



09 de noviembre del 2021

SAFI-GG-611-2021

Señora

María Lucía Fernández Garita

Superintendente General de Valores

Presente

Estimada señora:

De conformidad con lo dispuesto en el “REGLAMENTO SOBRE EL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN PERIÓDICA, HECHOS RELEVANTES Y OTRAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN”, del 13 de abril de 1999; del acuerdo SGV-A-61 “ACUERDO SOBRE HECHOS RELEVANTES”, del 16 de mayo del 2002 y del acuerdo SGV-A-196 “MODIFICACIÓN DEL ACUERDO SGV-A-61: Acuerdo sobre Hechos Relevantes”, el cual rige a partir del 1 de abril del 2015, procedemos a comunicar el siguiente HECHO RELEVANTE:

SUSTITUCIÓN DEL COMUNICADO DE HECHO RELEVANTE GG-O-595-2021

1 60 Modificaciones de prospectos que se realizan mediante comunicado de hecho relevante.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A., comunica las siguientes modificaciones a los siguientes prospectos mediante comunicado de Hecho Relevante:

- **Fondo de Inversión Popular Inmobiliario No Diversificado (FINPO INMOBILIARIO)**

1. En el apartado numero **3 Riesgos**, específicamente en el **Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos**, se modifica lo siguiente

Prospecto Actual	Prospecto Modificado
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	Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al fondo <u>apegado a la normativa vigente y</u> a las políticas establecidas por el Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que un inadecuado proceso de estimación de valor de los activos puede generar distorsiones en sus precios; generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos por rentas, afectándose así los rendimientos del Fondo y por consiguiente los <u>intereses</u> del inversionista

“INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular”. **Tel: 2010-8900.**

2. En el apartado numero **3 Riesgos**, específicamente en el **Riesgo por estimación del valor del inmueble**, se modifica lo siguiente

Prospecto Actual	Prospecto Modificado
<p>Si bien todo el análisis que realizan los peritos en la 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, influyendo directamente en el valor de las participaciones del fondo de inversión y por ende en el rendimiento esperado del fondo.</p>	<p><u>El valor de los inmuebles en los que el fondo puede invertir, puede verse afectados positivamente o negativamente, por cambios por ejemplo en variables macroeconómicas (tasa de interés, precios, tipos de cambio, impuestos, entre otros), que los profesionales encargados de realizar las valoraciones respectivas utilizan al realizar las valoraciones respectivas de los inmuebles; así como por cambios en disposiciones, reglamentos o leyes relacionadas con la operatividad del negocio. De afectarse negativamente el valor de los inmuebles por factores como los antes indicados, el inversionista vería disminuido el valor de su participación.</u></p>

3. En el apartado **3.2 Administración de los Riesgos del Fondo**, específicamente en el **Riesgo por la adquisición de activos muy especializados** o construidos en lugares no aptos:

Prospecto Actual	Prospecto Modificado
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Tal y como se establece en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos, previo a la adquisición de un inmueble se requiere <u>de una valoración, en cumplimiento a la normativa vigente, considerándose</u> en ella aspectos como la versatilidad del inmueble y ubicación geográfica, los cuales van a incidir en el resultado de la <u>misma</u>, con lo cual se estaría minimizando este riesgo.</p> <p>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.</p>

“INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular”. **Tel: 2010-8900.**

4. En el apartado 4. **De Los Títulos De Participación Del Fondo**, específicamente en la Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión

	Prospecto Actual	Prospecto Modificado
<p>Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión</p>	<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> <p>☐ Una valoración pericial, realizada por un perito incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos.</p> <p>☐ Una valoración económica, realizada por un experto en finanzas conforme a la metodología dictada por el Superintendente.</p> <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 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>	<p><u>Los bienes inmuebles deberán valorarse al menos una vez al año por un valuator independiente y externo al Conglomerado Financiero Banco Popular.</u></p> <p><u>La valoración de los activos deberá estar apegada a la definición de valor razonable según lo estipulado en la norma NIIF número 13, en cuyo caso el informe de valoración deberá abordar en su desarrollo al menos uno de los enfoques de valoración bajo los enfoques de costos, rentas o mercado, de igual modo el valuator responsable deberá brindar una definición clara y explicativa de la metodología implementada en la definición del valor razonable del inmueble analizado.</u></p> <p><u>En el caso de compras de nuevos activos, habrá un plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, en los cuales POPULAR SAFI deberá remitir a la SUGEVAL la valoración respectiva, la cual no deberá exceder un plazo mayor a seis meses.</u></p> <p><u>Los inversionistas tendrán acceso a la valoración ya sea a través de la SUGEVAL o directamente en las oficinas de la sociedad.</u></p> <p><u>El Comité de Inversiones de POPULAR SAFI, deberá analizar la información contenida en la valoración del inmueble y asentar en su libro de actas las evaluaciones y decisiones que al respecto se tomen. Las actas deben hacer referencia a la documentación técnica que se utilice.</u></p>

“INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular”. **Tel: 2010-8900.**



5. En el apartado **7 Información a los inversionistas**, específicamente en el apartado de información de **7.1 Información periódica que los inversionistas** pueden consultar en el punto de valoraciones:

Prospecto Actual	Prospecto Modificado
Valoraciones financiera y pericial de los inmuebles	Valoraciones <u>anuales</u> de los inmuebles

- **El Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado**

1. En el apartado numero **3 Riesgos**, específicamente en el **Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos**, se modifica lo siguiente

Prospecto Actual	Prospecto Modificado
POPULAR SAFI tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al fondo, 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 selección o 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 rendimientos del inversionista.	Popular SAFI tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al fondo, <u>apegado a la normativa vigente y</u> a las políticas establecidas por el Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que un inadecuado proceso de estimación de valor de los activos puede generar distorsiones en sus precios; generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos por rentas, afectándose así los rendimientos del Fondo y por consiguiente los <u>intereses</u> del inversionista

“INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular”. **Tel: 2010-8900.**



2. En el apartado numero **3 Riesgos**, específicamente en el **Riesgo por estimación del valor del inmueble**, se modifica lo siguiente

Prospecto Actual	Prospecto Modificado
<p>El valor de los inmuebles en los que el fondo puede invertir, pueden verse afectados positivamente o negativamente, por cambios por ejemplo en variables macroeconómicas (tasa de interés, precios, tipos de cambio, impuestos, entre otros), que los profesionales encargados de realizar tanto las valoraciones financieras como periciales utilizan para realizar las valoraciones respectivas de los inmuebles; así como por cambios en disposiciones, reglamentos o leyes relacionadas con la operatividad del negocio. De afectarse negativamente el valor de los inmuebles por factores como los antes indicados, el inversionista vería disminuido el valor de su participación.</p>	<p>El valor de los inmuebles en los que el fondo puede invertir, puede verse afectados positivamente o negativamente, por cambios por ejemplo en variables macroeconómicas (tasa de interés, precios, tipos de cambio, impuestos, entre otros), que los profesionales encargados de realizar las valoraciones <u>respectivas</u> utilizan al realizar las valoraciones respectivas de los inmuebles; así como por cambios en disposiciones, reglamentos o leyes relacionadas con la operatividad del negocio. De afectarse negativamente el valor de los inmuebles por factores como los antes indicados, el inversionista vería disminuido el valor de su participación.</p>

3. En el apartado **3.2 Administración de los Riesgos del Fondo**, específicamente en el **Riesgo por la adquisición de activos** muy especializados o construidos en lugares no aptos:

Prospecto Actual	Prospecto Modificado
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Tal y como se establece en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos, previo a la adquisición de un inmueble se requiere de una valoración, <u>en cumplimiento a la normativa vigente</u>, <u>considerándose</u> en ella aspectos como la versatilidad del inmueble y ubicación geográfica, los cuales van a incidir en el resultado de la <u>misma</u>, con lo cual se estaría minimizando este riesgo.</p> <p>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.</p>

“INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular”. **Tel: 2010-8900.**

4. En el apartado 4. **De Los Títulos De Participación Del Fondo**, específicamente en la Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión

	Prospecto Actual	Prospecto Modificado
Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión	<p>Los bienes inmuebles deberán valorarse al menos una vez al año, y en todo caso, al momento de su adquisición. Existirán dos tipos de valoraciones:</p> <p>☐ Una valoración pericial, realizada por un perito incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos.</p> <p>☐ Una valoración económica, realizada por un experto en finanzas conforme a la metodología dictada por el Superintendente.</p> <p>El valor final del inmueble será la menor de estas dos valoraciones. Además, en un plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, POPULAR SAFI deberá remitir a la SUGEVAL las valoraciones respectivas, las cuales no pueden tener una antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles ya sea a través de la SUGEVAL o directamente en las oficinas de la sociedad.</p> <p>El Comité de Inversiones de POPULAR SAFI, deberá analizar la información contenida en las valoraciones de los inmuebles y asentar en su libro de actas las evaluaciones y decisiones que al respecto se tomen. Las actas deben hacer referencia a la documentación técnica que se utilice.</p>	<p><u>Los bienes inmuebles deberán valorarse al menos una vez al año por un valuator independiente y externo al Conglomerado Financiero Banco Popular.</u></p> <p><u>La valoración de los activos deberá estar apegada a la definición de valor razonable según lo estipulado en la norma NIIF número 13, en cuyo caso el informe de valoración deberá abordar en su desarrollo al menos uno de los enfoques de valoración bajo los enfoques de costos, rentas o mercado, de igual modo el valuator responsable deberá brindar una definición clara y explicativa de la metodología implementada en la definición del valor razonable del inmueble analizado.</u></p> <p><u>En el caso de compras de nuevos activos, habrá un plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, en los cuales POPULAR SAFI deberá remitir a la SUGEVAL la valoración respectiva, la cual no deberá exceder un plazo mayor a seis meses.</u></p> <p><u>Los inversionistas tendrán acceso a la valoración ya sea a través de la SUGEVAL o directamente en las oficinas de la sociedad.</u></p> <p><u>El Comité de Inversiones de POPULAR SAFI, deberá analizar la información contenida en la valoración del inmueble y asentar en su libro de actas las evaluaciones y decisiones que al respecto se tomen. Las actas deben hacer referencia a la documentación técnica que se utilice.</u></p>

“INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular”. **Tel: 2010-8900.**



5. En el apartado **7 Información a los inversionistas**, específicamente en el apartado de información de **7.1 Información periódica que los inversionistas** pueden consultar en el punto de valoraciones:

Prospecto Actual	Prospecto Modificado
Valoraciones financiera y pericial de los inmuebles	Valoraciones <u>anuales</u> de los inmuebles

Las modificaciones indicadas en este comunicado de hecho relevante no dan al inversionista el derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin comisión de salida ni costo alguno.

Agradeciendo su atención y sin otro particular le saluda cordialmente,

Alonso Chavarría Richmond
Gerente Administrativo Financiero
Popular Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.
 “Documento suscrito mediante firma digital”

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

“INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular”. **Tel: 2010-8900.**