

SUPLEMENTO INFORMATIVO PARA LOS INVERSIONISTAS SALVADOREÑOS

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

Unidades de participación en un Fondo de Inversión Inmobiliario

NOMBRE DEL EMISOR: BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

NOMBRE DEL FONDO: BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

ADMINISTRADOR DEL FONDO: BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

DIRECCIÓN: Centro de Negocios La Uruca, 100 m Oeste de Burger King de La Uruca contiguo a la agencia de autos Kia-Mazda, San José, Costa Rica.

Teléfono: (506) 2520-8111

Fax: (506) 2291-2500

CORREO ELECTRONICO: fondos@bancobcr.com

DOMICILIO: San José, Costa Rica

LEYES QUE GOBIERNAN A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA: Leyes de la República de Costa Rica.

DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS: Un fondo de inversión es un patrimonio autónomo constituido por las aportaciones de diversas personas, denominadas partícipes del fondo, administrado por una sociedad gestora quien es responsable de su gestión y administración.

Al invertir en un fondo se obtiene un número de participaciones (unidades de participación), las cuales diariamente tienen un precio o valor de mercado, obtenido por la división entre el patrimonio valorado y el número de participaciones en circulación. La sociedad administradora define el valor de las unidades de participación del fondo, dividiendo el patrimonio en partes iguales, la cual varía según sea la rentabilidad del fondo.

El rendimiento del fondo se hace efectivo en el momento de venta de las participaciones, la cual puede llevarse a cabo en el momento en que se desee (dependiendo de condiciones del mercado).

Los fondos de inversión cerrados son aquellos en los que solamente se permite la entrada de un número máximo determinado de partícipes. Cuando el fondo se ha llenado, no se permite la entrada a más inversores.

Las unidades de participación del fondo cerrado generalmente no son redimibles directamente por el fondo, deben venderse en mercado secundario.

Los **fondos cerrados** pueden tener distintos objetivos de inversión, estrategias, y carteras de inversión. Ellos también pueden ser susceptibles a diferentes riesgos, a la inestabilidad, y a honorarios y gastos.

El fondo, como patrimonio autónomo es sujeto de derechos y obligaciones, no tiene personería jurídica, necesita ser representado por la sociedad que lo administra. La sociedad administradora del fondo de inversión responde por las obligaciones que el fondo contraiga con el patrimonio que tenga el fondo. El patrimonio de la sociedad administradora es independiente del patrimonio del fondo.

CONCEPTOS GENERALES:

- **Fondo Cerrado:**
LEY REGULADORA DEL MERCADO DE VALORES N° 7732

Artículo 80. *Fondos de inversión cerrados:* aquellos cuyo patrimonio es fijo; las participaciones colocadas entre el público no son redimibles directamente por el fondo, salvo en las circunstancias y los procedimientos previstos en esta ley.

- **Fondo No Diversificado**
REGLAMENTO GENERAL SOBRE SOCIEDADES ADMINISTRADORAS Y FONDOS DE INVERSIÓN:

Artículo 78. Diversificación de activos

Las inversiones del fondo están sujetas a las siguientes reglas de diversificación:

- a. Al menos el 80% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos del fondo deben estar invertido en bienes inmuebles.
- b. El restante porcentaje debe ser mantenido en efectivo en cuenta corriente para las necesidades de caja o invertido en valores de oferta pública.

Artículo 79. Limitaciones en materia de ingresos

No más de un 25% de los ingresos mensuales del fondo puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico.

Artículo 80. Fondos inmobiliarios no diversificados

Las sociedades administradoras pueden constituir fondos inmobiliarios no diversificados, los cuales pueden tener un límite de concentración de ingresos superior al establecido en el artículo 79.

Los fondos inmobiliarios no diversificados deben incluir en su nombre la expresión "*Fondo Inmobiliario No Diversificado*".

- **Cuando el objeto del Fondo sea por Ingreso:**

El fondo distribuirá ingresos regulares por concepto de rentas provenientes del pago de los alquileres de dichos bienes y dividendos e intereses provenientes de los activos del fondo.

DESCRIPCIÓN DEL BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO: está dirigido a inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características, tanto del mercado de valores costarricenses, así como del mercado inmobiliario de este país, que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, éstos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a cosas del mercado inmobiliario.

Este es un Fondo que se dirige a inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y cualquier plusvalía de estos activos, como resultado de la revalorización de los mismos, únicamente será observada en el largo plazo.

Estos inversionistas deben estar dispuestos a asumir riesgos por su participación indirecta en el Mercado Inmobiliario y que a su vez pretende obtener una plusvalía por la revaluación de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa).

El Fondo de Inversión Inmobiliario no Diversificado es un Fondo dirigido hacia inversionistas que no requieren de un ingreso periódico cierto, principalmente, porque dentro de la cartera del Fondo pueden existir Inmuebles que no generen ingreso por concepto de pago de rentas. Como consecuencia de lo anterior, en aquellos Fondos que distribuyen ingresos, éstos pueden verse afectados por condiciones de desocupación de los inmuebles que conforman la cartera de inversión del Fondo.

Es un Fondo destinado a un inversionista dispuesto a asumir los riesgos inherentes a una Cartera de Inversión Inmobiliaria (los cuales serán advertidos más adelante), tales como daños ocasionados a la propiedad, deterioro de los inmuebles, desocupación de éstos, adquisición de inmuebles desocupados, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio y de cobro judicial.

Este fondo debido a su política de inversión y objetivos, se recomienda a aquellos inversionistas que ya dispongan un nivel adecuado de experiencia en este tipo de inversiones y/o cuyo patrimonio les permita soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Es un Fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un Fondo cerrado, éste no recompra las participaciones de los inversionistas a excepción de lo indicado en el punto 7.1 del prospecto. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de Fondos cerrados en el país todavía no goza de la suficiente liquidez.

CLASIFICACIÓN DE RIESGO DEL FONDO: La calificación del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado es de scr AA+ F3, lo que significa que la calidad y diversificación de los activos del fondo, fortalezas y debilidades de la administración proporcionan una muy alta seguridad contra pérdidas provenientes de incumplimientos de pago. Nivel muy bueno. Con relación al riesgo de mercado, la categoría F3 se refiere a una “Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado”. La adición del signo positivo o negativo da referencia de la posición relativa dentro de las diferentes categorías de clasificación.

Otorgada por SC Riesgo, Clasificadora de Riesgo de Costa Rica, en base a la información financiera al 30 de junio de 2013, en comité de fecha de 06 de septiembre de 2013.

CIERRE DEL EJERCICIO FISCAL: 31 de diciembre de cada año

SITIOS QUE PROVEEN INFORMACIÓN DEL EMISOR:

www.bancobcr.com

www.sugeval.fi.cr

www.scriesgo.com

NOMBRE DEL EMISOR: BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

NOMBRE DEL FONDO: BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

TIPO DE FONDO:

Por su naturaleza: cerrado

Por su diversificación: No diversificado

Por su moneda para la suscripción o reembolso de participaciones: en Dólares de los Estados Unidos de América.

Por su objetivo: ingreso.

Por el mercado en que invierte: Costa Rica.

Por la especialidad de su cartera: Fondo Inmobiliario.

NOMBRE DEL GESTOR DEL FONDO: Lic. Carlos Gamboa Chaves

CLASE DE VALOR: Unidad de participación en un Fondo de Inversión Inmobiliario cerrado.

DESCRIPCIÓN DEL VALOR: Unidades de participación en un Fondo de Inversión Inmobiliario cerrado, representadas por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

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.

DENOMINACIÓN DE LA EMISIÓN CON LA QUE SE NEGOCIARÁN EN LA BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.: FIIBCR

TICKER EN BLOOMBERG: BCRFIIN

FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta

FECHA DE CREACIÓN DEL FONDO: 28/02/2000

MONEDA: Dólares de los Estados Unidos de América.

MONTO DE LA EMISIÓN AUTORIZADA: USD\$250,000,000 dólares de los Estados Unidos de América.

MONTO DE LA EMISIÓN EN CIRCULACIÓN: USD\$ 142,785,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

ACTIVOS NETOS DEL FONDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013: USD \$169,288,560.00 Fuente:

Sugeval

CANTIDAD DE UNIDADES DE PARTICIPACIÓN EMITIDAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013: 28,575 (veintiocho mil quinientos setenta y cinco)

VALOR NETO DE PARTICIPACIÓN POR UNIDAD AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013: US\$5,834.57

PLAZO DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA: Indefinido.

MÍNIMO Y MÚLTIPLOS DE CONTRATACIÓN: 1 unidad de participación.

VALOR NOMINAL DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN: US\$5,000.00 por unidad.

PRECIO DE MERCADO DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013: US\$5,275.00

FRACCIÓN QUE REPRESENTA CADA UNIDAD DE PARTICIPACIÓN EN EL FONDO:

Sobre valor en libros 0.0035%

Sobre valor nominal 0.0030%.

CÁLCULO DEL VALOR DE LA PARTICIPACIÓN: 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.

A manera de obtener el Valor Activo Neto, al valor de los activos se les restará el valor de los pasivos que pudiera tener el fondo a la fecha del cálculo.

En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga es de referencia. No obstante, este valor aplica en los casos en que proceda el reembolso directo.

METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS DEL FONDO DE INVERSIÓN: Los precios diarios de los títulos valores contenidos en el fondo se registrarán de acuerdo con la valoración realizada por la empresa Proveedor Integral de Precios Centroamérica. El valor de los activos que conforman el valor del portafolio puede variar dependiendo del precio de dichos activos y generar variaciones en el valor de las participaciones y por tanto pérdidas o ganancias en el valor de las mismas.

Esta información estará disponible para cualquier inversionista que solicite una copia, tanto en las oficinas de la administradora como en el Superintendencia General de Valores.

PERIODICIDAD DE LA VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS DEL FONDO: Diaria.

METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL FONDO DE INVERSIÓN:

Existirán dos tipos de valoraciones:

- Valoración pericial, realizada por un perito incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.
- Valoración económica, realizada por un experto en finanzas conforme a la metodología dictada por el Superintendente de Costa Rica.

El valor final del inmueble será la menor de estas dos valoraciones.

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. deberá asignar y retribuir al perito de acuerdo a las indicaciones establecidas en la reglamentación vigente.

Monto pagado durante los últimos 5 años:

Periodos	Monto pagado
2008	\$48,892.96
2009	\$62,462.77
2010	\$63,475.33
2011	\$94,011.55
2012	\$65,550.22
Total	\$334,392.83
Promedio	\$66,878.57

PERIODICIDAD: Los bienes inmuebles se valorarán una vez al año y, en todo caso, al momento de su adquisición y venta.

FECHA DE TERMINACIÓN DEL FONDO: No tiene vencimiento.

REEMBOLSO DE PARTICIPACIONES: El inversionista que desee hacer líquida su inversión deberá negociar sus participaciones a través de un Puesto de Bolsa en el mercado secundario de una bolsa de valores autorizada. Por ser un Fondo cerrado, el BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO no redimirá las participaciones de los inversionistas. Sin embargo, de acuerdo la Ley Reguladora del Mercado de Valores y lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, el Fondo recomprará las participaciones de los accionistas en los siguientes casos:

- a. Liquidación anticipada del Fondo.
- b. Cuando tengan lugar cambios en el régimen de inversión del Fondo, para aquellos inversionistas que deseen acogerse al derecho de receso.
- c. Conversión del Fondo cerrado a uno abierto.
- d. En casos de iliquidez del mercado, para lo cual se requerirá autorización de la Superintendencia General de Valores. Para todos los casos anteriores se requerirá aprobación de la Asamblea de Inversionistas, excepto para lo señalado en el inciso (b).
- e. Cambios de la entidad de Custodia C a una entidad de Custodia B.
- f. Cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora.
- g. Fusión de fondos.

En los casos contemplados en los incisos a), c), d), e), f) y g) se requiere del acuerdo de una Asamblea de Inversionistas del Fondo. Además, se requiere haber cumplido en forma previa el trámite de desinscripción o de modificación del Fondo, según corresponda.

El reembolso de participaciones para fondos cerrados se rige por lo establecido en el artículo 39 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, que dice:

▪ **Artículo 39. Reembolso de participaciones de fondos cerrados**

Las participaciones de los fondos cerrados pueden ser redimidas por la sociedad administradora antes de la liquidación del fondo, si se presenta alguna de las siguientes condiciones:

- a. La conversión del fondo cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas.
- b. En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia.
- c. Las condiciones establecidas en los puntos i. y ii. del inciso b del artículo 23, así como lo indicado en los artículos 7 y 26 cuando aplique de este Reglamento.

En todos los casos, el reembolso se sujetará a las mismas reglas de orden de pago y plazo establecidas para la redención de las participaciones de los fondos abiertos.

Los puntos i. y ii. Del inciso b del artículo 23 indican:

▪ **Artículo 23. Modificaciones al prospecto**

Las modificaciones al prospecto de un fondo de inversión se deben realizar de acuerdo con los siguientes procedimientos:

- b. Autorización previa por el Superintendente de la modificación del prospecto, según lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento, si se presenta alguna situación indicada a continuación:
 - i. 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.
 - ii. Cambio de la entidad de custodia C a una entidad de custodia B; y lo indicado en el artículo 7 y artículo 26 cuando aplique, de este Reglamento.

Los artículos 7 y 26 se refieren a cuando hay cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora

Ahora, cualquier cambio a estos mecanismos para el reembolso de las participaciones, se debe dar mediante una modificación al Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Para realizar este tipo de cambio, primero; la Superintendencia General de Valores de Costa Rica debe realizar una propuesta de modificación que debe poner en consulta a las entidades reguladas; tras el período de consulta, debe elevar la propuesta al Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y en caso de ser aprobado en esta instancia, debe publicarse en el diario oficial La Gaceta.

El reglamento puede ser consultado en la siguiente página:

<http://www.sugeval.fi.cr/normativa/Reglamento%20del%20Mercado%20de%20Valores/RegGenSA FI.doc>

CONFORMACIÓN DEL FONDO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2013:

El valor de los activos inmobiliarios al día de hoy para el fondo es de \$175,035.557.20

Inmueble	Provincia	Cantón
FORUM PRIMERA ETAPA	SAN JOSE	SANTA ANA, POZOS
FORUM TORRE G PISOS 1-3-4-5-6	SAN JOSE	SANTA ANA, POZOS
FORUM TORRE G PISO 8	SAN JOSE	SANTA ANA, POZOS
FORUM TORRE G PISO 2	SAN JOSE	SANTA ANA, POZOS
FORUM EDIFICIO F Y H	SAN JOSE	SANTA ANA, POZOS
CENTRO DE NEGOCIOS LA URUCA FI	SAN JOSE	LA URUCA
TORRE MERCEDES	SAN JOSE	CENTRAL
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL	CARTAGO	LA UNION
TORRE MERCEDES Q-10	SAN JOSE	CENTRAL
EDIFICIO LA URUCA FI	SAN JOSE	CENTRAL
FORUM II EDIFICIO D-E-F	SAN JOSE	SANTA ANA, POZOS
CONDOMINIO MERIDIANO	SAN JOSE	SAN RAFAEL DE ESCAZU
FORUM II EDIFICIO A-B-C	SAN JOSE	SANTA ANA, POZOS
TORRE MERCEDES FF 10F-9	SAN JOSE	CENTRAL
FORUM TORRE J	SAN JOSE	SANTA ANA, POZOS
PLATAFORMA PARQUEOS FORUM II	SAN JOSE	SANTA ANA, POZOS

LISTADO: Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica.

CÓDIGO ISIN: CRBCRSFL0011

CLASIFICACIÓN DE RIESGO: scr AA+ F3, lo que significa que la calidad y diversificación de los activos del fondo, fortalezas y debilidades de la administración proporcionan una muy alta seguridad contra pérdidas provenientes de incumplimientos de pago. Nivel muy bueno. Con relación al riesgo de mercado, la categoría F3 se refiere a una "Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado". La adición del signo positivo o negativo da referencia de la posición relativa dentro de las diferentes categorías de clasificación.

Otorgada por SC Riesgo, Clasificadora de Riesgo de Costa Rica, en base a la información financiera al 30 de junio de 2013, en comité de fecha de 06 de septiembre de 2013.

PERIODICIDAD DE DISTRIBUCIÓN: Trimestralmente

FECHA DE CORTE PARA DETERMINAR INVERSIONISTAS CON DERECHO A RECIBIR LOS BENEFICIOS: Debido a la naturaleza del fondo las fechas para determinar el pago de los beneficios periódicos son: 31 de marzo, 30 junio, 30 de setiembre y 31 de diciembre.

FECHA DE PAGO DE LOS BENEFICIOS: La distribución se efectuará dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año

POLÍTICA DE RETRIBUCIÓN AL GESTOR DEL FONDO: No hay retribución al gestor por parte del fondo.

DETERMINACIÓN DEL BENEFICIO A DISTRIBUIR: El Fondo distribuirá el 100% de su renta líquida, entendida ésta como la suma de rentas por concepto de alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos del Fondo en que se deba incurrir y el monto de las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones.

Para efectos de la distribución de rendimientos el inversionista, su representante, o cualquier otra persona previamente autorizada podrá autorizar de antemano el depósito automático en una cuenta corriente bancaria o de ahorros en el Banco de Costa Rica, o en otro Fondo de Inversión administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. o mediante cheque. Dicho pago estará a cargo del custodio asignado por el Fondo "BCR Valores Puesto de Bolsa S.A.". La cartera inmobiliaria será valorada como mínimo una vez al año, siguiendo los criterios señalados en el apartado N° 6.2 del prospecto. Las ganancias o pérdidas por plusvalías serán acumuladas en el precio de la participación y se realizarán en el momento en que el inversionista venda sus participaciones en el mercado secundario.

CAUSAS DEL COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN EL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO DE LAS PARTICIPACIONES: En el caso de las participaciones o cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado (Forum), durante el 2007 mostraron una estabilidad en sus precios en el mercado bursátil costarricense. Sin embargo a finales de este año y ante la escasez de opciones con rentabilidades atractivas en nuestro mercado, las participaciones de este fondo tuvieron un fuerte comportamiento al alza (en sus precios) debido al incremento en la demanda por parte de los inversionistas durante este periodo.

Este impulso fue detenido por la incertidumbre y el nerviosismo de la crisis financiera en los mercados internacionales que provoco un fuerte ajuste a la baja en los precios de la mayoría de los instrumentos financieros en dólares a nivel global, y nuestro país no fue la excepción, por lo tanto durante el 2008 y hasta mediados del 2009, los precios de las participaciones tuvieron una importante caída.

Otro de los factores que provoco esta disminución en las cotizaciones de las participaciones fue la búsqueda de liquidez por parte de pocos inversionistas en nuestros mercados, lo cual generó que en ocasiones nuestro instrumento sufriera de pequeños ajustes a la baja ante las necesidades antes mencionadas.

A pesar de lo anterior, a inicios del 2010 conforme las condiciones del mercado fueron siendo mucho más favorables que lo evidenciado durante el 2008 y 2009, el sentimiento de nuestros clientes fue mejorando y propicio un nuevo incremento en la demanda por las participaciones de nuestros fondos de inversión inmobiliaria. Además es importante mencionar que estos se han caracterizado por ser un instrumento que ofrece un rendimiento sumamente favorable al mercado bursátil costarricense, lo cual motiva de manera importante a los inversionistas en nuestro país, sin dejar de lado la solidez de la empresa que administra dichos fondos y a la excelente gestión que desde un inicio BCR SAFI ha realizado en los fondos de inversión inmobiliaria.

Finalmente, durante el 2012 las participaciones mostraron un leve ajuste a la baja pero como se mencionó anteriormente obedece a las necesidades de liquidez por parte de los inversionistas, y no a una situación coyuntural que afecte nuestro mercado o nuestros fondos

PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN:

- Por compra
 - La Casa de Corredores registra la operación de mercado internacional en la Bolsa de Valores de El Salvador
 - La Casa de Corredores informa a Cedeval a través de medios electrónicos de la operación
 - El cliente realiza el pago de la operación en T+1 (Si la operación es T+3) a la Casa de Corredores
 - La Casa de corredores envía transferencia bancaria e informa a Cedeval de la transferencia.
 - La Casa de corredores consulta a Cedeval sobre liquidación de operación y verifica que los títulos valores se encuentren depositados en la cuenta del cliente.
- Por venta
 - La Casa de corredores registra la operación de mercado internacional en la Bolsa de Valores de El Salvador.
 - La Casa de corredores informa a Cedeval a través de medios electrónicos de la operación
 - La Casa de corredores es informada por parte de Cedeval el día de liquidación sobre la transferencia de los fondos.
 - La Casa de corredores paga el día de la liquidación la operación al cliente.

COSTOS:

Compra:	
Comisión Casa de Corredora de Bolsa	0.50% mínimo - 2.00% máximo más IVA (depende de la casa con quién se realice la operación).
Comisión Bolsa de Valores	0.070625% IVA incluido (según tabla de comisiones y tarifas de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.)
<u>Comisión CEDEVAL:</u> Instrucción Internacional Trasferencia de Fondos	US\$ 30.00 US\$ 28.25 (Según tabla de comisiones y tarifas de la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.).
Venta:	
Comisión Casa de Corredora de Bolsa	0.50% mínimo - 2.00% máximo más IVA (depende de la casa con quién se realice la operación).
Comisión Bolsa de Valores	0.0353125% IVA incluido (según tabla de comisiones y tarifas de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.)
<u>Comisión CEDEVAL:</u> Instrucción Internacional Trasferencia de Fondos	US\$ 30.00 US\$ 28.25 (Según tabla de comisiones y tarifas de la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.).

REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES:

CASOS DE EXCEPCIÓN EN LOS CUALES EL FONDO PUEDE REEMBOLSAR DIRECTAMENTE LAS PARTICIPACIONES

De acuerdo con el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión los fondos de inversión cerrados sólo podrán recomprar sus Títulos de participación, conforme a los procedimientos que la Superintendencia señale, en los siguientes casos:

- Cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora.
- Desinscripción del Fondo.
- La conversión del fondo cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas.
- Modificaciones a las políticas de inversión, cambios de la entidad de custodia C a una entidad de custodia B y cualquier otra modificación al prospecto que requiera autorización previa por parte de la Sugeval.
- En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia.
- En todos los casos anteriores, deberá mediar una decisión tomada por la mayoría de los presentes en una asamblea de inversionistas, excepto para los inversionistas que ejerzan su derecho de receso, situación en la cual bastará la solicitud de ellos.

MECANISMO DE COLOCACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES:

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Oferta Pública de Valores, las emisiones de las participaciones, podrán ser colocadas por BCR SAFI, según las necesidades de recursos del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, por medio de: ventanilla, subasta (por Bolsa o fuera de Bolsa), y suscripción (en garantía y en firme), utilizando únicamente un mecanismo para la colocación de un mismo tracto. BCR SAFI llevará a cabo las acciones que sean necesarias para que el procedimiento utilizado en cada colocación, previa comunicación por medio de Hecho Relevante, garantice el cumplimiento de los principios de igualdad de información, acceso y precio a los inversionistas.

BCR SAFI deberá revelar, mediante un comunicado de Hecho Relevante, emitido al menos con cinco días hábiles en el caso de la primera colocación y con dos días hábiles de anticipación en el caso de colocaciones posteriores, el mecanismo de colocación seleccionado para cada serie o tracto, los horarios de recepción de ofertas, la fecha y hora de asignación, el parámetro de asignación, el tipo de asignación, el tracto a colocar y el plazo para la liquidación. En el caso de subasta también se deberá indicar el precio máximo de asignación parcial.

El precio de las participaciones será de carácter informativo, y por consiguiente no necesariamente será el precio al que se asignen las participaciones en forma definitiva, a menos que se utilice la ventanilla, en cuyo caso si constituirá el precio de colocación.

Cabe señalar que los Comunicados señalados deberán ser remitidos por la sociedad administradora para las colocaciones en ventanilla, subasta, y suscripción en garantía, éstos últimos para las colocaciones que se efectúen durante el periodo de suscripción u oferta

establecido. En el caso de contratos de suscripción en firme y para el caso de colocaciones que se realicen una vez transcurrido el periodo de suscripción en garantía, los comunicados deberán ser enviados por el suscriptor.

LEYES APLICABLES A LOS VALORES DEL PAIS DE ORIGEN DE COSTA RICA: Ley Reguladora del Mercado de Valores, Código de Comercio y todos los reglamentos y normativa emitida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL)

RETENCIÓN DE IMPUESTOS y RÉGIMEN FISCAL EN EL PAÍS DE COSTA RICA:

De acuerdo con el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, "los rendimientos que reciba el Fondo proveniente 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 No.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.

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.

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.

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 regirán por las siguientes reglas:

- 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 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 No. 7092.

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

RÉGIMEN FISCAL EN EL SALVADOR: En El Salvador esta forma de inversión está sujeta a impuestos. El inversionista debe consultar con su asesor fiscal sobre el régimen fiscal que le es aplicable al invertir en estos instrumentos financieros. Para mayor información revisar la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Artículo 14-A

NEGOCIABILIDAD EN LA BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR: Estos valores son negociables en mercado secundario en la Bolsa de Valores de El Salvador a través de las casas de corredores de bolsa.

PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO DE PROBLEMAS, LITIGIOS, RESOLUCION DE CONFLICTOS, SITUACIONES DE NO PAGO DEL EMISOR EXTRANJERO U OTROS EVENTOS SIMILARES: En el caso de presentarse algún problema de litigios o resolución de conflictos del emisor extranjero u otros eventos similares, el inversionista salvadoreño deberá contratar los servicios de una firma de abogados radicado en la ciudad de San José, Costa Rica. Las unidades de participación están gobernadas por las leyes de la ciudad de San José, Costa Rica.

Servicios Generales Bursátiles S.A de C.V se compromete a informar, cuando se tenga conocimiento, de cualquier información o hecho relevante relativo al litigio, conflictos o situaciones de impago del emisor, a los inversionistas.

La sociedad BCR Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, ni ninguna sociedad vinculada a Banco de Costa Rica, responderán con su patrimonio por las obligaciones contraídas por el Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado. Únicamente responderán con su patrimonio en los casos expresamente establecidos en las leyes aplicables. Éste numeral no es parte de las razones literales que determina la Norma RCTG – 1/2011

INFORMACIÓN DE HECHOS RELEVANTES PARA EL INVERSIONISTA SALVADOREÑO:

En el momento en que se realice un hecho relevante en Costa Rica de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado o cualquier hecho relevante que influya en el mercado de Fondos de Inversión Inmobiliarios Costa Ricense, el inversionista salvadoreño podrá consultar a través de:

- Página web de la Superintendencia del Sistema Financiero: <http://hechosr.ssf.gob.sv/>
- Página web Bolsa de Valores de El Salvador: <http://www.bolsadevalores.com.sv/hechos-relevantes>
- Página web de BCR Sociedad Administradora de Fondos:
<https://www.bancobcr.com/Fondos%20de%20Inversion/BCR%20SAFI%20le%20informa/index.html>

Además cada Casa de Corredores de Bolsa, que tenga clientes con posición, deberá de informar oportunamente a sus clientes de los respectivos hechos relevantes que sucedan.

PARTICIPANTES INTERNACIONALES:

AGENTE DE DEPÓSITO Y CUSTODIO: BANCO DE COSTA RICA.

Dirección: Centro de Negocios La Uruca, 100 m Oeste de Burger King de La Uruca contiguo a la agencia de autos Kia-Mazda, San José, Costa Rica.

Teléfono: (506) 2284-6600

Sitio web: www.bancobcr.com

PARTICIPANTES NACIONALES:

AGENTE DE PAGO LOCAL: Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

AGENTE DE DEPÓSITO Y CUSTODIA LOCAL: Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Dirección: Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antigua Cuscatlán, La Libertad

Teléfono: 2212-6400

www.cedeval.com.sv

CASA DE CORREDORES DE BOLSA LOCAL: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V.

Dirección: Edificio Sogesa, 57 Ave. Nte, No. 130, San Salvador.

Teléfono: 2121-1800

Contacto: Ligia Iraheta de Duarte

Correo electrónico: ligiaduarte@sgbsal.com

Agente de Pago y Custodia: Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

AUTORIZACIONES:

Autorización de inscripción en Bolsa de Valores de El Salvador

Autorización emitida en sesión JD- 18/2013, celebrada el 22 de octubre de 2013.

Autorización de modificación de características en Bolsa de Valores de El Salvador

Autorización emitida en sesión JD-22/2013, celebrada el 10 de diciembre de 2013.

Autorización de registro en el Registro Público Bursátil

Autorización en sesión CD-04/2014, celebrada el 29 de enero de 2014

RAZONES LITERALES

1. Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor.
2. La inscripción de la emisión en la bolsa no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor.
3. La información y material contenido en este suplemento se ofrecen únicamente con el propósito de brindar información y no deberá considerarse como una oferta para comprar, vender o suscribir valores u otros instrumentos financieros.
4. Ninguna información en este suplemento se considerará como asesoría en materia de inversiones, legal, contable o tributaria.
5. Cabe la posibilidad de que las inversiones y servicios a los que se hace referencia en este suplemento no sean apropiados para usted y le recomendamos consultar con su asesor financiero si tuviera alguna duda acerca de ellas.
6. Es responsabilidad del inversionista la lectura de este suplemento de información, del prospecto y toda la información disponible sobre estos valores.
7. Es responsabilidad de la Casa de Corredores de Bolsa local, disponer del resumen de información que contiene este suplemento informativo y el prospecto de emisión.
8. La Bolsa de Valores de El Salvador no se responsabiliza por la precisión o exhaustividad de este suplemento. Así mismo, no se asume responsabilidad por el uso de la información contenida en este suplemento.
9. La Bolsa de Valores de El Salvador no asegura que los valores a los que se refiere este suplemento son apropiados para algún inversionista en particular.

Anexos:

-Prospecto

-Informe de clasificación de riesgo de **BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO**

--Estados financieros del fondo al 31 de diciembre de 2012.

-Estados financieros del fondo al 30 de junio de 2013.

-Estados financieros de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, al 31 de diciembre de 2012.

-Estados financieros de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, al 30 de junio de 2013.

- Modificaciones al Prospecto