Popular
FONDOS DE INVERSIÓN

Prospecto

FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO (FINPO INMOBILIARIO)

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: Mayo 2025

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".

"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

I N D I C E

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN ESPECÍFICA DEL FONDO DE INVERSIÓN. 4
1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO. 4
2. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO. 8
2.1 Política de Inversión correspondiente a la Cartera Financiera del Fondo. 8
2.2 Política de Inversión correspondiente a la Cartera Inmobiliaria del Fondo. 11
3. RIESGOS DEL FONDO. 17
3.1 Riesgos aplicables al Fondo. 17
3.2 Administración de los Riesgos del Fondo. 29
4. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO. 33
5. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES. 38
6. COMISIONES Y COSTOS. 41
CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN AL PÚBLICO INVERSIONISTA. 42
7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS. 42
7.1 Información periódica que los inversionistas pueden consultar. 42
7.2 Régimen Fiscal aplicable al Fondo. 43
CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN SOBRE POPULAR SAFI. 44
8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO. 44

"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

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN ESPECÍFICA DEL FONDO DE INVERSIÓN.

1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO.

Perfil de Inversionista del Fondo
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. Este Fondo está 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. 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 conformada básicamente por inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización solamente será observada en el largo plazo.

Modelo de Negocio del Fondo de Inversión	
Descripción del modelo de negocio del fondo de inversión	El fondo aplica un modelo de negocio mixto, en el cual se adquieren activos inmobiliarios y eventualmente financieros con el cual se espera generar rentabilidad a los inversionistas mediante los flujos de caja contractuales esperados, tanto de las rentas generadas, plusvalías y/o minusvalías por la valoración de los inmuebles, las ganancias o pérdidas de capital por la compra y venta de inmuebles, así como el cupón y vencimiento de activos de renta fija, además de la venta esporádica de dichos activos motivado por la necesidad de liquidez o la oportunidad de generar una ganancia de capital con la diferencia entre el precio de compra y venta del activo. Adicionalmente, se pueden adquirir participaciones de fondos de inversión. De acuerdo a lo anterior se pueden clasificar las categorías de instrumento financieros de tres formas: 1. Costo Amortizado; 2. Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral; 3. Valor Razonable con cambios en resultados. De esta forma, luego de verificar que los instrumentos financieros que pueden conformar el portafolio de inversión,

"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

	generan flujos de caja provenientes exclusivamente del pago del principal e intereses. Si el instrumento financiero se ubica dentro del de la categoría Costo Amortizado, es porque se ha decido mantener el activo para obtener exclusivamente los flujos de caja generados, tanto de principal e intereses. De esta forma los activos no se valoran a precios de mercado, esto debido a que la venta anticipada de los activos no es parte del modelo de negocio del instrumento. Al no valorar a precios de mercado, este segmento del portafolio no tiene efecto por esta vía en el valor de participación y por ende en la rentabilidad. Sin embargo, estos instrumentos se mantienen a su valor en libros, no obstante, dicho valor puede cambiar en función de los cambios en las perspectivas crediticias del instrumento desde el momento de su adquisición. Será por los cambios en la imputación de los cambios en el modelo de deterioro de la calidad crediticia de estos instrumentos, uno de los elementos que hará variar el valor de participación y tendrá efectos positivos o negativos sobre el rendimiento del fondo. En general, a medida que el instrumento se acerca a su vencimiento este efecto tiende a ser nulo de no existir un evento crediticio. Un ejemplo de los instrumentos que pueden pertenecer a esta categoría son las operaciones de recompra, bonos estandarizados, que son adquiridos para calzar una necesidad de liquidez específica. La venta anticipada al vencimiento de estos instrumentos no pertenece al modelo de negocio, sin embargo, estas ventas podrán ocurrir ya sea por una necesidad de liquidez no prevista o un deterioro no anticipado en la calidad crediticia del emisor. En el caso de que los títulos sujetos de inversión sean ubicados dentro de la categoría de instrumentos financieros: Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral, esto es porque se adquieren con el objetivo conjunto de obtener los flujos de caja generados tanto del pago de intereses y el vencimiento del instrumento, así como la ganancia de capital generada por la variación del valor de compra versus el valor de venta. Cabe recalcar que estas ventas anticipadas al vencimiento se realizan de forma esporádica. Los instrumentos adquiridos bajo esta categoría de instrumentos financieros son valorados a su valor razonable de forma diaria, al tiempo que se calcula las variaciones de la estimación por cambios en riesgo crediticio de los activos desde su adquisición. En este caso la valoración a precios de mercado si tiene un efecto directo sobre el valor de participación y por tanto en la rentabilidad, al igual

"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

	que lo hace la imputación de los intereses generados de forma diaria. En el caso de los Activos Valorados a su Valor Razonable con Cambios en Resultados, son todos aquellos activos que no se pueden ubicar dentro de las dos categorías anteriores ya sea por su modelo de negocio o por las características de los flujos contractuales del activo financiero. En el caso de los fondos de inversión, deben ser valorados en esta categoría, por lo tanto, su precio se determina a través de valoración a precios de mercado y con un impacto directo en resultados, afectando directamente el valor de participación del afiliado.

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

Gestor de Portafolio, Custodia y Calificación de Riesgo	
Nombre del Gestor del fondo	MBA, Pablo César Sanabria López
Política de retribución al gestor del fondo	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.

"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

	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.
Entidad de Custodia	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.
Agente de pago	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.
Calificación de riesgo	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.) Dicha calificación se podrá consultar en las oficinas de POPULAR SAFI, en la de sus Entidades Comercializadoras y en la SUGEVAL. Basados en lo anterior, se informa que la actual calificación de riesgo del fondo es **scr A 3 (CR) Perspectiva Estable.** **scr A (CR):** 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. Las calificaciones desde **"scr AA (CR)"** a **"scr C (CR)"** pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías. Con relación al riesgo de mercado: **Categoría 3: alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.** Los fondos de inversión en la categoría 3, se considera con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una

"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

	alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo. **Perspectiva Estable:** se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.		
Número de Cédula como contribuyente	3-110-417302		
Monto autorizado			
Monto de la Emisión	$ 100.000.000,00 (cien millones de dólares de Estados Unidos de América),	**Plazo máximo de Colocación del Capital Autorizado**	*21 de octubre del 2028.*
Valor nominal de la participación	$ 5.000,00 (cinco mil dólares de Estados Unidos de América)	**Vencimiento del fondo**	30 años
Número de participaciones autorizadas	20.000 certificados de participación	**Código ISIN**	CRPSFI0L0027
Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo		*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.

Política de Inversión de Activos Financieros		
Moneda de los valores en que está invertido el fondo	La cartera financiera del fondo (20% del activo total del fondo) estará compuesta exclusivamente por valores denominados en dólares estadounidenses.	
Tipos de valores	**Detalle**	**Porcentaje máximo de inversión**
	Efectivo	N/A
	LOCAL	
	Valores de deuda	100%
	Valores accionarios	N/A
	Participaciones de fondos de inversión	50%
	Productos estructurados	N/A
	Valores de procesos de titularización	100%
	INTERNACIONAL	
	Valores de deuda	N/A

"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

<table>
<tr><td rowspan="4"></td><td colspan="2">Valores accionarios</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">Participaciones de fondos de inversión</td><td>50%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Productos estructurados</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">Valores de procesos de titularización</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Países y/o sectores económicos</td><td colspan="2">País y/o sector</td><td>Porcentaje máximo de inversión</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sector Público de Costa Rica</td><td>100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sector Privado de Costa Rica</td><td>100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sector Público Externo</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sector Privado Externo</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>Concentración máxima en un solo emisor</td><td colspan="3">Porcentaje máximo de concentración en un solo emisor será de 100%.</td></tr>
<tr><td>Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo</td><td>100%</td><td>Concentración máxima en valores extranjeros</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>Concentración máxima en una emisión</td><td>80%</td><td>Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda</td><td>Calificación BB</td></tr>
<tr><td>Otras políticas de inversión</td><td colspan="3">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[1] 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.

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.</td></tr>
</table>

[1] 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.

"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

	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: a. Estar autorizado para realizar oferta pública de valores por un órgano regulador que sea miembro del IOSCO. 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 Unión Europea, o fondos costarricenses de conformidad con lo establecido en este Reglamento. c. 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. d. Contar con un gestor o administrador con una experiencia mínima de tres años en administración de portafolios. e. Contar con una entidad de custodia independiente del administrador. f. 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. g. 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. 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. 5. El Fondo podrá realizar operaciones de recompra como comprador a plazo, sin exceder el 10% de valor de sus activos financieros.

"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

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

<table>
<tr><th colspan="4">Política de Inversión de activos inmobiliarios</th></tr>
<tr><td>Tipo de inmuebles</td><td>El fondo podrá adquirir locales comerciales, oficinas, condominios, casas, departamentos, bodegas.; además podrán ser inmuebles donde se desarrollen actividades públicas o privadas.</td><td>Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios</td><td>El Fondo mantendrá un mínimo de un 80% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en bienes inmuebles.</td></tr>
<tr><td>Países donde se pueden ubicar los inmuebles</td><td colspan="3">Las inversiones inmobiliarias del Fondo se realizarán exclusivamente en la República de Costa Rica.</td></tr>
<tr><td>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</td><td colspan="3">El fondo tendrá como lineamientos básicos para la selección y posterior adquisición de los inmuebles los siguientes criterios:

- No existirá un área prioritaria para las inversiones que se realicen, pues se buscará diversificar lo mayor posible por ubicación geográfica y actividad económica.
- 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.
- 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.
- Nivel de ocupación. Los inmuebles que se incorporen al fondo tendrán que adquirirse con una ocupación mínima del 90%.
- Plazo de los contratos. Los contratos nuevos que se pacten con los inquilinos, preferiblemente deberán pactarse o ser superiores a los tres años.
-</td></tr>
<tr><td>Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino</td><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o</td><td colspan="3">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</td></tr>
</table>

"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

compañías relacionadas a la sociedad administradora	de Interés Económico", aprobado por la Superintendencia General de Entidades Financieras.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	El fondo podrá arrendar los activos inmobiliarios tanto en colones como dólares estadounidenses
Otras políticas de inversión	- 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. - El fondo podrá arrendar los activos inmobiliarios tanto en colones como dólares estadounidenses.
Esquema de financiamiento	
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	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. 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: a. Que el contrato de fideicomiso solo se utilice para garantizarle al acreedor el pago de la obligación. b. La independencia entre el fiduciario y la Entidad acreedora. *c.* Que una vez que la obligación sea cancelada, el activo se traspase al fondo de inversión.
Moneda de contratación de las deudas del fondo	El fondo podrá endeudarse tanto en colones como en dólares estadounidenses.

Disposiciones Operativas	
Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en alquileres	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.

"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

	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. 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. 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. 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 SAFI para que gestione el proceso de desalojo del inmueble.
Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros	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: ✓ Tipo A (incendio casual y rayo). ✓ 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). ✓ Tipo D (temblor, terremoto e incendio derivado del mismo, erupción volcánica). 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. PÒPULAR SAFI para la selección de la Entidad aseguradora utilizará básicamente como criterios el hecho de que la misma se encuentre

"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

	debidamente inscrita ante Superintendencia General de Seguros (SUGESE), cuente con experiencia suficiente en el área y brinde al menos las coberturas indicadas previamente.
Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles	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. 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. 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. 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. 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 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. 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.

"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

	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. 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.
Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario No Diversificado (FINPO INMOBILLIARIO), 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. En concreto, el propósito de las reservas es: a) Aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del fondo. b) Mantener buenas condiciones de los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del fondo. 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). 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). Será responsabilidad de POPULAR SAFI velar porque se lleve a 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. 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. La reserva será registrada diariamente y deducida de los ingresos de alquiler brutos diarios que obtenga el fondo, hasta alcanzar una suma

"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

	máxima de 1% sobre los activos totales administrados por el fondo, según acuerdo del Comité de Inversiones. 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. 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.

Disposiciones ambientales, sociales y de gobernanza	
Objetivos o lineamientos de gestión de activos bajo factores ambientales, sociales y de gobernanza.	**Objetivos o lineamientos de gestión de activos bajo factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).** Como herramienta seleccionada para medir el desempeño organizacional se tiene el Cuadro de Mando Integral (CMI), que contiene los objetivos y metas para cumplir con el Plan Estratégico. El ciclo de evaluación cubre desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, donde la Alta Gerencia evalúa el cumplimiento de los resultados de efecto e impacto (indicadores de resultados), la gestión de los planes estratégicos y planes de acción, en la atención de los indicadores y metas propuestos. El Órgano de Gobierno da seguimiento periódico del nivel de avance de los resultados y de los respectivos planes de acción, y a su vez los resultados se comunican a la División de Planificación Estratégica del Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal (CFBPDC). En cumplimiento del Código de Conducta del CFBPDC, se promueven prácticas de gestión desde una visión de sostenibilidad, al asumir la responsabilidad por el uso adecuado de los recursos naturales, materiales, humanos y financieros; así como el compromiso por proteger y mantener la calidad del medio ambiente y aprovechar las oportunidades para mejorar los programas ambientales, de salud y seguridad. Estos aspectos se incorporan también en las relaciones con proveedores de bienes y servicios, en los cuales se privilegia la contratación con contrapartes que permitan mantener el compromiso con los factores ASG.

"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

	En Popular SAFI se prohíbe realizar inversiones que fomenten la fabricación de armamento o cualquier producto que pueda afectar negativamente a las personas y su entorno. **Objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (alcance conglomeral):** **- Consolidar un adecuado esquema de Gobernanza y Gestión:** El objetivo consolida los resultados periódicos de las autoevaluaciones de Gobierno Corporativo, apetito y perfil de riesgo, cumplimiento normativo, implementación del Acuerdo SUGEF 14-17 Reglamento General de Gestión de la Tecnologías de Información, así como el conocimiento del personal sobre el Plan Estratégico y motivación para alcanzar los objetivos. **Lograr la Rentabilización financiera y la creación de Valor Social y Ambiental, sostenible en el tiempo; impulsada por un Modelo de Gestión con visión integral de la estrategia:** El objetivo tiene como finalidad medir la rentabilidad de los fondos de inversión administrados. A su vez, tiene como propósito evaluar la rentabilidad y eficiencia de la SAFI, así como también, su contribución con el bienestar social y ambiental de los clientes del conglomerado, a través del cumplimiento de un Plan de Gestión Social y la obtención del Galardón de Bandera Azul Ecológica.

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

"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

Tipo	Descripción
Riesgos de tasa de interés y de precio	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.
Riesgos de liquidez	Este riesgo está 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.
Riesgos de crédito o no pago	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 de participación del fondo, el inversionista se puede ver afectado en una disminución de intereses por recibir o una disminución del principal invertido.
Riesgos cambiarios	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. 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

"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

	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. Los inversionistas se exponen a los riesgos que se derivan de los movimientos del tipo de cambio, debido a los contratos que se suscriban en colones, así como de aquellos contratos que a pesar de haberse suscrito en dólares el inquilino tiene facultad legal para realizar su pago en moneda local viéndose expuesto al riesgo que se genera por las fluctuaciones en el tipo de cambio.
Riesgos de las operaciones de reporto	Un factor adicional de riesgo que debe conocer quien opte por la inversión en el fondo, es aquel derivado de participar en operaciones de reporto tripartito. - Vendedor a Plazo, puede darse el incumplimiento por parte del comprador a plazo, si el título que garantiza el reporto tripartito no se lograra vender, el fondo se expondría al proceso establecido en el Reglamento Operativo de Compensación y Liquidación de Valores de la BNV, en el que se realizan una serie de mecanismos para cancelar la operación, y que, en cualquiera de los casos, se podrían generar pérdidas económicas para el fondo. Adicionalmente el fondo podría verse forzado a aceptar la garantía subyacente en la operación de reporto. - Comprador a Plazo, si la posición del Fondo fuera la de comprador a plazo, fluctuaciones en el precio de mercado de los títulos y valores otorgados en garantía podrían obligar a la administración a efectuar reposiciones de margen que podrían comprometer la posición de liquidez de la cartera.
Riesgos operativos	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.
Riesgos legales	Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleva a cabo, así como la no exigibilidad de acuerdos contractuales.
Riesgo por desinscripción del fondo de inversión	Este riesgo ocurre si por alguna razón estipulada en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, la SUGEVAL solicita la desinscripción del

"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

	Fondo, o si por propia iniciativa POPULAR SAFI solicita la desinscripción justificada del mismo. En ambos casos se deberá proceder a la liquidación del Fondo y vender la cartera activa del Fondo. Lo cual podría llevar a que el monto a pagar a los inversionistas, una vez deducidos los pasivos del Fondo, sea inferior al monto de inversión inicial, por lo que el inversionista incurriría en una pérdida.
Riesgo sistémico o riesgo no diversificable	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. A manera de ejemplo detallaremos los siguientes: **Movimientos en las tasas de interés afectan la rentabilidad del Fondo en una doble vía:** ➢ **Efecto de Precio**. 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. ➢ **Efecto de Reinversión**. 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.

"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

	Ajuste en la Política Monetaria: ➢ 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. 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.
Riesgo por fraude	El fraude se puede definir como una forma de incumplimiento consciente de la norma que supone la obtención de un beneficio, generalmente económico, para el transgresor, en perjuicio de aquellos que cumplen honestamente con sus obligaciones. Para el caso de la Sociedad Administradora, esos beneficios que pueda estar persiguiendo los posibles agresores, se pueden traducir en posibles pérdidas para el Fondo y por ende en una disminución del valor de participación.
Riesgos en la gestión de la sociedad	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, 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.
Riesgo por inflación	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.
Riesgo Fiscal	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

"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

	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. **Ejemplo:** 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.
Riesgo por la concentración en activos financieros	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.
Riesgos de liquidación de las participaciones en moneda nacional por disposición de políticas del gobierno ante inestabilidad macroeconómica	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. Ante la situación descrita, existe la posibilidad de que el Fondo pueda recurrir a realizar dicha liquidación en moneda nacional, de conformidad con el artículo N° 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica Nº 7558. Lo anterior, podría influir en el rendimiento final o la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas.
Riesgo por la discrecionalidad de POPULAR SAFI de invertir en fondos de inversión del exterior	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 las 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.
Riesgo País	Es un concepto estadístico que mide la confianza que despierta un país en los mercados financieros internacionales

"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

	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: • 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. • 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, tamaño de la deuda externa, madurez de la deuda, estructura de la balanza de pagos, etc. 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.
El riesgo no sistemático o riesgo diversificable	Corresponde a la eventual incapacidad del emisor de hacerle frente a sus obligaciones en un momento dado, estas pueden

"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

	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. 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.
Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables	La aplicación incorrecta de las normas de contabilidad puede provocar cambios en el valor de participación que no reflejen la verdadera cuantía de los activos financieros que componen el portafolio de inversión, afectando la rentabilidad ya sea de forma positiva o negativa, lo cual podría implicar correcciones posteriores al valor de participación y los registros contables.
Riesgos de valoración de activos con base a costo amortizado	En el caso que el instrumento financiero esté dentro de la categoría a costo amortizado no valora a precios de mercado, debido a que la intención es mantener el activo hasta el vencimiento y obtener flujos de caja provenientes del pago de los intereses y el vencimiento del principal. Es por ello que estos activos se mantienen a su valor en libros, no obstante, dicho valor varía en función de los cambios que tenga el valor del activo financiero por variaciones en la calidad crediticia desde el momento de su compra. En el caso que deba venderse el activo antes de su vencimiento ya sea por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor y/o necesidades de liquidez, esto podría generar una pérdida o ganancia para el fondo, dependiendo del valor de mercado a la hora de realizar la venta del instrumento. Este riesgo puede acentuarse en situaciones de reembolsos masivos o escenarios de volatilidad en los precios de mercado originados por la liquidación de inversiones.
Riesgos de valoración de activos a Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral	En el caso de que un instrumento sea valorado con base en el criterio de valor razonable con cambios en otro resultado integral, el mismo será valorado diariamente a precios de mercado, lo cual podría generar efectos determinados por la oferta y demanda, y por ende en el rendimiento del fondo.
Riesgos de valoración de activos a Valor Razonable con Cambios en Resultados	En el caso de que un instrumento sea valorado con base en el criterio de valor razonable con cambios en resultados, el mismo será valorado diariamente a precios de mercado, lo cual podría generar efectos determinados por la oferta y demanda, y por ende en el rendimiento del fondo. Dichas variaciones se

"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

	reflejarán directamente en el resultado del fondo, ya sean positivas o negativas.
Riesgo por la incorrecta estimación del valor de deterioro de los activos financieros	En el caso de los instrumentos categorizados en Costo Amortizado, estos instrumentos no valoran a precios de mercado, sin embargo, el valor en libros variará en función de la estimación del deterioro del riesgo crediticio del instrumento. Dicha estimación se realiza con un modelo probabilístico y que tiene una calibración particular, por lo que se tienen el riesgo de que dicha estimación podría estar por arriba o por debajo de su valor real, en el caso de tener un evento de crédito. Es por ello que, si se tiene una estimación mayor, esto implicaría una menor rentabilidad para el inversionista. En el caso de la estimación esté por debajo de su valor real se estaría imputando una rentabilidad mayor a la real en el caso de que se tenga un evento de crédito.

3.1.2 Riesgos propios de la cartera Inmobiliaria del fondo.

Tipos de riesgo	
Tipo	**Descripción**
Riesgo de siniestros	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.
Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles	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 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.

"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

Riesgo de concentración por inmueble	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.
Riesgo de concentración por inquilino	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento 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.
Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos	Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al fondo apegado a la normativa vigente y a las políticas establecidas por el Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que un inadecuado proceso de estimación de valor de los activos puede generar distorsiones en sus precios; generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos por rentas, afectándose así los rendimientos del Fondo y por consiguiente los intereses del inversionista
Riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios	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 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.
Riesgo por Sobrevaloración de los Bienes Inmuebles	Existe un riesgo bastante común para un fondo inmobiliario y es que los inmuebles estén sobrevalorados, con referencia a

"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

	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.
Riesgo por estimación del valor del inmueble.	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.
Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos	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.
Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público	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

"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

	donde el vendedor actuando de mala fe pueda traspasar la finca dos veces, el riesgo de que en al 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.
Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo	El fondo tiene estimaciones de diversos costos y gastos en que debe incurrir para cumplir con una adecuada administración, no obstante, pueden presentarse variaciones en los mismos que impliquen una disminución en la rentabilidad esperada del fondo.
Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado	Este riesgo tiene que ver con el hecho de que al no colocarse el 100% del monto del capital autorizado en el plazo establecido a nivel del prospecto, POPULAR SAFI debe proceder a convocar a una asamblea de inversionistas en donde se someta a votación la continuidad del fondo con la respectiva reducción del monto autorizado o bien la autorización de un nuevo plazo para colocar el monto del capital pendiente. Este evento puede limitar el desarrollo del fondo, impedir el logro de la política de inversión y dificultar la cobertura de los costos de operación, además de hacer más difícil la bursatilidad de las participaciones, lo que conllevaría a afectar la rentabilidad del inversionista.
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	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
Riesgo de morosidad	Corresponde a la pérdida financiera o la disminución del rendimiento del Fondo Inmobiliario FINPO asociada a la interrupción de pagos de alquiler por parte de algún

"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

	arrendatario; por situaciones propias de su actividad o gestión de su flujo de efectivo las cuales disminuyen la percepción de ingresos en el fondo de inversión.
Otros Factores de Riesgo	Otros factores de riesgo, de índole económica, político o legal que debe considerar el inversionista son los siguientes: ➢ Posibles variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles que podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios. ➢ Una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (N°7527, 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, 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:

Administración de los riesgos
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. • **Cartera Financiera:** ***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:*** 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. ***Riesgo de liquidez:***

"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

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.

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.

Riesgo de crédito o no pago y riesgo por la discrecionalidad de POPULAR SAFI de invertir en fondos de inversión del exterior:
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.

Riesgo de operaciones de reporto:
Este riesgo se mitiga a través de la aplicación de porcentajes máximos a invertir en operaciones de reporto con los diferentes Puestos de Bolsa que operan en el mercado, los cuales varían de un mes a otro en función de las variables establecidas en el Manual de Políticas y Procedimientos para la Gestión de Riesgos de la Sociedad.

Riesgos operativos y riesgos en la gestión de la Sociedad:
Se gestiona mediante el mapeo continuo de los diferentes tipos de eventos que se pueden presentar, clasificándolos por frecuencia e impacto, los cual permite establecer límites máximos aceptados por la SAFI.

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.

"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

Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables
Para la adecuada implementación de las normas contables y sus futuros cambios, se toma en cuenta el criterio experto de los departamentos especializados del Grupo Financiero y firma de Auditoría Externa, a fin de realizar una adecuada valoración de los activos que componen la cartera del fondo.

Riesgos de valoración de activos con base a costo amortizado
Los instrumentos valorados al costo amortizado, por el rol que cumplen dentro del modelo de negocio, no tienen como objetivo su venta de forma anticipada al vencimiento. Por lo que en el caso de necesitar realizar su venta anticipada se tomará en cuenta los efectos sobre la valoración de los activos financieros, solo se realizarán ventas en casos de extrema necesidad.

Riesgos de valoración de activos a Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral
Se evaluarán periódicamente las variaciones en las principales variables macroeconómicas, a fin de tomar las mejores decisiones de inversión, realizándose los ajustes necesarios en la composición de la cartera del fondo, de manera que se disminuya el impacto del riesgo.

Riesgos de valoración de activos a Valor Razonable con Cambios Resultados
Se evaluarán periódicamente las variaciones en las principales variables macroeconómicas, a fin de tomar las mejores decisiones de inversión, realizándose los ajustes necesarios en la composición de la cartera del fondo, de manera que se disminuya el impacto del riesgo.

Riesgo por la incorrecta estimación del valor de deterioro de los activos financieros
Al momento de implementar el modelo de deterioro, se realizan una serie de calibraciones de forma tal que, de acuerdo al apetito al riesgo, el tipo de instrumentos y el desenvolvimiento de la realidad económica el resultado de la estimación esté cercano del verdadero valor del riesgo de crédito afrontado por los activos financieros. De forma tal que en el valor de participación esté considerado un valor medio que no sobre estime o subestime su verdadero valor. Para establecimiento de este modelo se ha tenido acompañamiento de una firma auditora con experiencia global en la implementación de dichos modelos.

- **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

"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

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 de una valoración, en cumplimiento a la normativa vigente, considerándose en ella aspectos como la versatilidad del inmueble y ubicación geográfica, los cuales van a incidir en el resultado de la misma, 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:

"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

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 prácticas de administración y de rentabilidad para el inversionista.

Riesgo por morosidad: Popular SAFI ejerce un control constante en la gestión de cobro utilizando para ello diferentes mecanismos que le permiten además de un adecuado control, dar el seguimiento al cumplimiento de los plazos establecidos en el prospecto. Dentro de estas acciones se aplican llamadas periódicas de seguimiento y notificaciones escritas en coordinación con la Asesoría Legal.

Otros factores de riesgo

Se asocian a factores de política económica y normativa sobre los cuales POPULAR SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante, se mantiene constante vigilancia sobre estas variables, con el fin de realizar análisis y ajustar las políticas en función de los cambios que se observan y así mitigar el efecto sobre el valor de los activos del fondo.

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."*
Forma de representación	Anotación en cuenta.
Valor nominal de la participación	$5.000,00 (cinco mil dólares estadounidenses)

"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

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. En el caso de los fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtiene es de referencia.
Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	POPULAR SAFI empleará la valoración de carteras a precios de mercado para los instrumentos financieros que están dentro de la categoría Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral, así como Valor Razonable con Cambios en Resultados. Para ello utiliza el Manual de 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. 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. La metodología de Valmer Costa Rica S.A. se puede consultar en la página Web de la SUGEVAL En el caso de los instrumentos financieros que estén dentro de la categoría Costo Amortizado, dada su naturaleza estarán valorados a su Valor en Libros, sin embargo, este valor variará en función de los cambios en el deterioro de la calidad crediticia de los instrumentos desde el momento de su adquisición. Dicha estimación se realizará de forma diaria, por lo que sus variaciones afectarán el valor de participación ya sea forma negativa y/o positiva. En el caso de los reportos, estos instrumentos financieros serán categorizados a Costo Amortizado. El valor de mercado de los instrumentos valorados a costo amortizado será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados del fondo de inversión.

"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

Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo	Diaria
Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión	Los bienes inmuebles deberán valorarse al menos una vez al año por un valuador independiente y externo al Conglomerado Financiero Banco Popular. 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 valuador responsable deberá brindar una definición clara y explicativa de la metodología implementada en la definición del valor razonable del inmueble analizado. 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. Los inversionistas tendrán acceso a la valoración ya sea a través de la SUGEVAL o directamente en las oficinas de la sociedad. 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.
Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo	Anual
Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	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.

Asamblea de Inversionistas

"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

Reglas para la convocatoria	El presente fondo de inversión realizará una asamblea de inversionistas al menos cada dos años dentro de los tres meses siguientes a la finalización del año económico correspondiente. La asamblea se podrá realizar de manera presencial, virtual o mediante la combinación de ambas. En caso de que se realicen de manera virtual o mixtas, el medio tecnológico utilizado y la forma de acceso se harán constar en el comunicado de convocatoria, y debe permitir la identificación de los participantes, así como cumplir los principios de simultaneidad, integralidad e interactividad de la comunicación durante la respectiva asamblea. Los inversionistas y la Superintendencia tendrán acceso a la conservación y fidelidad de lo deliberado y acordado en la asamblea, de igual forma la Superintendencia podrá emitir lineamientos orientadores en la celebración de asambleas en formato virtual o mixta. En la asamblea se presentarán al menos los estados financieros anuales auditados del fondo y se someterá a discusión el informe sobre la labor realizada. Asimismo, se podrán realizar asambleas adicionales, en cualquier momento, para atender otros asuntos requeridos por decisión de la junta directiva de la sociedad administradora, por los inversionistas, o por orden de la Superintendencia. Las convocatorias para las asambleas ordinarias y extraordinarias se harán mediante una publicación de hecho relevante y una publicación en un diario de circulación nacional, quince días hábiles antes de 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. En dicha publicación se detallará el lugar, fecha, orden del día y proceso de acreditación. Durante el período de convocatoria los documentos relacionados con los fines de la asamblea estarán a disposición de los inversionistas al menos en las oficinas de Popular SAFI.

"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

	Los inversionistas podrán solicitar la convocatoria de una asamblea sobre algún tema en específico, el cual deberá señalarse en la solicitud, o requerir el conocimiento y la votación de cualquier asunto cuando así lo requiera, al menos, el veinticinco por ciento del monto de participaciones en circulación. En estos casos la convocatoria a asamblea se efectuará dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se haya recibido la solicitud. En adición a los mecanismos normativamente dispuestos para informar a los inversionistas con ocasión de la Asamblea, previo a las Asambleas, Popular SAFI podrá realizar reuniones informativas con inversionistas o establecer mecanismos digitales de información tales como blogs, chats, canales en YouTube y otros, con el propósito de informar o atender consultas de los inversionistas de previo a la realización de las Asambleas. La Superintendencia podrá ordenar en cualquier momento a la Sociedad Administradora, la realización de una asamblea de inversionistas en atención al principio de protección al inversionista, de revelación de información o cualquier otro aspecto que considere necesario en cumplimiento de los deberes legales y reglamentarios. La orden se realizará por medio de resolución fundamentada y su convocatoria deberá efectuarse de acuerdo con lo indicado en este prospecto. La primera y segunda convocatoria puede realizarse el mismo día y estarán separadas por lo menos por el plazo de una hora. El Gerente General y un funcionario designado por la Sociedad Administradora fungirán respectivamente como Presidente y Secretario de las Asambleas Generales y a falta de éstos, los que la Asamblea designe. Las actas serán firmadas por el Presidente y Secretario de la Asamblea y deberán asentarse en un libro que puede ser físico o electrónico, en un plazo de 15 días hábiles posterior a la realización de la asamblea. Si por alguna situación especial o de fuerza mayor y con una debida justificación por parte de la sociedad administradora, la Superintendencia puede autorizar un plazo mayor. Los acuerdos tomados en dicha Asamblea serán informados mediante un comunicado de Hecho Relevante.

"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

	Las Asambleas de Inversionistas se regirán por lo establecido en el prospecto, por la Ley Reguladora del Mercado de Valores, por las disposiciones de la Superintendencia General de Valores y supletoriamente por las disposiciones previstas en el Código de Comercio para asambleas extraordinarias de accionistas.
Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum	- Para que la Asamblea de Inversionistas del fondo se encuentre legalmente reunida en Ira convocatoria deberá estar representada en ella por lo menos tres cuartas partes de las participaciones con derecho a voto. - Para que la Asamblea de Inversionistas del fondo se encuentre legalmente reunida en IIda convocatoria deberá estar presente cualquiera que sea el número de participaciones representadas.
Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea	Para la Ira y IIda convocatoria los acuerdos habrán de tomarse por más de la mitad de la totalidad de las participaciones presentes.

5. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES.

Suscripción y reembolso de participaciones	
Detallar los casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones	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. 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: 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. 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.

"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

	d. Cambio de la entidad de custodia C a una entidad de custodia B e. Cambio de Control, Fusión y sustitución de la sociedad administradora. f. Fusión de Fondos 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. En todos los casos, el rembolso 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 rembolso 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 rembolsan 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 fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios. 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.
Mecanismo de colocación de las participaciones	A continuación, se detallan los mecanismos para colocar las participaciones: a. Los mecanismos de colocación que se podrán utilizar son: colocación directa, subasta y contratos de colocación. b. 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. c. Para las colocaciones fuera de bolsa, Popular SAFI definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado. d. Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía

"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

	reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario señalado en el numeral b. anterior. e. 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. f. 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.

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

"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

Determinación del beneficio a distribuir	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. 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. El capital pagado en exceso será adicionado al importe distribuible en la periodicidad de distribución de rendimientos del fondo de inversión.

6. COMISIONES Y COSTOS.

Comisión de administración y costos que asume el fondo	
Comisión de administración máxima	El fondo de inversión cobra una única comisión de administración que corresponde a un porcentaje sobre el valor neto de los activos del fondo. 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. 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. 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.
Costos que asume el fondo de inversión	Los siguientes ítems estarán a cargo del fondo: - Honorarios de auditores, peritos y asesores externos del fondo. - Todos los tributos presentes y futuros relacionados con las propiedades inmuebles. - 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.

"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

	- Mantenimiento físico y reparaciones de los inmuebles, y otros como agua, luz, servicios públicos, entre otros. - Peritazgo y valoraciones de las propiedades. - Servicios de Custodio de los activos del fondo. - Gastos de traspaso de compra y venta de inmuebles. - Costos de litigios y gastos legales por defensa del fondo. - Administración y vigilancia de los inmuebles. - Gastos por comisiones de corretaje inmobiliario y bursátil. - Gastos por servicios municipales. - Impuestos Diversos (municipales, territoriales, etc). 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. Se debe aclarar que los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del fondo.

Otras comisiones	
Comisión de salida	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.

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.

"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

Hechos relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento	Página WEB de la SUGEVAL o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI.
Calificación de riesgo	Semestral	Página WEB de la SUGEVAL, directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI o en la Página WEB de POPULAR SAFI.
Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos	Mensual	Página WEB de la SUGEVAL o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI.
Estados financieros auditados de la SAFI y sus fondos	Anual	Página WEB de la SUGEVAL, página WEB de POPULAR SAFI o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI.
Reporte de composición de cartera de los fondos	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.
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación, y rendimientos del fondo	Diario	Página WEB de la SUGEVAL o directamente en las Oficinas de POPULAR SAFI a través de su Ejecutivo correspondiente.
Valoraciones anuales de los inmuebles	Anual	Directamente en las oficinas de la SUGEVAL o de POPULAR SAFI.

7.2 Régimen Fiscal aplicable al Fondo.

Régimen Fiscal
Los fondos de inversión son contribuyentes de las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, la cual entró en vigencia el 1 de julio del 2019. Por otra parte, el tratamiento tributario de las participaciones emitidas por el fondo de inversión se encuentra sujeto al ordenamiento jurídico costarricense, de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, vigente a partir del 1 de julio del 2019. Es responsabilidad del adquirente de los valores verificar el tratamiento tributario aplicable a su caso particular de conformidad con lo establecido en la Ley No. 7092, Ley de Impuesto sobre la Renta y su Reglamento. Si las participaciones son colocadas fuera del territorio costarricense, el inversionista es responsable de verificar el tratamiento tributario aplicable en la jurisdicción

"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

donde lo adquiera. Las modificaciones futuras en la tasa impositiva serán asumidas directamente por los inversionistas, todo de conformidad con el marco legal vigente.

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.

Información sobre la Sociedad Administradora	
Grupo financiero al que pertenece	Conglomerado Financiero Banco Popular y de Desarrollo Comunal.
Principales accionistas	El Banco de Popular y de Desarrollo Comunal posee el 100% de las acciones de la sociedad.
Representantes legales	Sra. Dalianela Redondo Cordero Sr. Anthony Hidalgo Pérez

Estructura organizacional		
Gerente General	Dalianela Redondo Cordero	
Junta directiva	**Nombre de cada miembro**	**Cargo**
	Nidia Solano Brenes	Presidente
	Clemencia Palomo Leitón	Vicepresidenta
	Alberto Valverde Flores	Secretario
	Allan Matarrita Chinchilla	Tesorero
	Deiby Méndez Brenes	Vocal
	Lorena Ramírez González	Fiscal
Comité de inversión	Alberto Valverde Flores (Tesorero Junta Directiva Popular SAFI)	Presidente
	Allan Matarrita Chinchilla (Secretario Junta Directiva SAFI)	Miembro
	Bolívar Solórzano Granados (Profesional Independiente)	Miembro Independiente
	Vidal Gómez Zúñiga (Profesional independiente)	Miembro Independiente
	Dalianela Redondo Cordero (Gerente General de Popular SAFI)	Miembro
	Anthony Hidalgo Pérez (Gerente de Negocios de Popular SAFI)	Miembro
	José Mario Murillo Meléndez	Participante

"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

Otros participantes del Comité de Inversión (Asistente con voz, pero sin voto)	(Gerente Administrativo Financiero de Popular SAFI)	
	Jose Ángel Chaves Calvo (Gestor de Portafolios Financieros de Popular SAFI)	Participante
	Jonathan Sánchez Aguilar (Gestor de Riesgo de Popular SAFI)	Participante
	Pablo Sanabria López (Gestor de Portafolios No Financieros de Popular SAFI)	Participante
	Ana Lorena Ramírez Gonzáles (Fiscal de Junta Directiva de Popular SAFI)	Participante
	Karla Torres Espinach (Corredora de Bolsa del Conglomerado – Popular Valores)	Participante
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.		

Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo	
Auditor Externo	Los auditores externos de Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A. es Crowe Horwarth Costa Rica S.A., el cual realiza las auditorias de la Sociedad y de los Fondos de Inversión que administra.
Asesores legales.	La Asesoría Legal de Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A., la brinda el Banco Popular y de Desarrollo Comunal a través de las áreas correspondientes.
Administración de conflicto de intereses	
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	Las Políticas sobre conflictos de intereses e incompatibilidades, fueron aprobadas por la Junta Directiva de Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., y pueden ser consultadas en las oficinas de la Sociedad, o en su sitio web: https://www.popularsafi.com/gobierno_corporativo.HTML, en la cejilla “Política de Administración de Conflictos de Interés”.

"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

Popular

FONDOS DE INVERSIÓN