAR SAFI y en una subcuenta a ésta a nombre del Fondo.
<b>Calificación de riesgo</b>	<p>Específicamente el Fondo de Inversión Popular Inmobiliario No Diversificado (FINPO INMOBILIARIO), será calificado de forma semestral por parte de la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. (SCR Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A.)</p> <p>Dicha calificación se podrá consultar en las oficinas de POPULAR SAFI, en la de sus Entidades Comercializadoras y en la SUGEVAL.</p> <p>Basados en lo anterior, se informa que la actual calificación de riesgo del fondo es <b>scr A + 3 Perspectiva Observación</b> lo que significa que la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno. La adición del signo positivo o negativo da referencia de la posición relativa dentro de las diferentes categorías. Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Perspectiva Observación: se percibe que la probabilidad de cambio en la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.</p>

<b>Número de Cédula como contribuyente</b>	3-110-41730211		
<b>Monto autorizado</b>			
<b>Monto de la Emisión</b>	\$ 100.000.000,00 (cien millones de dólares de Estados Unidos de América),	<b>Plazo máximo de Colocación del Capital Autorizado</b>	21 de octubre del 2028.
<b>Valor nominal de la participación</b>	\$ 5.000,00 (cinco mil dólares de Estados Unidos de América)	<b>Vencimiento del fondo</b>	30 años
<b>Número de participaciones autorizadas</b>	20.000 certificados de participación	<b>Código ISIN</b>	CRPSFI0L0027
<b>Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo</b>	30% del total de participaciones autorizadas del Fondo.		

## 2. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO.

### 2.1 Política de Inversión correspondiente a la Cartera Financiera del Fondo.

<b>Política de Inversión de Activos Financieros</b>		
<b>Moneda de los valores en que está invertido el fondo</b>	La cartera financiera del fondo (20% del activo total del fondo) estará compuesta exclusivamente por valores denominados en dólares estadounidenses.	
<b>Tipos de valores</b>	<b>Detalle</b>	<b>Porcentaje máximo de inversión</b>
	Efectivo	N/A
	<b>LOCAL</b>	
	Valores de deuda	100%
	Valores accionarios	N/A
	Participaciones de fondos de inversión	50%
	Productos estructurados	N/A
	Valores de procesos de titularización	100%
	<b>INTERNACIONAL</b>	
	Valores de deuda	N/A
	Valores accionarios	N/A
	Participaciones de fondos de inversión	50%
	Productos estructurados	N/A
	Valores de procesos de titularización	N/A
	<b>Países y/o sectores económicos</b>	<b>País y/o sector</b>
Sector Público de Costa Rica		100%
Sector Privado de Costa Rica		100%
Sector Público Externo		N/A
Sector Privado Externo		50%
<b>Concentración</b>	Porcentaje máximo de concentración en un solo emisor será de 100%.	

<b>máxima en un solo emisor</b>			
<b>Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo</b>	100%	<b>Concentración máxima en valores extranjeros</b>	50%
<b>Concentración máxima en una emisión</b>	80%	<b>Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda</b>	Calificación BB
<b>Otras políticas de inversión</b>	<p>1. El fondo podrá invertir hasta un máximo de un 20% del total de sus activos en valores de deuda emitidos tanto por el sector público como privado, inscritos en el Registro Nacional de Valores o Intermediarios. Este 20% podrá estar compuesto por valores emitidos por entidades del sector público costarricense, que cuenten con la garantía directa, indirecta o sin garantía del Estado; en emisiones estandarizadas de deuda, de tasa fija o ajustable autorizadas por la Superintendencia General de Valores y valores producto de titularizaciones autorizadas por la Superintendencia General de Valores. En el caso que los valores sean susceptibles de calificarse estos tendrán una calificación dentro de las dos categorías máximas<sup>1</sup> dadas por cualquier calificadora de riesgo inscrita en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios o por una entidad reconocida como nacional por la Comisión Nacional de Valores de Estados Unidos, en el caso de que la calificación de los valores disminuya con respecto a la establecida en este apartado, se tendrá un plazo de 30 días naturales para sustituir esos instrumentos.</p> <p>2. El fondo podrá invertir hasta un 10% de sus activos financieros en otros fondos de inversión cerrados y que podrán ser nacionales inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, como extranjeros.</p> <p>3. Los fondos de inversión extranjeros que pueden formar parte de la cartera financiera del fondo inmobiliario, son aquellos que pueden hacer oferta pública y que cumplan con los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a.</b> Estar autorizado para realizar oferta pública de valores por un órgano regulador que sea miembro del IOSCO.</li> <li><b>b.</b> En el caso de fondos financieros, cumplir con las mismas reglas de endeudamiento y diversificación establecidas para los fondos registrados en Estados Unidos, fondos “armonizados” de acuerdo con la definición que de estos hacen las directivas dictadas por la</li> </ul>		

<sup>1</sup> Categorías máximas se refiere a las dos calificaciones máximas o mejores que puede establecer una calificadora de riesgo para los distintos valores o participaciones de fondos de inversión que puede adquirir el fondo.

	<p>Unión Europea, o fondos costarricenses de conformidad con lo establecido en este Reglamento.</p> <p><b>c.</b> En el caso de fondos inmobiliarios, se permite la comercialización de los fondos autorizados en Estados Unidos, España, México, Colombia, Chile, Canadá, Brasil, Inglaterra, Francia, Holanda, Australia, Alemania, Irlanda, Italia, Luxemburgo, Suiza, Portugal, Japón y Hong Kong.</p> <p><b>d.</b> Contar con un gestor o administrador con una experiencia mínima de tres años en administración de portafolios.</p> <p><b>e.</b> Contar con una entidad de custodia independiente del administrador.</p> <p><b>f.</b> Contar con un plazo mínimo de operación de un año para el fondo de inversión, y que el patrimonio del fondo sea al menos de veinte (20) millones de dólares o equivalente en otra moneda.</p> <p><b>g.</b> Contar con agente de pago para el cobro de las participaciones, el pago a los inversionistas, así como para el reembolso de las participaciones que aseguren el traslado directo de estos recursos a la entidad de custodia respectiva. El agente de pago puede ser un banco, un custodio o un puesto de bolsa constituidos bajo la legislación costarricense, o el agente de pago domiciliado en el exterior designado en el prospecto del fondo.</p> <p>4. Se podrán realizar operaciones de Recompra como vendedor a plazo y los subyacentes de esas operaciones de recompra en que invierta el Fondo de Inversión siempre responderán a los parámetros y límites establecidos para las carteras financieras, aplicables a los Fondos de Inversión No Diversificados según el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>5. El Fondo podrá realizar operaciones de recompra como comprador a plazo, sin exceder el 10% de valor de sus activos financieros.</p>
--	--

## 2.2 Política de Inversión correspondiente a la Cartera Inmobiliaria del Fondo.

<b>Política de Inversión de activos inmobiliarios</b>			
<b>Tipo de inmuebles</b>	El fondo podrá adquirir locales comerciales, oficinas, condominios, casas, departamentos, bodegas.; además podrán ser inmuebles donde se desarrollen actividades públicas o privadas.	<b>Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios</b>	El Fondo mantendrá un mínimo de un 80% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en bienes inmuebles.
<b>Países donde se pueden ubicar los</b>	Las inversiones inmobiliarias del Fondo se realizarán exclusivamente en la República de Costa Rica.		



<b>inmuebles</b>	
<b>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</b>	<p>El fondo tendrá como lineamientos básicos para la selección y posterior adquisición de los inmuebles los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No existirá un área prioritaria para las inversiones que se realicen, pues se buscará diversificar lo mayor posible por ubicación geográfica y actividad económica.</li> <li>- Antigüedad del Inmueble. Los inmuebles que se adquieran para ser incorporados en los fondos de inversión inmobiliarios preferiblemente deben de tener un tiempo de construcción inferior a los 10 años.</li> <li>- Relación Renta – precio. El porcentaje mínimo entre la renta que genera el proyecto y el precio de compra del inmueble, deberá ser un porcentaje tal, que permita al fondo inmobiliario en donde se va a incorporar el inmueble, mantener una posición competitiva en la industria y lograr un crecimiento diversificado.</li> <li>- Nivel de ocupación. Los inmuebles que se incorporen al fondo tendrán que adquirirse con una ocupación mínima del 90%.</li> <li>- Plazo de los contratos. Los contratos nuevos que se pacten con los inquilinos, preferiblemente deberán pactarse o ser superiores a los tres años.</li> </ul>
<b>Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino</b>	<p>El fondo permite que más del 25% de los ingresos mensuales del fondo puedan provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo Grupo Financiero o Económico.</p>
<b>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora</b>	<p>No podrá arrendarse los inmuebles a los partícipes del Fondo o a las personas que formen parte de su grupo de interés económico, de acuerdo con el "Reglamento para el Otorgamiento de Crédito a Grupos de Interés Económico", aprobado por la Superintendencia General de Entidades Financieras.</p>
<b>Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento</b>	<p>El fondo podrá arrendar los activos inmobiliarios tanto en colones como dólares estadounidenses</p>
<b>Otras políticas de inversión</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Todos los inmuebles serán adquiridos en propiedad a nombre del Fondo, libres de derechos de usufructo, uso y habitación, el cual contará para estos efectos con cédula jurídica.</li> <li>- El fondo podrá arrendar los activos inmobiliarios tanto en colones como dólares estadounidenses.</li> </ul>
<b>Esquema de financiamiento</b>	



<p><b>Nivel máximo de endeudamiento del fondo</b></p>	<p>El fondo podrá endeudarse hasta un 60% del total de sus activos. Este porcentaje incluye el endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de los activos. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento del fondo requieren de la autorización previa de la Asamblea de Inversionistas y de la modificación al prospecto del fondo.</p> <p>Adicionalmente, el fondo para la adquisición de los inmuebles podrá suscribir contratos de crédito que utilicen fideicomisos de garantía de la operación, donde POPULAR SAFI deberá verificar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Que el contrato de fideicomiso solo se utilice para garantizarle al acreedor el pago de la obligación.</li> <li>b. La independencia entre el fiduciario y la Entidad acreedora.</li> <li>c. Que una vez que la obligación sea cancelada, el activo se traspase al fondo de inversión.</li> </ol>
<p><b>Moneda de contratación de las deudas del fondo</b></p>	<p>El fondo podrá endeudarse tanto en colones como en dólares estadounidenses.</p>

**Disposiciones Operativas**

<p><b>Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en alquileres</b></p>	<p>La administración de POPULAR SAFI establecerá los controles adecuados para que diariamente se verifique que cada uno de los inquilinos de los inmuebles del fondo se encuentren al día con el pago de la renta y/o cuotas de mantenimiento y el nivel de morosidad lo más bajo posible.</p> <p>Los alquileres serán cobrados por mes anticipado, o mes vencido esto de acuerdo con la negociación efectuada entre las partes, pudiendo el arrendatario efectuar el pago dentro de los siete días naturales siguientes al vencimiento del respectivo periodo.</p> <p>Asimismo es importante considerar que en el caso de que un inquilino esté atrasado en el pago de la renta o cuotas de mantenimiento por más de 7 días naturales y no se le haya aprobado un arreglo de pago (gestionado por parte de los inquilinos de manera formal y por escrito) el Gestor de Cartera Inmobiliaria solicitará al área de Contabilidad, suspender el registro contable del inquilino, correspondiente al ingreso por renta asociado a este; reanudándose dicho registro hasta el momento en que el inquilino subsane el estado de morosidad.</p> <p>Finalmente se establece que a todo arrendatario moroso se le comunicará su estado, la aplicación de la cláusula de morosidad y el monto diario y total de los intereses moratorios asociados a su atraso.</p> <p>Si al finalizar el mes natural posterior a la fecha de pago no se cuenta con el pago del alquiler, se trasladará los comprobantes de las notificaciones y el contrato de arrendamiento al área Legal de Popular</p>
--	---

<p><b>Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros</b></p>	<p>SAFI para que gestione el proceso de desalojo del inmueble.</p> <p>Todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria del fondo contarán con los debidos seguros del Instituto Nacional de Seguros o de cualquier otra aseguradora autorizada por Ley, los cuales incluirán las siguientes coberturas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Tipo A (incendio casual y rayo).</li> <li>✓ Tipo B (motín, huelga, paro legal, conmoción civil, actos de personas mal intencionadas, huracán o ciclón, vientos huracanados, colisión de vehículos, caída de aviones, y objetos desprendidos de los mismos, explosión y daños por humo, inundación y deslizamiento).</li> <li>✓ Tipo D (temblor, terremoto e incendio derivado del mismo, erupción volcánica).</li> </ul> <p>La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se disminuye sustancialmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros antes detallados.</p> <p>PÒPULAR SAFI para la selección de la Entidad aseguradora utilizará básicamente como criterios el hecho de que la misma se encuentre debidamente inscrita ante Superintendencia General de Seguros (SUGESE), cuente con experiencia suficiente en el área y brinde al menos las coberturas indicadas previamente.</p>
<p><b>Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles</b></p>	<p>POPULAR SAFI podrá efectuar con cargo al fondo, reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles que adquiera, asimismo, podrá realizar ampliaciones a los inmuebles adquiridos.</p> <p>Para ello, aplicará las pautas establecidas en las políticas y lineamientos dictados para tal fin, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien que aumenten el valor de los mismos. Cuando se trata de conservación del inmueble la erogación se clasifica como gasto por mantenimiento, entre tanto aquellas que aumentan el valor del bien se consideran como mejora.</p> <p>El mantenimiento podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el administrador del inmueble cuando esto aplique.</p> <p>Se velará por un proceso de contratación que garantice la transparencia en la selección del proveedor, así como la eficiencia y eficacia en beneficio del fondo. Si la contratación de los trabajos es realizada por la administración del inmueble, se velará por que igualmente se siga un proceso que garantice los mismos principios de transparencia y de beneficio para el inmueble.</p> <p>La Unidad de Ingeniería adscrita al Área Inmobiliaria de Popular SAFI, será la responsable de realizar visitas anuales a los inmuebles de los fondos, con el fin de garantizar un adecuado mantenimiento</p>

	<p>tanto aquellos cuya administración sea directa o efectuada por terceras personas, generando un informe en el que se determinarán las reparaciones, remodelaciones, mejoras o ampliaciones a realizar o del avance de los mismos.</p> <p>Para la realización de los trabajos en los inmuebles, el Área Inmobiliaria realizará una selección con las diferentes empresas registradas, las cuales una vez hecha la visita al sitio, presentarán las respectivas ofertas. La Unidad de Ingeniería brindará su criterio de acuerdo al análisis de cada una de las ofertas, presentándolo al Gestor de Cartera No Financiera, para que sean elevadas ante el Comité Interno Inmobiliario, órgano responsable de decidir si se pueden llevar a cabo y su conformidad con la ejecución de las reservas y contenido presupuestario, así como la designación de la oferta que más convenga.</p> <p>Una vez asignadas las obras a la empresa contratista, la Unidad de Ingeniería será la responsable del seguimiento del avance y recepción final de las obras, mediante un informe al Gestor de Cartera no Financiera.</p> <p>Las mejoras practicadas a los inmuebles deberán tener la respectiva justificación de la Unidad de Ingeniería, en la cual se determine la razón por la cual se efectúan y el impacto que tendrá sobre el valor del inmueble para ser reconocida de esta forma.</p>
	<p>Fondo de Inversión Popular Inmobiliario No Diversificado (FINPO INMOBILIARIO), podrá acudir a la creación de reservas patrimoniales. Estas últimas, tendrán como fin único y específico, contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado.</p> <p>En concreto, el propósito de las reservas es:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del fondo.</li> <li>b) Mantener buenas condiciones de los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del fondo.</li> <li>c) Uso de recursos para futuros cambios importantes en el inmueble de tal forma que al final de su vida productiva, se le pueda dar mejor uso (Conservación del Bien).</li> <li>d) Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo, por ejemplo: reparaciones eléctricas, de puertas, llavines, entre otros (Mantenimiento Rutinario).</li> </ul> <p>Será responsabilidad de POPULAR SAFI velar porque se lleve a</p>

<p><b>Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas</b></p>	<p>cabo por parte de profesionales en el campo de la Ingeniería y Valuación, un estudio técnico para establecer el monto de la reserva, que se aplicará para cada uno de los inmuebles adquiridos por el fondo, y que será aprobado por el Comité de Inversiones.</p> <p>Dichas reservas serán creadas de conformidad a las necesidades de mantenimiento de cada inmueble, mismas que se conocerán producto de los informes presentados por los profesionales respectivos en las visitas realizadas de forma periódica a todos los inmuebles que componen la cartera del fondo.</p> <p>La reserva será registrada diariamente y deducida de los ingresos de alquiler brutos diarios que obtenga el fondo, hasta alcanzar una suma máxima de 1% sobre los activos totales administrados por el fondo, según acuerdo del Comité de Inversiones.</p> <p>En caso de que llegada la fecha que corresponda el pago de los rendimientos del último mes del año, el porcentaje de reservas patrimoniales acumulado no haya sido ejecutado por el fondo, el mismo continuará dentro del rubro de reservas, siempre y cuando el monto no supere el 1% establecido.</p> <p>Asimismo, se destaca, que POPULAR SAFI, deberá velar porque se realice un seguimiento estricto y una revisión anual tanto de los usos, como de las actualizaciones que se realicen, quedando las mismas debidamente contempladas en actas del Comité de Inversiones.</p>
--	--

### 3. RIESGOS DEL FONDO.

#### 3.1 Riesgos aplicables al Fondo.

**“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:”

#### 3.1.1 Riesgos propios de la cartera financiera del fondo.

Tipos de riesgo	
Tipo	Descripción
<b>Riesgos de tasa de interés y de precio</b>	Es el riesgo asociado al precio de los títulos valores. Un aumento en la tasa de interés implica una eventual caída del precio de los valores con la consecuente disminución del valor de participación.
<b>Riesgos de liquidez</b>	Este riesgo esta asociado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia, a su dificultad de venta. Las participaciones del Fondo de inversión POPULAR INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO (FINPO INMOBILIARIO) deben negociarse en el mercado secundario por medio de la Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica, sin embargo, podría presentarse la situación de que, por circunstancias del mercado, estas no puedan hacerse líquidas de manera inmediata, en una o varias sesiones bursátiles, ni tampoco que se negocien por el precio indicado mensualmente en los estados financieros. Por lo tanto, la venta de las participaciones, por parte del cliente, no dependerá de la liquidez de POPULAR SAFI, sino de la liquidez de las participaciones en el mercado secundario.
<b>Riesgos de crédito o no pago</b>	Se define como el riesgo relacionado con la probabilidad de pérdida ante el no pago por parte del emisor del valor de las obligaciones contractuales (no pago del principal, intereses o ambas). Si el fondo invierte en un título valor y éste cesa sus obligaciones, el Fondo de Inversión Popular Inmobiliario (FINPO) como Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, no puede asumir la pérdida ocasionada por el no pago. Asimismo, si se tiene un título valor cuya probabilidad de no pago aumenta, por el deterioro crediticio (que se puede observar en su calificación de riesgo de crédito) que repercute en el precio del título, (el cual tiende a bajar) reflejándose en una disminución del valor de participación del fondo. En ambos casos al disminuir el precio

	<p>de participación del fondo, el inversionista se puede ver afectado en una disminución de intereses por recibir o una disminución del principal invertido.</p>
<p><b>Riesgos cambiarios</b></p>	<p>Originado en las fluctuaciones del valor de las monedas. La consecuencia normal es la devaluación del tipo de cambio, que afectará elevando el valor de los bienes y servicios importados. Dicho de otra forma, es la posible pérdida en la capacidad de compra de un inversionista que se deriva de variaciones inesperadas en las tasas de cambio de las divisas en las cuales el inversionista mantiene posiciones.</p> <p>Adicionalmente, existe el riesgo de que la moneda en que se puede endeudar el fondo se aprecie contra la moneda funcional del mismo, por lo tanto disminuiría la cantidad de los recursos del fondo para hacerle frente a sus obligaciones, lo cual implicaría un aumento del gasto y por ende la disminución de rendimientos que se le distribuirán a los inversionistas.</p>
<p><b>Riesgos de las operaciones de reporto</b></p>	<p>Se establecen una serie de riesgos asociados a las operaciones de recompra o reportos, esto desde dos perspectivas:</p> <p style="padding-left: 40px;"><b>a) Riesgos para el vendedor a plazo (inversionista):</b></p> <p><b><u>Riesgo de incumplimiento:</u></b></p> <p>Si la persona a quien el vendedor a plazo (inversionista) prestó los fondos no cumple la operación, la Bolsa vende el título y cancela la deuda. Si el dinero no alcanza, el puesto de bolsa del comprador a plazo (el deudor) debe hacer frente a la deuda con su patrimonio hasta donde éste alcance.</p> <p style="padding-left: 40px;"><b>b) Riesgos para el comprador a plazo (quién busca el financiamiento):</b></p> <p><b><u>Riesgos de precio:</u></b></p> <p>Es el riesgo de que oscilaciones en el precio del título valor origine una llamada al margen, de tal forma que el comprador a plazo se vea obligado a devolver parte del dinero que se le ha prestado para mantener la garantía de cumplimiento.</p> <p><b><u>Riesgo de renovación:</u></b></p> <p>Es el riesgo de que el comprador a plazo desee renovar nuevamente la recompra cuando ésta venza y que eso no sea posible, eso lo obliga a devolver todo el dinero que se le ha prestado o se venden los títulos valores dados en garantía. En este segundo caso, el comprador a plazo perdería el título, podría tener que pagar comisiones adicionales y eventualmente devolver mas dinero si el</p>

	<p>producto de la venta es insuficiente.</p> <p><b><u>Riesgo de tipo de cambio:</u></b></p> <p>Es el riesgo de que, si se realiza una recompra en una moneda diferente a la moneda de denominación del título valor, haya diferenciales cambiarios sustanciales que obligarán a aportar recursos propios adicionales para hacerles frente a la obligación.</p>
<b>Riesgos operativos</b>	<p>Se refiere a 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; derivados del manejo de efectivo y valores en las operaciones de compraventa, registro, administración y custodia de valores.</p>
<b>Riesgos legales</b>	<p>Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleva a cabo, así como la no exigibilidad de acuerdos contractuales.</p>
<b>Riesgo de liquidación del fondo de inversión</b>	<p>Es el riesgo que existe ante la posibilidad de liquidar el Fondo por motivo de no alcanzar los mínimos de capital e inversionistas, en los plazos establecidos en la normativa vigente, 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.</p> <p>El Fondo POPULAR INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO (FINPO INMOBILIARIO), por ser un Fondo cerrado, existe el riesgo de que la Sociedad no logre colocar el total del capital autorizado y se vea en la necesidad de reducirlo. Esto, dependiendo de las condiciones del mercado, podría afectar la oferta y demanda de las participaciones del Fondo y por consiguiente la liquidez de estas en el mercado secundario.</p>
	<p>El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales en el poder. 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.</p>



<p><b><u>Riesgo sistémico o riesgo no diversificable</u></b></p>	<p>A manera de ejemplo detallaremos los siguientes:</p> <p><b>Movimientos en las tasas de interés afectan la rentabilidad del Fondo en una doble vía:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Efecto de Precio.</b> Un aumento en las tasas de interés reduce el precio de los títulos y/o valores con tasa fija que conforman la cartera activa del Fondo al reducir el valor presente de los flujos futuros asociados a cada título, lo que provocaría por sí solo un descenso en el precio de la participación y una disminución de la rentabilidad e incluso una pérdida del capital invertido. Esta posibilidad dependerá en buena medida del momento en que se efectúe el retiro de las participaciones del fondo.</li> <li>➤ <b>Efecto de Reinversión.</b> Una disminución de la tasa de interés de títulos y valores que adquiere el Fondo, tendrá un efecto negativo sobre las reinversiones que deba efectuar el Fondo en las nuevas condiciones de mercado, lo que motivaría una disminución en el factor de ajuste diario en el valor de la participación.</li> </ul> <p><b>Ajuste en la Política Monetaria:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Existe un riesgo relacionado con la posibilidad de que el Banco Central de Costa Rica emita disposiciones que afecten las carteras de los diferentes Fondos de Inversión a través de medidas en su política monetaria.</li> </ul> <p>Por otra parte, es importante destacar que si el fondo POPULAR INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO (FINPO INMOBILIARIO) se encontrará apalancado y las tasas de interés a nivel general aumentan, se vería afectado el flujo de ingresos del Fondo y el precio de la participación, provocando una reducción del capital invertido o de los rendimientos distribuidos a los inversionistas.</p>
<p><b>Riesgo por fraude</b></p>	<p>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.</p>
	<p>Se relaciona con las características que posea la Sociedad Administradora para el manejo de los Fondos de inversión, tanto en gestión operativa, como administrativa, experiencia,</p>

<p><b>Riesgos en la gestión de la sociedad</b></p>	<p>gestión en la administración de las carteras así como de la capacidad de los miembros del Comité de Inversiones. Las decisiones tomadas tanto por la sociedad como por el comité de inversiones pueden provocar una disminución en el valor de la participación del fondo ocasionando para el inversionista una disminución de los intereses o del capital invertido.</p>
<p><b>Riesgo por inflación</b></p>	<p>Es el riesgo que existe si la inflación es elevada, la cual ejerce presión en las tasas de interés asociadas a las operaciones de financiamiento, lo que puede incidir en que se aumenten los pagos de interés por las obligaciones adquiridas por el fondo. Lo cual implicaría un aumento del gasto y por ende la disminución de rendimientos que se le distribuirán a los inversionistas.</p>
<p><b>Riesgo Fiscal</b></p>	<p>Es el riesgo que se presenta como consecuencia de los instrumentos utilizados por el Gobierno para obtener sus objetivos económicos. Estos instrumentos pueden dividirse en política fiscal, política monetaria y política económica. En cuanto a la política fiscal, podría suceder que el gobierno decida aumentar la captación de impuestos mediante un incremento en la tasa que tienen que pagar los Fondos de Inversión; en cuanto a la política monetaria, el Gobierno podría decidir variar la tasa de interés para motivar cambios en los niveles de inversión; y en política económica, el Gobierno podría fomentar una mayor apertura comercial, acciones que pueden tener una influencia directa en los resultados del fondo.</p> <p><b>Ejemplo:</b> La posibilidad de que los Fondos de Inversión sean sometidos a una tasa impositiva, por encima de lo tasado actualmente. Esto provocaría que los rendimientos que eventualmente recibirían los inversionistas disminuyan.</p>
<p><b>Riesgo por la concentración en activos financieros</b></p>	<p>Corresponde al riesgo que se origina cuando la cartera del fondo se concentre en valores financieros y que éstos a su vez estén concentrados en un determinado sector económico, moneda o grupo de interés económico, por lo que problemas en cualquiera de ellos podría afectar negativamente el desempeño de la cartera y por tanto, el valor de la participación del fondo.</p>
<p><b>Riesgos de liquidación de las participaciones en moneda nacional por disposición de políticas del gobierno ante inestabilidad macroeconómica</b></p>	<p>Ante el cambio de las condiciones macroeconómicas del país, existe el riesgo de que el Fondo no pueda disponer de dólares (moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) necesarios para liquidar a los inversionistas sus correspondientes beneficios en la referida moneda de denominación del Fondo.</p> <p>Ante la situación descrita, existe la posibilidad de que el Fondo pueda recurrir a realizar dicha liquidación en moneda</p>

	<p>nacional, de conformidad con el artículo N° 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica N° 7558. Lo anterior, podría influir en el rendimiento final o la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas.</p>
<p><b>Riesgo por la discrecionalidad de POPULAR SAFI de invertir en fondos de inversión del exterior</b></p>	<p>Se refiere al riesgo ocasionado por el factor de incertidumbre que introducen elementos como coyunturas políticas, cambios en marco normativo o en la situación económica del país en el que se mantienen inversiones, en el tanto que podrían conducir a incumplimientos en el pago o a cambios bruscos en los precios de los valores que conforman la carteras de los fondos. Además es necesario considerar que se podrían encontrar sistemas de liquidación y custodia de países con regulaciones poco desarrolladas en esas áreas. Ocasionando una disminución el precio de la participación del fondo, repercutiendo en los inversionistas en una disminución de intereses o pérdidas de capital de las inversiones realizadas.</p>
<p><b>Riesgo País</b></p>	<p>Es un concepto estadístico que mide la confianza que despierta un país en los mercados financieros internacionales como oportunidad de inversión de mediano y largo plazo, o bien, también se conoce como riesgo soberano que refleja la habilidad y disposición de un gobierno para pagar en forma oportuna la deuda contraída. En términos generales, el análisis de riesgo soberano se conforma de la evaluación de dos grupos de factores:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Variables de riesgo político y social: La forma de gobierno y adaptabilidad de las instituciones políticas, grado de participación ciudadana en los procesos políticos, grado de centralización en la toma de decisiones, características de los grupos políticos mayoritarios, sucesión de liderazgo y liderazgo político, grado de consenso respecto a objetivos de política económica, integración con mercados internacionales, riesgos de seguridad, internos y externos, crecimiento y densidad de la población, nivel de alfabetización, nivel de integración de la economía a la economía mundial, distribución del ingreso y de la riqueza, etc.</li> <li>• Variables de riesgo económico: El nivel de desarrollo, disponibilidad de recursos naturales, tasa y composición del crecimiento económico, participación de la economía formal e informal, grado de diversificación de la economía, tamaño y composición del ahorro y la inversión, patrón de crecimiento económico, balance presupuestario del gobierno, competitividad tributaria, flexibilidad de la política fiscal, presión del gasto, activos del Estado, estructura de la deuda pública, pasivos en pensiones, tendencia inflacionaria, política cambiaria,</li> </ul>

	<p>tamaño de la deuda externa, madurez de la deuda, estructura de la balanza de pagos, etc.</p> <p>El riesgo país se da con la situación política y económica de los países, los cuales escapan al control del administrador y pueden ejercer cambios significativos en el valor o rendimiento de ese país, por ejemplo: ante una declaratoria de mora de la deuda de un país, los precios de los títulos valores de ese país sufrirán un descenso producto de la nueva condición que refleja. O ante situaciones que no logren la estabilidad económica (procesos inflacionarios), pueden ocasionar fuertes impactos sobre el sistema financiero y por ende en el precio de los títulos valores.</p>
<p><b>El riesgo no sistemático o riesgo diversificable</b></p>	<p>Corresponde a la eventual incapacidad del emisor de hacerle frente a sus obligaciones en un momento dado, estas pueden ser sobre el principal, intereses y otros, de la emisión. Este tipo de circunstancias podrá ocasionar desconfianza y provocar una disminución en el valor de mercado de los valores emitidos, afectando el valor de la participación del Fondo, en el momento de realización de estos valores.</p> <p>La exposición a este tipo de riesgo se puede reducir por medio de una adecuada selección de los emisores y la diversificación de los portafolios, reduciendo el impacto sobre el rendimiento del Fondo que se percibiría ante un eventual deterioro en la calidad de crédito de alguno de los emisores.</p>

### 3.1.2 Riesgos propios de la cartera Inmobiliaria del fondo.

Tipos de riesgo	
Tipo	Descripción
<p><b>Riesgo de siniestros</b></p>	<p>Los principales riesgos asegurables de la cartera inmobiliaria son aquellos asociados a los siniestros naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, conmoción civil o daños de personas malintencionadas. Por lo tanto aún y cuando el Fondo toma sus respectivas pólizas de seguro contra estos riesgos, el evento de alguno de ellos puede generar un atraso en la recepción de sus ingresos por rentas e incluso una disminución en el valor de la participación, lo cual se traduciría en una pérdida de capital para el inversionista, aunado a la antigüedad y la ubicación de los inmuebles.</p>
<p><b>Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de</b></p>	<p>El presente Fondo Inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles, por lo tanto, las políticas de diversificación de inmuebles y arrendatarios, procurarán mitigar 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</p>

<p><b>desocupación de los inmuebles</b></p>	<p>en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario (entendida como aquella suma de dinero, depositada a favor del Fondo y que tendrá como fin, hacerle frente a incumplimientos contractuales), al igual que en los casos en que el Fondo compre un inmueble que no está arrendado.</p>
<p><b>Riesgo de concentración por inmueble</b></p>	<p>Este riesgo se puede presentar al mantener toda la cartera de activos concentrada en uno o pocos inmuebles, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo, se verá afectada la totalidad de la cartera, por su consecuente desvalorización.</p>
<p><b>Riesgo de concentración por inquilino</b></p>	<p>Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento proveniente de las rentas 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 y por ende los intereses que se distribuyen a los inversionistas. En el caso particular del Fondo POPULAR INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO (FINPO INMOBILIARIO), el riesgo por la concentración de arrendatarios cobra especial relevancia, al contemplarse como una posibilidad, que los ingresos del Fondo se concentren en más de un veinticinco por ciento (25%) en un solo arrendatario.</p>
<p><b>Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos</b></p>	<p>Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al fondo POPULAR INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO (FINPO INMOBILIARIO), basándose lo anterior en valoraciones (financieras y periciales) realizadas previamente por especialistas en la materia, apegado lo anterior a las políticas establecidas por del 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.</p>
<p><b>Riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios</b></p>	<p>Los riesgos sistemáticos 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 u otros) o con el sector inmobiliario, tal como una posible minusvalía de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la</p>

	operación del negocio. Lo mencionado anteriormente puede provocar una disminución en el valor de la participación del fondo ocasionando para el inversionista una disminución de los intereses o del capital invertido.
<b>Riesgo por Sobrevaloración de los Bienes Inmuebles</b>	Existe un riesgo bastante común para un fondo inmobiliario y es que los inmuebles estén sobrevalorados, con referencia a un precio de mercado en un determinado momento. Esto posee dos aspectos que definen su precio por encima de mercado. Una opción es que el inmueble fuera comprado en una zona de gran plusvalía, por lo cual se comprara a un precio de mercado, pero que tiempo después, por alguna razón, el valor de la zona decreciera lo cual hace que ese inmueble se encuentre sobrevalorado en la cartera del fondo. Una segunda opción es que se presente una fuerte competencia en el mercado de bienes inmobiliarios que eleven los precios en un plazo de tiempo, lo cual generaría un problema similar al anteriormente expuesto.
<b>Riesgo por estimación del valor del inmueble.</b>	Si bien todo el análisis que realizan los peritos en al valoración de los inmuebles conlleva todo un análisis técnico y metodológico, es importante tomar en cuenta que gran parte de la interpretación de éste depende de una serie de variables, las cuales muchas de ellas son estimaciones. Lo anterior significa que no se registre una plusvalía / minusvalía adecuada en el inmueble, o bien que se pague un sobreprecio por el mismo.
<b>Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos</b>	Dada la discrecionalidad con que cuenta la sociedad administradora de fondos de inversión existe el riesgo que se seleccione la compra de un inmueble con una especialización determinada de inquilinos. En caso de que dichos inmuebles finalmente no sean arrendados o bien el arrendamiento no se prolongue por el plazo estipulado en el contrato, podría eventualmente presentarse un perjuicio económico para los inversionistas, en la disminución de intereses por recibir. Por otro lado, existe el riesgo que seleccione un inmueble cuya ubicación no sea apta para la naturaleza del proyecto o bien dado el segmento del mercado inmobiliario al que se encuentra enfocado. Lo anterior podría ocasionar que el Fondo no pueda alquilar el inmueble, situación que produciría un perjuicio económico a los inversionistas participantes en el Fondo, disminuyendo los ingresos por recibir o hasta realizar pérdidas por una venta menor al precio de compra del inmueble, disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas de intereses o principal .
	El fondo 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, sin embargo existe el riesgo de una presentación tardía del documento en donde el vendedor actuando de mala fe pueda traspasar la



<p><b>Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público</b></p>	<p>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 siendo esta una estafa. 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 de intereses o del principal.</p>
<p><b>Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo</b></p>	<p>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 en la rentabilidad esperada del fondo.</p>
<p><b>Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado</b></p>	<p>Este riesgo se refiere a la eventualidad de que la sociedad administradora no alcance a colocar la totalidad del monto autorizado de la emisión del fondo, en cuyo caso tendría que pedirse una autorización al ente regulador para ampliar la fecha de cumplimiento del monto autorizado o reducir el capital correspondiente.</p>
<p><b><i>Riesgo por la imposibilidad de colocar el monto mínimo de participaciones que estima la sociedad administradora que se deben emitir para procurar que el fondo de inversión alcance un volumen tal que le permita lograr la política de inversión establecida en el prospecto y cubrir sus costos de operación</i></b></p>	<p>De no alcanzarse esta cantidad de participaciones emitidas se podrían presentar concentración en inmuebles o inquilinos con su posible efecto en la rentabilidad del fondo</p>
<p><b>Otros Factores de Riesgo</b></p>	<p>Otros factores de riesgo, de índole económica, político o legal que debe considerar el inversionista son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Posibles variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles que podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios.</li> <li>➤ Una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (N°7525, publicada el 17 de agosto de 1995) que podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en donde las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo,</li> </ul>



	salvo en vivienda.
--	--------------------

### 3.2 Administración de los Riesgos del Fondo.

Es importante destacar, que POPULAR SAFI es responsable de revelar en el prospecto del Fondo en términos generales, las medidas que la Entidad ha implantado para la administración de los riesgos implícitos en este Fondo de Inversión, detallándose enseguida:

<b>Administración de los riesgos</b>
<p>Para efectos de minimizar el nivel de riesgo que pueda presentar el Fondo de Inversión POPULAR INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO (FINPO INMOBILIARIO) por su naturaleza, se han considerado una serie de medidas tendientes a desarrollar una adecuada administración del mismo.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Cartera Financiera:</b></li></ul> <p><b><i>Riesgo de tasa de interés y de precio, riesgo sistémico o no diversificable, riesgo por inflación, riesgo cambiario, riesgo país, riesgos de liquidación de las participaciones en moneda nacional por disposiciones de políticas del gobierno ante inestabilidad macroeconómica y riesgo fiscal:</i></b></p> <p>Se asocian a factores de política económica sobre los cuales POPULAR SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante la Entidad mantiene constante vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas. En este sentido, se realizan análisis económicos con el fin de ajustar las políticas de inversión en el fondo en función de los cambios que se observan en el entorno económico, y así disminuir el efecto sobre el valor de los activos del fondo.</p> <p><b><i>Riesgo de liquidez:</i></b></p> <p>POPULAR SAFI administrará el riesgo de liquidez de los valores que conforman la cartera del fondo según lo indicado en la Metodología de Riesgo de Liquidez vigente para los fondos administrados por POPULAR SAFI.</p> <p>Existe también la posibilidad de que en algún momento se presente el riesgo de liquidez de los títulos de participación a raíz de cambios en el entorno económico, así como también debido a factores propios de la administración del fondo, por lo que la Sociedad mantiene altos estándares para que el desempeño del fondo sea atractivo para el público inversionista.</p> <p><b><i>Riesgo de crédito o no pago y riesgo por la discrecionalidad de POPULAR SAFI de invertir en fondos de inversión del exterior:</i></b></p> <p>En la política de inversión del fondo se establece que como mínimo la calificación crediticia de los instrumentos o emisores que se incorporen dentro de la cartera del mismo, deben ser como mínimo BB, lo cual permite tener instrumentos con calificaciones de calidad, mitigándose este tipo de riesgo.</p> <p><b><i>Riesgo de operaciones de reporte:</i></b></p> <p>POPULAR SAFI administrará este riesgo según lo indicado en la Metodología de Riesgo de Contraparte vigente para los fondos administrados por POPULAR SAFI.</p> <p><b><i>Riesgos operativos y riesgos en la gestión de la Sociedad:</i></b></p> <p>Se gestiona mediante el mapeo continuo de los diferentes tipos de eventos que se pueden presentar, clasificándolos por frecuencia e impacto, lo cual permite establecer límites máximos aceptados por la SAFI.</p>

***Riesgos legales y riesgo por fraude:***

POPULAR SAFI cuenta con un área legal, la cual se encarga de dar el respectivo trámite al tipo de litigio en el que se vea envuelto el fondo.

***Riesgo de liquidación del fondo de inversión:***

Considerando que el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión establece en forma explícita los requerimientos mínimos que debe cumplir un fondo tanto a nivel de activo neto administrado, número de inversionistas como el plazo para colocar el capital autorizado para un fondo cerrado, POPULAR SAFI le da seguimiento mensual al cumplimiento de estos límites para determinar si el fondo se ajusta a dichos parámetros.

***Riesgo no sistemático o riesgo diversificable y riesgo de concentración en activos financieros:***

Se procurará mitigar por medio de una adecuada selección de los emisores y diversificación de los portafolios, reduciendo el impacto sobre el rendimiento del fondo que se percibiría ante un eventual deterioro en la calidad de crédito de alguno de los emisores.

- **Cartera Inmobiliaria:**

***Riesgo de siniestros:***

Todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria del fondo, deberán contar con el debido aseguramiento de conformidad con lo establecido en el apartado Lineamientos sobre Contratación de Seguros del presente prospecto, administrándose de esta forma el riesgo en mención.

***Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles:***

POPULAR SAFI tiene como uno de los criterios mínimos exigidos a los inmuebles que se incorporen al fondo, el incorporar al mismo, inmuebles con una ocupación mínima del 90%, lo cual mitiga la posibilidad de desocupación. Adicionalmente se detalla que la SAFI no tiene control sobre factores externos que puedan afectar la desocupación de los inmuebles como por ejemplo una crisis inmobiliaria, asumiendo el inversionista el riesgo respectivo.

***Riesgo de concentración por inmueble y por inquilino:***

A pesar de que el presente fondo se categoriza como No Diversificado, lo que implica que más del 25% de los ingresos del fondo pueden provenir de una misma persona física o jurídica, POPULAR SAFI con el fin de proteger al inversionista aplicará políticas para lograr diversificar tanto los ingresos por inmueble como por inquilino.

***Riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad Administradora para la compra de activos, riesgo por estimación del valor del inmueble y riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles:***

Estos riesgos son mitigados por POPULAR SAFI siguiendo la normativa establecida para la compra de inmuebles, donde dicho proceso implica la contratación de valuadores externos (financiero e ingenieril), para que sean ellos quienes determinen de manera independiente el valor del inmueble a adquirir, contratando la Sociedad a empresas de reconocido renombre en el medio para esta labor.

***Riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios:***

Este riesgo se asocia a factores relacionados con la política económica y sus efectos sobre la

actividad económica del país y los macroprecios o con el sector inmobiliario, sobre los cuales POPULAR SAFI no tienen ningún grado de control. No obstante, la administración del fondo procurará mantener vigencia permanente sobre los aspectos antes indicados, para ajustar las decisiones de inversión del fondo a los cambios observados en el entorno.

**Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos:**

Tal y como se establece en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos, previo a la adquisición de un inmueble se requiere tanto de una valoración financiera como pericial y por consiguiente en ellas se consideran aspectos como la versatilidad del inmueble y ubicación geográfica, los cuales van a incidir en el resultado de las valoraciones, con lo cual se estaría minimizando este riesgo.

Adicionalmente es importante considerar que no existirá un área prioritaria para las inversiones que se realicen, pues se buscará diversificar lo mayor posible por ubicación geográfica y actividad económica, previo análisis.

**Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público y otros factores de riesgo:**

POPULAR SAFI cuenta con un área legal, la cual se encargará de realizar los trámites de inscripción oportuna de los bienes inmuebles adquiridos por el fondo, así como también se encargará de dar seguimiento a cualquier variación en la legislación que pueda afectar el giro del negocio de un fondo inmobiliario.

**Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo:**

POPULAR SAFI vigilará que las estimaciones sobre los costos y gastos establecidos en el prospecto del fondo, se ajusten a la realidad.

**Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado:**

POPULAR SAFI gestiona este riesgo mediante un control periódico entre el monto autorizado en el prospecto respecto al monto en circulación procurando que la emisión total se realice dentro del plazo establecido por el regulador.

**Riesgo por la imposibilidad de colocar el monto mínimo de participaciones que estima la sociedad administradora que se deben emitir para procurar que el fondo de inversión alcance un volumen tal que le permita lograr la política de inversión establecida en el prospecto y cubrir sus costos de operación:**

POPULAR SAFI gestiona este riesgo mediante un control periódico de las participaciones emitidas, de manera tal que se propongan nuevos proyectos que permitan alcanzar el nivel requerido para lograr las políticas de inversión, procurando las sanas practicas de administración y de rentabilidad para el inversionista.

**4. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO.**

Valores de Participación	
Características	“Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas.”

<b>Forma de representación</b>	Anotación en cuenta.
<b>Valor nominal de la participación</b>	\$5.000,00 (cinco mil dólares estadounidenses)
<b>Cálculo del valor de la participación</b>	El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final de cada día entre el número de participaciones en circulación. En el caso de los fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtiene es de referencia.
<b>Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión</b>	<p>POPULAR SAFI empleará la valoración de carteras a precios de mercado, utilizando el Manual Valoración de Instrumentos del Vector de Precios, registrado por Valmer Costa Rica S.A. aprobado por la Superintendencia General de Valores. La característica de este método es que refleja continuamente los ajustes de precio que se originan en el mercado como efecto de la oferta y la demanda de los valores en los mercados organizados por la Bolsa Nacional de Valores o de la situación empresarial del emisor.</p> <p>Las ganancias y pérdidas de la tenencia de los títulos valores se contabilizan diariamente de acuerdo a la valoración, en comparación con el precio anterior y se consideran para el cálculo del valor de participación. Esto ocasiona que puedan presentarse variaciones en la asignación de rendimientos que se reflejen en pérdidas o ganancias en el valor de la participación, producto del ajuste.</p> <p>La metodología de Valmer Costa Rica S.A. se puede consultar en la página Web de la SUGEVAL <a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>, en las oficinas de la Superintendencia General de Valores, así como en la página Web de Valmer Costa Rica S.A.: <a href="http://www.valmercostarica.com/CR/">http://www.valmercostarica.com/CR/</a></p>
<b>Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo</b>	Diaria
<b>Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión</b>	<p>Los bienes inmuebles deberán valorarse al menos una vez al año, y en todo caso, al momento de su adquisición y venta. Existirán dos tipos de valoraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Una valoración pericial, realizada por un perito incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos.</li> <li>➤ Una valoración económica, realizada por un experto en finanzas conforme a la metodología dictada por el Superintendente.</li> </ul> <p>El valor final del inmueble será la menor de estas dos valoraciones.</p> <p>Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, deberá asignar y retribuir al perito de acuerdo</p>

	<p>a las indicaciones establecidas en la reglamentación vigente.</p> <p>Las valoraciones correspondientes a los activos no financieros: pericial y económica, se encontrarán disponibles en las oficinas de Popular SAFI y en las oficinas de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).</p>
<b>Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo</b>	Anual
<b>Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación</b>	Las participaciones del fondo podrán negociarse mediante la Bolsa Nacional de Valores u otra plaza de valores en las cuales se encuentren debidamente inscrita la emisión del fondo, por medio de Popular Valores Puesto de Bolsa, S.A. como puesto de bolsa representante o por medio de otro puesto de bolsa que la administración de Popular SAFI considere pertinente.

<b>Asamblea de Inversionistas</b>	
<b>Reglas para la convocatoria</b>	<p>La convocatoria y realización de Asamblea de Inversionistas del presente fondo de inversión, se regirá en todo momento, por lo dispuesto en la Ley Reguladora del Mercado de Valores, las normas establecidas en el Código de Comercio relativas a las Asambleas Generales Extraordinarias de las Sociedades Anónimas, y adicionalmente por las normas reglamentarias que dicte la Superintendencia General de Valores.</p> <p>Específicamente, las convocatorias para Asamblea se harán mediante una publicación en el diario oficial La Gaceta, en un diario de circulación nacional y a través de un comunicado de hecho relevante, con quince días de anticipación a que se efectúe la Asamblea, no contándose dentro de tal plazo, ni el día de la publicación de la convocatoria, ni el día de celebración de la Asamblea. Adicionalmente en dichas publicaciones se detallará el lugar y fecha de la Asamblea, orden del día y el proceso de acreditación.</p>
<b>Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Para que la Asamblea de Inversionistas del fondo se encuentre legalmente reunida en I<sup>ra</sup> convocatoria deberá estar representada en ella por lo menos tres cuartas partes de las participaciones con derecho a voto.</li> <li>- Para que la Asamblea de Inversionistas del fondo se encuentre legalmente reunida en II<sup>da</sup> convocatoria deberá estar presente cualquiera que sea el número de participaciones representadas.</li> </ul>
<b>Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Asamblea de Inversionistas del fondo en I<sup>ra</sup> convocatoria: más de la mitad de la totalidad de las participaciones presentes.</li> </ul>

<p><b>asamblea</b></p>	<p>- Asamblea de Inversionistas del fondo en II<sup>da</sup> convocatoria: más de la mitad de la totalidad de las participaciones presentes.</p>
------------------------	--

**5. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES.**

<p><b>Suscripción y reembolso de participaciones</b></p>	
<p><b>Detallar los casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones</b></p>	<p>El inversionista que desee hacer líquida su inversión deberá negociar sus participaciones en el mercado secundario a través de la Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica.</p> <p>Por ser un fondo cerrado, este fondo no redimirá las participaciones de los inversionistas. Sin embargo, de acuerdo al artículo 39 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, las participaciones del fondo pueden ser redimidas por Popular SAFI antes de la liquidación del fondo, si se presenta alguna de las siguientes situaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. La conversión del fondo cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas.</li> <li>b. En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia.</li> <li>c. Modificaciones del régimen de inversión, entendido como la naturaleza del fondo (abierto o cerrado), la política de inversión, el nivel en endeudamiento autorizado para el fondo, el aumento en las comisiones de administración, entrada o salida máximas establecidas en el prospecto, la disminución de la periodicidad de distribución de los rendimientos hacia los inversionistas y el aumento en el monto autorizado de fondos cerrados.</li> <li>d. Cambio de la entidad de custodia C a una entidad de custodia B</li> <li>e. Cambio de Control, Fusión y sustitución de la sociedad administradora.</li> <li>f. Fusión de Fondos</li> </ul> <p>En todos los casos anteriores se requiere del acuerdo de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión. Además, se deberá cumplir con el trámite de modificación al prospecto del Fondo, según corresponda.</p> <p>En todos los casos, el reembolso se sujetará a las mismas reglas de orden de pago y plazos establecidos para la redención de las participaciones de los fondos abiertos. En este sentido en los casos que proceda el reembolso directo de las participaciones por la aplicación del derecho de receso según lo dispuesto en la Ley Reguladora del Mercado de Valores y el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, las participaciones se reembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea de inversionistas; para lo cual se utiliza como</p>



	<p>fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios.</p> <p>Todo inversionista puede consultar a la Sociedad Administradora o a su representante sobre las variaciones que pueden existir en el mecanismo de redención de conformidad con la normativa.</p>
<b>Mecanismo de colocación de las participaciones</b>	<p>A continuación se detallan los mecanismos para colocar las participaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Los mecanismos de colocación que se podrán utilizar son: colocación directa, subasta y contratos de colocación.</li> <li>En las colocaciones fuera de bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación.</li> <li>Para las colocaciones fuera de bolsa, Popular SAFI definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.</li> <li>Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario señalado en el numeral b. anterior.</li> <li>La convocatoria de la colocación (fuera o dentro de bolsa) y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante, 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el fondo de inversión y 2 días hábiles antes de las colocaciones posteriores.</li> <li>En caso de que se utilice un contrato de colocación, se informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato.</li> </ol>

<b>Distribución de beneficios periódicos</b>	
<b>Periodicidad de distribución</b>	Mensual.
<b>Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios</b>	La fecha de corte para determinar los inversionistas que tienen derecho al rendimiento será la correspondiente al último día hábil de cada mes.
<b>Fecha de pago de los beneficios</b>	<p>El 100% de las ganancias líquidas serán distribuidas mensualmente, dentro de los 5 días hábiles siguientes al cierre de cada mes.</p> <p>El inversionista indicará la forma de pago de los rendimientos; depósito a cuenta corriente o cuenta de ahorros a nombre del</p>



	<p>titular del Fondo en el Banco Popular y de Desarrollo Comunal o bien mediante transferencia de Fondos a cualquier otra entidad bancaria del sistema bancario nacional, siempre y cuando asuma los costos que demande dicha transferencia, según las condiciones vigentes en el momento de la transacción; lo anterior a través del Banco Popular y de Desarrollo Comunal como agente de pago de Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A. En ningún caso se girará dinero en efectivo para el pago de beneficios.</p> <p>Cabe señalar, que cualquier cambio que desee realizar el cliente en cuanto a la forma de pago de los rendimientos, debe ser comunicado, directamente y por escrito, en las Oficinas de Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, con 10 días hábiles de anticipación a las fechas de corte de cada mes.</p>
<p><b>Determinación del beneficio a distribuir</b></p>	<p>El fondo reparte los ingresos netos producto de alquileres sobre propiedades arrendadas, intereses y ganancias de capital sobre valores adquiridos, luego de rebajar los gastos del manejo del fondo y el monto de las reservas.</p> <p>Las ganancias o pérdidas por plusvalía o minusvalía serán objeto de distribución de forma proporcional entre los inversionistas únicamente al momento en que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.</p> <p>El capital pagado en exceso será adicionado al importe distribuible en la periodicidad de distribución de rendimientos del fondo de inversión.</p>

## 6. COMISIONES Y COSTOS.

<p><b>Comisión de administración y costos que asume el fondo</b></p>	
<p><b>Comisión de administración máxima</b></p>	<p>El fondo de inversión cobra una única comisión de administración que corresponde a un porcentaje sobre el valor neto de los activos del fondo.</p> <p>La comisión de administración máxima es de un 5% sobre el valor neto de los activos del fondo. La misma se calcula y contabiliza diariamente y se cancela a la sociedad administradora en forma mensual.</p> <p>La comisión se aplica con carácter general a todos los inversionistas de una misma serie y su importe exacto, dentro del límite máximo establecido en el prospecto, no puede variarse en plazos inferiores a un mes.</p> <p>POPULAR SAFI podrá realizar ajustes en la Comisión de Administración, siempre dentro del monto máximo establecido en este prospecto, siendo esto comunicado a través de Hecho Relevante a la SUGEVAL para su conocimiento.</p>
	<p>Los siguientes ítems estarán a cargo del fondo:</p>

<p><b>Costos que asume el fondo de inversión</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Honorarios de auditores, peritos y asesores externos del fondo.</li> <li>- Todos los tributos presentes y futuros relacionados con las propiedades inmuebles.</li> <li>- Seguros de cobertura general, tal como incendio, rayo, terremoto, inundación y otros que requieran los inmuebles del fondo, así como seguros futuros que sean importantes para la protección de los inmuebles, tal como seguros para desocupación de inmuebles.</li> <li>- Mantenimiento físico y reparaciones de los inmuebles, y otros como agua, luz, servicios públicos, entre otros.</li> <li>- Peritazgo y valoraciones de las propiedades.</li> <li>- Servicios de Custodio de los activos del fondo.</li> <li>- Gastos de traspaso de compra y venta de inmuebles.</li> <li>- Costos de litigios y gastos legales por defensa del fondo.</li> <li>- Administración y vigilancia de los inmuebles.</li> <li>- Gastos por comisiones de corretaje inmobiliario y bursátil.</li> <li>- Gastos por servicios municipales.</li> <li>- Impuestos Diversos (municipales, territoriales, etc).</li> </ul> <p>En caso de que el fondo incurra en gastos distintos a los antes señalados, los mismos podrán ser cargados al fondo siempre y cuando se realice una modificación al prospecto según lo establecido en el Reglamento General Sobre Sociedades y Fondos de Inversión.</p> <p>Se debe aclarar que los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del fondo.</p>
--	---

<b>Otras comisiones</b>	
<p><b>Comisión de salida</b></p>	<p>No existe un cargo por comisión de salida. Sin embargo, es posible que el inversionista deba enfrentar un costo externo adicional al momento en que decida vender sus participaciones en el mercado secundario, en cuyo caso debe quedar claro que se trataría de una comisión bursátil definida por el puesto de bolsa que realice la transacción, y no se tratará de un cargo realizado por la SAFI.</p>

## CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN AL PÚBLICO INVERSIONISTA.

### 7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS.

#### 7.1 Información periódica que los inversionistas pueden consultar.

Información	Periodicidad	Lugares para consulta o medios para su difusión
Estados de cuenta	Mensual	Correo Electrónico o Entrega Física al cliente.
Informes trimestrales	Trimestral	Página WEB de POPULAR SAFI, Correo Electrónico o Entrega Física al cliente.
Hechos relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento	Página WEB de la SUGEVAL o directamente en las Oficinas de

		POPULAR SAFI.
<b>Calificación de riesgo</b>	Semestral	Página WEB de la SUGEVAL, directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI o en la Página WEB de POPULAR SAFI.
<b>Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos</b>	Mensual	Página WEB de la SUGEVAL o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI.
<b>Estados financieros auditados de la SAFI y sus fondos</b>	Anual	Página WEB de la SUGEVAL, página WEB de POPULAR SAFI o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI.
<b>Reporte de composición de cartera de los fondos</b>	Quincenal	Página WEB de la SUGEVAL, página WEB de POPULAR SAFI o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI a través de su Ejecutivo correspondiente.
<b>Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación, y rendimientos del fondo</b>	Diario	Página WEB de la SUGEVAL o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI a través de su Ejecutivo correspondiente.
<b>Valoraciones financiera y pericial de los inmuebles</b>	Anual	Directamente en las oficinas de la SUGEVAL o de POPULAR SAFI.

## 7.2 Régimen Fiscal aplicable al Fondo.

<b>Régimen Fiscal</b>
<p>De acuerdo con el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, “los rendimientos que reciba el Fondo provenientes de la adquisición de títulos y valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley N° 7092 del 21 de abril de 1998, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible, previsto en la misma ley.</p> <p>Los rendimientos percibidos por el Fondo provenientes de títulos y valores u otros activos que adquiera y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del 5.0% (cinco por ciento). La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del Fondo.</p> <p>Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier tipo de activos del Fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del 5.0% (cinco por ciento). La base imponible será la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción.</p> <p>Los impuestos descritos en los párrafos segundo y tercero de este apartado se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del Fondo, con un periodo fiscal mensual y se registrarán por las siguientes reglas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La declaración jurada deberá presentarse dentro de los primeros diez días hábiles del mes siguiente a aquel en que se generaron los rendimientos o las ganancias de capital</li> </ul>

gravadas, plazo en el cual deberán cancelarse sendas obligaciones tributarias.

- Estos impuestos serán administrados por la Dirección General de Tributación Directa. El Poder Ejecutivo queda autorizado para reglamentar dichos impuestos, incluidos los métodos técnicamente aceptables de revaluación de activos.
- El Fondo estará exento de impuestos de traspaso aplicables a la adquisición o venta de activos. Asimismo no estarán sujetos al impuesto al activo de las empresas previsto en el artículo 88 de la ley N° 7092. Los rendimientos y ganancias del capital generados por las participaciones del Fondo estarán exonerados de todo tributo.

Los rendimientos y ganancias de capital generados por las participaciones del fondo estarán exonerados de todo tributo.

***“El régimen fiscal de las inversiones en activos del extranjero será el que aplique específicamente para cada país en el que se invierte”***

### CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN SOBRE POPULAR SAFI.

#### 8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO.

<b>Información sobre la Sociedad Administradora</b>		
<b>Direcciones</b>	El domicilio de Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A. es: Edificio Torre Mercedes Segundo Piso – Paseo Colón, San José, Costa Rica.  <b>Apartado Postal:</b> 24-1007 Paseo Colón. <b>Teléfono:</b> (506) 2010-8900. <b>Fax:</b> (506) 2010-8971. <b>Correo Electrónico:</b> clientessafi@popularvalores.com <b>Sitio WEB:</b> www.popularsafi.com.	
<b>Grupo financiero al que pertenece</b>	Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal.	
<b>Principales accionistas</b>	El Banco de Popular y de Desarrollo Comunal posee el 100% de las acciones de la sociedad.	
<b>Representante legal</b>	El Representante Legal es el Lic. Alonso Chavarría Richmond.	
<b>Estructura organizacional</b>		
<b>Gerente General a.i.</b>	MBA. Luis Diego Jara Hernández	
<b>Junta directiva</b>	<b>Nombre de cada miembro</b>	<b>Cargo</b>
	Sr. Juan Carlos Zúñiga Rojas	Presidente
	Sr. Gilberth Díaz Vásquez	Vicepresidente
	Sr. Héctor Monge León	Secretario
	Sr. Jose Joaquín Hernández Rojas	Tesorero
<b>Fiscal</b>	Sr. Jose Antonio Barquero Mora	Vocal
	Sra. Nidia Solano Brenes	Fiscal
	Sr. Héctor Monge León (Secretario de la Junta Directiva de POPULAR SAFI)	Coordinador.
	MBA. Luis Diego Jara Hernández	Miembro.

<b>Comité de inversión</b>	(Gerente General a.i. de POPULAR SAFI)	
	Lic. Ronny Cerdas Bockham (Jefe de Negocios de POPULAR SAFI)	Miembro
	Lic. Alonso Chavarría Richmond. (Jefe Financiero - Administrativo de POPULAR SAFI)	Miembro.
	Sr. Jorge González Bogarín (Corredor de Bolsa del Conglomerado – POPULAR VALORES)	Miembro.
	Sr. Gilberth Díaz Vásquez (Vicepresidente de la Junta Directiva de POPULAR SAFI)	Miembro
	Ing. Marco Urbina Soto, MBA. (Profesional Independiente)	Miembro Independiente.
<b>Otros participantes del Comité de Inversión (Asistente con voz pero sin voto)</b>	Lic. Mauricio Núñez Rojas. (Gestor de Portafolios Financieros de POPULAR SAFI)	Participante.
	Sr. Pablo Fernández Benavides (Gestora de Riesgo de POPULAR SAFI)	Participante.
	Sra. Nidia Solano Brenes (Fiscal de la Junta Directiva de POPULAR SAFI)	Participante.
	Lic. Carlos Alvarez Vargas, MGP (Gestor de Portafolios No Financieros de POPULAR SAFI)	Participante.
<p>Todos los miembros del Comité de Inversiones cuentan con los conocimientos técnicos y la experiencia profesional tanto en el área de fondos de inversión financieros como de los fondos inmobiliarios, lo cual los convierte en personas idóneas para desempeñar sus puestos dentro de dicho Comité.</p>		
<b>Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo</b>		
<b>Auditor Externo</b>	Los auditores externos de Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A. es el Despacho Lara Eduarte, el cual realiza las auditorias de la Sociedad y de los Fondos de Inversión que administra.	
<b>Asesores legales.</b>	El Lic. Humberto Jiménez Sandoval, actuará como Asesor Legal Interno.	
<b>Administración de conflicto de intereses</b>		
<b>Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades</b>	<p>Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A. (en adelante POPULAR SAFI) cuenta con políticas sobre conflictos de intereses e incompatibilidades, centralizado ésto a través del Código de Buen Gobierno Corporativo del Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal.</p> <p>Dentro del documento señalado se regula entre otras cosas, los siguientes aspectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conformación y funciones de la Asamblea de Trabajadores y Trabajadoras del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.</li> <li>2. Conformación y funciones, tanto de la Junta Directiva Nacional y de cada una de las Sociedades parte del Conglomerado.</li> <li>3. Requisitos y prohibiciones para quienes integran las Directivas del Banco Popular y sus Sociedades Anónimas.</li> <li>4. Incompatibilidades por posibles conflictos de interés.</li> <li>5. Políticas de gobierno y conflictos de interés, entre las que destacan</li> </ol>	

	<p>Políticas de selección, retribución, calificación y capacitación del Conglomerado/Políticas sobre la relación con clientes y usuarios/Políticas sobre la relación con proveedores/Políticas sobre las relaciones a lo interno del Conglomerado/Política sobre el trato con los copropietarios del Banco/Política de revelación y acceso a la información/Políticas de Rotación/aspectos referentes a conformación de Comités de Apoyo creados por Normativa Externa/entre otras.</p> <p>La versión vigente del Código de Buen Gobierno Corporativo del Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal, fue validada por la Junta Directiva Nacional, en su calidad de tal y en ejercicio de las funciones de Asamblea de Accionistas de Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S. A., Popular Sociedad Agencia de Seguros S. A., Operadora de Pensiones Complementarias del Banco Popular y de Desarrollo Comunal S.A., y Popular Valores Puesto de Bolsa S. A.; en la sesión la sesión 5240 del 17 de diciembre del 2014.</p> <p>Adicionalmente, el Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal, dispone de normativa complementaria en esta materia, dentro de la que destaca el Código de Ética, siendo la versión vigente aprobada en sesión 5119 del 12 de noviembre del 2013 por la Junta Directiva Nacional.</p> <p>Cabe destacar que el Código de Buen Gobierno Corporativo y el Código de Ética del Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal, se encuentran disponibles tanto en las Oficinas Centrales de POPULAR SAFI, como en la página web de la Sociedad y del mismo Banco Popular y de Desarrollo Comunal, mediante los siguientes links:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. <a href="https://www.bancopopular.fi.cr/BPOP/Menu-Copyright/Gobierno-Corporativo.aspx">https://www.bancopopular.fi.cr/BPOP/Menu-Copyright/Gobierno-Corporativo.aspx</a></li><li>b. <a href="https://www.popularsaficom.com/gobierno_corporativo.HTML">https://www.popularsaficom.com/gobierno_corporativo.HTML</a></li></ul>
--	---