**PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**

# PROSPECTO DEL

# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

Fecha autorización de la Superintendencia General de Valores para realizar oferta pública:

06 de noviembre del 2017 mediante resolución SGV-R-3284

Fecha de elaboración del Prospecto:

Agosto de 2017

Última Actualización: Junio 2025.

San José, Escazú, Guachipelín, Oficentro Centro 27.

Tel: (506) 2528-1800, website www.prival.com

San José, Costa Rica

"El representante legal de Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (Prival SAFI) asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración jurada en donde se indica que la información contenida en el prospecto 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 jurada fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas".

## NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

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 éste 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 tienen relación con las entidades bancarias o financieras de su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.

## 1. Descripción del Fondo

### 1.1. A quién se dirige el Fondo:

Este fondo se dirige a inversionistas que cuentan con conocimiento del mercado Inmobiliario costarricense o que cuentan con asesoría en materia de inversiones inmobiliarias, siendo capaces de comprender como la gestión colectiva de la inversión financiera es aplicada en este caso a la inversión inmobiliaria.

También va dirigido a inversionistas dispuestos a participar de una cartera inmobiliaria, a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado Inmobiliario, buscando con ello obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles.

A inversionistas que no requieren de un ingreso periódico cierto, ya que dentro de la cartera del Fondo pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres. Incluso en aquellos Fondos que distribuyen ingreso, éste puede verse afectado por la desocupación de los inmuebles del Fondo.

A inversionistas dispuestos a asumir riesgos inherentes a una cartera inmobiliaria (descritos más adelante), tales como destrucción de inmuebles, desocupación de estos, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio.

A inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un Fondo cerrado, el Fondo no redime participaciones a los inversionistas, sino que estos deben recurrir al mercado secundario para vender su participación, siendo conscientes de que el mercado de participaciones de Fondos cerrados en el país todavía no es lo suficientemente líquido.

A inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, pues la cartera activa del Fondo estará conformada principalmente por inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización sólo será observada en el largo plazo. Por lo que, el plazo mínimo de permanencia recomendado es de cinco años.

A inversionistas que posean capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

### 1.2. Descripción del modelo de negocio

El objetivo de modelo de negocio del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival para la inversión en propiedades se definió de la siguiente forma: Invertir en inmuebles para renta y plusvalía que generen ingresos por alquileres que posteriormente de que sean aplicados los gastos que corresponden haya una utilidad que sea distribuida al inversionista de forma trimestral.

### 1.2.1 Descripción del modelo de negocio para inversión en valores financieros

La inversion en títulos valores es con el fin de generar flujos futuros del principal más los intereses y también generar posibles ganancias de capital producto del aumento en los precios de los instrumentos de inversion al momento en que se decida vender la posición de dichos instrumentos. El fondo inmobiliario invierte en estos instrumentos para mantener posiciones de liquidez o bien para generar una ganancia. El fondo puede invertir en instrumentos de renta fija, recompras, reportos activos, fondos de mercado de dinero, acciones y productos estructurados.

A nivel contable aquellos instrumentos financieros que se clasifiquen en la categoría de costo amortizado no se verán afectados por las variaciones en los precios de mercado y por ende dichas variaciones no afectarán en el valor de participación del fondo; no obstante, los instrumentos de inversión que se registren a valor razonable con cambios en otros resultados integrales o bien se registren a valor razonable con cambios en resultados, sí serán afectados por las variaciones de dichos precios en el mercado y dichas variaciones afectarán el valor de participación del fondo.

Por otra parte, los valores que se registren bajo el método de costo amortizado implican el registro de pérdidas crediticias esperadas, por lo que ante un aumento en el riesgo de crédito de esta cartera de inversión, podría incrementar la estimación de pérdidas esperadas y con ello, afectar el valor de participación.

El fondo podrá invertir hasta el 20% de sus activos totales en valores financieros, a saber:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales.
- Valor razonable con cambios en resultados.
- Las inversiones en reportos se registrarán bajo el modelo de costo amortizado

## 1.3. Tipo de fondo

| 1.3.1 Tipo de Fondo | | | |
|---|---|---|---|
| **Por su naturaleza** | Cerrado | **Por su objetivo** | Ingreso |
| **Por su diversificación**[1] | Diversificado | **Por el mercado en el que invierte** | Local |
| **Moneda para la suscripción o reembolso de** | Dólares Estadounidenses | **Por la especialidad de** | Inmobiliario |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **participaciones** | | **su cartera** | |

| **1.3.2 Gestor del portafolio, custodia y calificación de riesgo** | |
|---|---|
| **Nombre del gestor del fondo** | Susan Arias Vargas. |
| **Política de retribución al gestor del fondo** | El Fondo de Inversión Inmobiliario Prival no retribuye al gestor del portafolio debido a que este un órgano de gobierno. |
| **Entidad de Custodia** | Prival Securities (Costa Rica) Puesto de Bolsa, S.A. |
| **Agente de pago** | Prival Securities (Costa Rica) Puesto de Bolsa, S.A. |
| **Calificación de riesgo** | **Agencia Calificadora de Riesgo**: Moody´s Local CR Calificadora de Riesgo S.A<br>**Periodicidad de actualización de la calificación**: Semestral<br>**Publicación:** https://moodyslocal.com/ o en la página WEB del Grupo Financiero Prival, en la dirección http://www.Prival.com/, o en la página de la Sugeval http://www.sugeval.fi,cr.<br>**Calificación inicial:** scr AA-3 (CR)<br>**Calificación actual**: AA+.cr (EST) |
| **Número de Cédula como contribuyente** | **3-110-749572** |

| **1.3.3 Monto Autorizado** | | | |
|---|---|---|---|
| **Monto de la emisión** | US$150.000.000,00 | **Plazo Máximo para la colocación** | 31 de diciembre del 2025 |
| **Valor nominal de la participación** | US$5.000,00 cada una | **Vencimiento del fondo** | 30 años a partir de la |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | carta de cumplimiento de requisitos finales. |
| **Número de participaciones autorizadas** | 30.000 participaciones | **Código ISIN** | CRPRSFIL0019 |
| **Monto mínimo de participaciones a emitir que le permitan al fondo lograr la Política de Inversión** | 1018 | | |

## 2. Política de Inversión:

| **2.1 Política de inversión de activos financieros[2]** | | |
|---|---|---|
| **Moneda de los valores en que estará invertido el fondo** | Colones y Dólares | |
| **Tipos de valores** | **Detalle** | **Porcentaje máximo de inversión de la cartera financiera** |
| | Efectivo | 100% |
| | Valores de deuda | 100% |
| | Valores accionarios | 20% |
| | Participaciones de fondos de inversión | 100% |
| | Productos estructurados | 20% |
| | Valores de procesos de titularización | 10% |

[2] Será máximo un 20% de la cartera total del Fondo de Inversión Inmobiliario.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Países y/o sectores económicos** | **País y/o sector** | | **Porcentaje máximo de inversión** |
| | El sector público o privado nacional con calificación mínima de A por parte de las calificadoras de riesgo autorizadas, siempre que dichos instrumentos se encuentren debidamente inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios en la Superintendencia General de Valores. De igual forma podrá invertir en obligaciones emitidas por emisores extranjeros siempre que dichos valores cuenten con una calificación de grado de inversión o equivalente otorgada por una calificadora reconocida como nacional por la Comisión de Valores de Estados Unidos. | | 100% |
| **Concentración máxima en un solo emisor** | 100% | | |
| **Concentración máxima en operaciones de reporto, posición vendedor a plazo** | 100% de la cartera financiera | **Concentración máxima en valores extranjeros** | 100% de la cartera financiera |
| **Concentración máxima en una emisión** | 100% de la cartera financiera | **Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda** | A (Títulos nacionales)<br>Grado de inversión (Títulos extranjeros) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Otras políticas de inversión** | Títulos Valores de Deuda: Serán aceptables aquellos que representen una obligación en dólares estadounidenses, y los dineros transitorios podrán colocarse en mecanismos de inversión de corto plazo o a la vista de conformidad con la regulación vigente.<br><br>Títulos Valores Accionarios: Cabe mencionar que el Fondo de Inversión Inmobiliario Prival adquirirá para su portafolio de inversiones financieras aquellos títulos de capital que emitan las empresas de mayor capitalización de mercado local, que gocen de liquidez suficiente, lo cual se medirá de acuerdo con el criterio experto de la Unidad Prival Advisory and Strategy (unidad de negocios ubicada en el Puesto de Bolsa de Prival en Costa Rica), y que la empresa haya mantenido niveles de crecimiento de sus utilidades en formas consistente durante los últimos tres ejercicios económicos de dichas empresas previos a la fecha en que se realiza la inversión.<br><br>En el caso en el que la calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda de un emisor, disminuya y se ubique por debajo al mínimo establecido en este prospecto, la Administración de Prival SAFI presentará el caso ante el Comité de Inversiones, a fin de aprobar las acciones necesarias a tomar, resguardando en todo momento los intereses de los inversionistas. | | |
| **Nivel máximo de endeudamiento del fondo** | 60% del activo total | **Moneda de contratación de las deudas del fondo** | Colones y Dólares Estadounidenses |

| **2.2 Política de inversión de activos inmobiliarios** | | | |
|---|---|---|---|
| **Tipo de inmuebles** | Comercio, Oficinas,<br>Viviendas,<br>Bodegas,<br>Zonas Francas,<br>Industrial,<br>Turismo, | **Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios** | 80% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Sector público,<br><br>Sector privado. | | |
| **Países donde se pueden ubicar los inmuebles** | Costa Rica 100% | | |
| **Criterios mínimos exigidos a los inmuebles** | -El Fondo de Inversión Inmobiliario Prival solamente podrá adquirir inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habilitación.<br><br>-Los inmuebles deberán estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad privada o pública, industrial, zona franca, comercial, habitacional o turística, en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías atractivas para el Fondo.<br><br>-Serán propiedades que podrán ubicarse en las diferentes provincias de Costa Rica, preferiblemente en el Gran Área Metropolitana.<br><br>-No existe un límite de antigüedad de construcción de los inmuebles que pertenecerán al fondo inmobiliario.<br><br>-Los inmuebles que se incorporen a la cartera podrán estar total o parcialmente ocupados.<br><br>-Los inquilinos podrán ser personas físicas, jurídicas, extranjeras con domicilio local, que pertenezcan a los sectores de inversión indicados en dicho prospecto y que cumplan con los requerimientos de información de oficialía de cumplimiento.<br><br>-Los plazos de los contratos preferiblemente deberán ser superiores a los tres años, esto según lo dispuesto en la Ley de General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. | | |
| **Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino** | Un 25% de los ingresos mensuales del fondo proviene de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico. | | |
| **Política de arrendamiento de inmuebles a personas o** | Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los | | |

| | |
|---|---|
| **compañías relacionadas a la sociedad administradora** | activos del fondo.<br><br>La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 10% de los ingresos mensuales del fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante. |
| **Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento** | Colones y Dólares estadounidenses. |
| **Otras políticas de inversión** | Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo. La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 10% de los ingresos mensuales del fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante.<br><br>Para tales efectos la sociedad administradora, cumplirá con los siguientes lineamientos, en busca de mantener la equidad en las condiciones de precio y contratos de alquiler del fondo.<br><br><u>Determinación del precio</u><br><br>Para la determinación de los precios de alquileres se contratará a peritos externos con el objetivo de que las condiciones no sean desventajosas para el fondo en relación con otras alternativas del mercado.<br><br><u>Condiciones de los contratos:</u><br><br>- Los contratos de alquiler que se firmen con la sociedad administradora o alguna de las empresas del grupo de esta, deberán mantener el estándar utilizado con el resto de inquilinos del fondo, en lo que respecta a los siguientes temas:<br>1. Depósito en Garantía.<br>2. Plazos de comunicación de finalización del contrato.<br>3. Penalidades por salida anticipada.<br>4. Porcentajes de incrementos.<br>5. Pago de servicios públicos. |

| | |
|---|---|
| | Los contratos estarán a disposición de los inversionistas en las oficinas de la Sociedad Administradora, para su consulta en todo momento. |

| **2.3 Esquema de financiamiento** | | | |
|---|---|---|---|
| **Nivel máximo de endeudamiento del fondo** | 60% del activo total | **Moneda de contratación de las deudas del fondo** | Colones y Dólares Estadounidenses |
| El endeudamiento podrá obtenerse por medio de entidades tanto nacionales como extranjeras. Las fuentes de financiamiento provendrán de entidades financieras y no financieras. De igual forma, como garantía de los financiamientos se podrán utilizar los fideicomisos de garantía (debe existir independencia entre el fiduciario y el acreedor y que una vez que la obligación sea cancelada, el activo se traspasará al fondo de inversión), siempre y cuando sean exclusivos para ese fin y siempre y cuando la regulación lo permita. También el fondo inmobiliario podrá captar recursos por medio de emisión de valores de deuda de oferta pública en el momento que lo considere conveniente siguiendo la tramitología solicitada por la Superintendencia y las características específicas de la emisión serán definidas por el Comité de Inversiones.<br><br>Adicionalmente, se permite la dación en pago de activos del fondo como pago de deudas que el fondo posea, no importando si los acreedores son entidades relacionadas o no con la sociedad administradora. Esto será únicamente como una medida extraordinaria, cuando exista una deuda líquida y exigible por parte de un Acreedor del Fondo y no se cuente con recursos líquidos suficientes para la cancelación de la deuda respectiva. | | | |

| **2.4 Disposiciones operativas** | |
|---|---|
| **Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres** | Con respecto a la política para estimación de incobrables, se determina que, la morosidad empieza a correr a partir del sexto día hábil siguiente al día en que se debía realizar el pago, sea que fue fijado por mes adelantado o vencido, todo de conformidad con la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente.<br><br>Las etapas por seguir cuando se incumple la cancelación oportuna de los arrendamientos, son las siguientes:<br><br>• Incumplimiento en la fecha de cobro: Se solicitará por vía telefónica, o correo electrónico información sobre el motivo del incumplimiento, así como una fecha prevista para dicho pago. |

| | |
|---|---|
| | • Con un mes de atraso: Se envía una carta de cobro firmada por un apoderado generalísimo de la sociedad administradora, indicando el proceso por seguir en caso de no pago. A partir de dicha fecha, se traslada el caso a un abogado y se autoriza el inicio de la gestión de cobro judicial y disolución del Contrato de arrendamiento, para proceder con el desalojo del inquilino, salvo que se acuerde un arreglo de pago a satisfacción de la sociedad administradora, o bien, aplique la excepción del último párrafo de este apartado.<br><br>Se establece como política de la sociedad administradora para sus fondos administrados, a partir de la fecha en que inicia todo trámite judicial, detener todo registro de ingreso por alquileres y trasladar este registro a cuentas de orden.<br><br>No obstante, quedará a discreción de la sociedad administradora la aplicación de esta política tomando como referencia el conocimiento por parte de ésta del caso en particular. |
| **Lineamientos sobre contratación de seguros** | El total de los activos inmobiliarios del Fondo estarán cubiertos por una póliza de seguros para salvaguardar dichos activos. La sociedad administradora será la responsable de suscribir, con cargo al fondo, los seguros que estime necesarios para la adecuada protección de los inmuebles que se adquieran.<br><br>Todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente respecto a su valoración ingenieril.<br><br>Tipos de seguros y coberturas que se contratarán:<br><br>a)-Póliza Incendio Todo Riesgo: Cobertura de Riesgos catastróficos, no catastróficos, pérdidas de rentas por contrato de arrendamiento.<br><br>b)-Póliza de Responsabilidad Civil:<br><br>Cobertura L Cobertura Básica.<br><br>Cobertura O Responsabilidad Civil Colisión.<br><br>Cobertura P Responsabilidad Civil Robo de vehículo.<br><br>Los criterios que se utilizarán para la evaluación y selección de la |

<table>
<tr><td></td><td>entidad aseguradora son: Solidez en el mercado, trayectoria financiera así como los precios de las coberturas.<br><br>En las políticas del Comité de Inversiones se determinarán las coberturas de los seguros y el mecanismo de escogencia de la aseguradora para estos fines.<br><br>El comité de inversión podrá cambiar la entidad aseguradora siempre y cuando se esté asegurando los inmuebles sin detrimento de las condiciones existentes.</td></tr>
<tr><td>Lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles</td><td>Prival SAFI podrá realizar y ejecutar trabajos en los inmuebles orientados a conservar el precio o valor del inmueble mediante reparaciones, remodelaciones, ampliaciones, transformaciones, adiciones, mejoras y /o mantenimiento en los inmuebles que formen parte del fondo administrado, con cargo al fondo de inversión. El Comité de Inversiones será el responsable de aprobar los lineamientos para la conservación y aumento de valor de los inmuebles propiedad del fondo.<br><br>Los criterios que se utilizarán para el registro de los trabajos realizados son los siguientes:<br><br>
<table>
<tr><th>Objetivo</th><th>Actividad</th><th>Concepto</th><th>Forma de registro</th></tr>
<tr><td>Conservar precio</td><td>Reparaciones</td><td>Trabajos necesarios para reparar algo que se encuentre dañado o mal hecho en el inmueble o que haya cumplido su vida útil.</td><td>Gasto</td></tr>
<tr><td>Aumentar precio</td><td>Remodelación</td><td>Trabajos necesarios para reformar un bien inmueble, modificando algunos elementos constructivos o</td><td>Capitaliza</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | estructurales con el objeto de mejorarlo. | |
| Aumentar precio | Mejora | Mejorar el estado actual del inmueble con el fin de ampliar su vida útil y que implican un aumento en el valor del inmueble. | Capitaliza |
| Aumentar precio | Ampliación | Obras que tienen como finalidad incrementar el área arrendable y que responden a una necesidad de expansión. | Capitaliza |
| Aumentar precio | Transformación | Intervención de gran magnitud que cambia drásticamente los aspectos constructivos y estructurales del inmueble. | Capitaliza |

Cuando se presente la necesidad de realizar trabajos en los inmuebles que impliquen una reparación, remodelación, mejora, ampliación, o una transformación, esta solicitud será recibida por la Administración de Prival SAFI, por medio del Gestor de Portafolio Inmobiliario.

Esta será analizada por el área de gestión de portafolios inmobiliarios, por el Comité de Mantenimiento y por la empresa y/o profesional contratado para la administración de los inmuebles, para así definir el tipo de necesidad solicitada.

| | |
|---|---|

| **Costo Acumulado Igual o menos a $5.000,00 del Valor del Inmueble** | **Costo Acumulado Mayor a $5.000,00 o igual o menor al 15% del Valor del Inmueble** | **Costo Acumulado Mayor al 15% o igual o menor al 30% del Valor del Inmueble** | **Costo Acumulado mayor al 30% del Valor del Inmueble** |
|---|---|---|---|
| La custodia<br><br>podrá cotizar y utilizar un único proveedor de servicios. | Deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios. | Deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios. | Deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios. |
| Se considera mantenimiento menor. | Se considera mantenimiento menor. | Se considera mantenimiento mayor. | Se considera mantenimiento mayor. |
| Se requerirá la autorización del Gestor de Portafolio Inmobiliario<br><br>Gerencia General. | Se requerirá la autorización del Gestor de Portafolio Inmobiliario<br><br>Gerencia General y<br><br>Comité de Mantenimiento . | Se requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones. | Se requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones. |

Existirán procedimientos para atender las diferentes necesidades establecidos en las políticas del Comité de Inversiones.

Los eventos serán tratadas por medio de dos opciones:

a) Eventos programados.

b) Eventos no programados.

| | |
|---|---|
| | Eventos programados: Se establece un Presupuesto Anual de Mantenimiento previsto para cada uno de los inmuebles, el cual es aprobado por el Comité de Inversión. Estas serán atendidas por los proveedores seleccionados del Fondo siguiendo las políticas definidas en el Comité de Inversiones para su contratación.<br><br>Eventos no programados: No se establece en el Presupuesto Anual de Mantenimiento Programado y se considera de carácter de urgencia, el cual será analizado y aprobado en forma mancomunada sin límite de suma por el Gestor del Portafolio la Gerencia General, y el Comité de Mantenimiento, siguiendo las políticas definidas en el Comité de Inversiones para su contratación.<br><br>El Gestor del Portafolio Inmobiliario deberá presentar al Comité de Inversiones un informe trimestral de la gestión del fondo, así como los eventos programados y no programados.<br><br>En lo relativo a las inspecciones de las obras, el comité de inversión determinará si se requiere apoyo de un tercero para la inspección de aspectos técnicos o con el personal de Prival SAFI de acuerdo a la magnitud de las obras. La valuación de los activos se realizará al menos una vez al año, pudiendo realizar adicionales según se requiera o por factores que lo ameriten. |
| **Políticas o lineamientos sobre la creación y uso de reservas** | El fondo podría hacer reservas de acuerdo a las recomendaciones técnicas de uno o para todos los inmuebles del fondo.<br><br>Las posibles reservas podrán tener como propósito:<br><br>-Aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes.<br><br>-Mantener buenas condiciones de los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones.<br><br>-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.<br><br>-Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo (ejemplo: reparación de las instalaciones eléctricas, de puertas, llavines y divisiones internas entre otras). |

| | |
|---|---|
| | Será responsabilidad de Prival SAFI velar porque se lleve a cabo por parte de profesionales en el campo de Ingeniería y Valuación un estudio técnico para establecer el monto de la reserva.<br><br>Las decisiones de incrementos o usos de una posible reserva serán tomados bajo la siguiente disposición:<br><br>-Con base a los estudios de profesionales en el campo de Ingeniería y valuación antes mencionado, el Gestor de Portafolios Inmobiliarios propondrá la reserva con las respectivas justificaciones y recomendaciones a la Gerencia General.<br><br>-Una vez que se cuente con la aprobación de la Gerencia General se presentará al Comité de Inversiones para su respectiva aprobación y ejecución.<br><br>La creación de reservas no constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado. |

## 3. Riesgos del 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 Tipos de riesgo** | |
|---|---|
| **Tipo** | **Descripción** |
| **Riesgos de tasa de interés y de precio** | El riesgo de tasa de interés puede materializarse mediante cuatro mecanismos de transmisión. En primera instancia los aumentos en las tasas de interés de mercado generan un crecimiento en el gasto financiero en que incurre el Fondo, lo que produce una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad |

| | |
|---|---|
| | para distribuir rendimientos respecto a los niveles observados en períodos de tasas de interés bajas. Una menor capacidad para distribuir rendimientos en relación con los costos de oportunidad que enfrenta el inversionista en el mercado generará una pérdida del atractivo relativo del instrumento. Dicha pérdida del atractivo relativo del instrumento se corregirá mediante una reducción el precio del título de participación en el mercado secundario. En segunda instancia, un aumento en las tasas de interés de mercado tiene como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para efectuar las valoraciones financieras que demanda la normativa efectuar, tanto a la fecha de compra como anualmente, para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros en concordancia con la normativa. En caso de que un inmueble o conjunto de inmuebles del portafolio de inversiones del Fondo se encuentren registrado a su valor financiero, un incremento significativo en la tasa de costo de capital promedio ponderado podría producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que produciría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa. En caso de que se proceda a registrar contablemente la minusvalía, el valor en libros del título de participación bajaría. El mercado bursátil reconocerá inmediatamente que se materializa una pérdida del atractivo relativo del instrumento. Dicha pérdida del atractivo relativo del instrumento se corregirá mediante una reducción el precio del título de participación en el mercado secundario.<br><br>En tercera instancia, es importante mencionar que un aumento en las tasas de interés de mercado incide igualmente en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos que ofrece el título de participación de un Fondo de Inversión Inmobiliario respecto a otros instrumentos disponibles en el mercado bursátil, tales como bonos y acciones preferentes, si el ajuste en tasas de interés es relativamente importante y se produce en períodos de tiempo cortos, en cuyo caso, una reducción del precio del título de participación se materializaría en forma inmediata, a efecto de |

| | |
|---|---|
| | reestablecer su atractivo relativo en función de las condiciones de tasas de interés de mercado vigentes.<br><br>De igual forma, el riesgo de tasa de interés puede materializarse, debido al efecto que su comportamiento tiene sobre la liquidez en el mercado de capitales y la demanda y desempeño del sector inmobiliario. Dentro de los principales efectos que pueden identificarse destacan que una contracción en la liquidez del mercado financiero puede reducir la oferta de recursos para financiar los planes de inversión inmobiliaria. De igual forma un incremento en la tasa de interés puede contraer los planes de expansión empresariales y por ende reducir la demanda por espacio de oficinas, lo que a su vez puede deprimir el mercado inmobiliario. Esto podría conducir a un exceso de oferta de bienes inmuebles que reduzcan el valor de las propiedades o bien de los alquileres que pueden cargarse a sus ocupantes, con el consecuente perjuicio a los inversionistas del Fondo. En caso de que un inmueble o conjunto de inmuebles del portafolio de inversiones del Fondo se encuentren registrado a su valor financiero, los fenómenos descritos en el presente párrafo traerían como consecuencia una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que produciría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa. En caso de que se proceda a registrar contablemente la minusvalía, el valor en libros del título de participación bajaría. El mercado bursátil reconocerá inmediatamente que se materializa una pérdida del atractivo relativo del instrumento. Dicha pérdida del atractivo relativo del instrumento se corregirá mediante una reducción el precio del título de participación en el mercado secundario. |
| **Riesgos de liquidez** | Liquidez del Fondo: Debido a la frecuencia de pago de rendimientos prevista en el presente prospecto, el Fondo se expone a la posibilidad de encontrarse en una situación de baja liquidez o falta de inversión de capital de trabajo, en caso de que sea incapaz de levantar los recursos del mercado bursátil mediante emisiones de títulos de participación, o bien, en caso de no contar con facilidades crediticias o bien, que en |

| | |
|---|---|
| | caso de que, contando con dichas facilidades, estas no pueden accederse debido a la negativa del intermediario bancario a otorgar su desembolso. Situaciones de iliquidez exponen al Fondo a encontrarse en incapacidad material para hacer pagos y honrar sus obligaciones con proveedores diversos, lo que imposibilitaría al Fondo a continuar operando en condiciones normales. El incumplimiento de pagos puede traer como consecuencia el inicio por parte de terceros de procesos de cobro ante instancias judiciales contra el Fondo, lo cual lo obligaría a incurrir en gastos adicionales de abogados y pérdidas económicas cuantiosas.<br><br>En caso de que se materialice este riesgo, el inversionista podría percibir impago del rendimiento de las participaciones que mantenga con el fondo.<br><br>Liquidez de participaciones: El mercado de títulos de participación de Fondos de Inversión Inmobiliarios ha venido desarrollándose gradualmente. Por esta razón su liquidez ha mejorado sensiblemente alo largo de los años desde que se introdujo este instrumento en el mercado bursátil costarricense. No obstante lo anterior, en términos comparativos frente a otros instrumentos disponibles en bolsa, tales como pero no limitados a la deuda pública soberana del país, la liquidez todavía sigue siendo relativamente baja, lo cual gradualmente mejorará, mientras aumenta el volumen de títulos de esta naturaleza en relación con el mercado bursátil en general. Este riesgo puede materializarse en períodos de tiempo prolongados para poder realizar una venta parcial o total en el mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores, así como en precios de mercado inferiores al valor del activo neto calculado por la sociedad administradora de fondos de inversión de conformidad con la normativa vigente en la materia.<br><br>En caso de que se materialice este riesgo, el inversionista tendría inconvenientes en liquidar |

| | |
|---|---|
| | inmediatamente las participaciones que mantenga con el fondo, debido a que por ser un fondo cerrado, no se redimen las participaciones a inversionistas, sino que estos deben recurrir al mercado secundario para venderlas. |
| **Riesgos de crédito o no pago** | Es el riesgo de que un emisor público o privado deje de pagar sus obligaciones y/o la negociación de sus valores sea suspendida por cualquier motivo, por parte de las entidades reguladores del mercado respectivo.<br><br>El incumplimiento de pago de un emisor, como el no pago de intereses, principal de la inversión o ambos, afectará la rentabilidad de la inversión en el fondo a través de una disminución del factor de crecimiento en el precio de la participación o por medio de una disminución en el precio de ésta. En función del momento en que tenga lugar la venta de las participaciones por parte del inversionista, podría darse una pérdida de una parte del principal invertido.<br><br>Es importante mencionar que, a raíz de los requerimientos contables de la NIIF 9 para los instrumentos financieros, se debe estimar una pérdida esperada por riesgo de crédito de forma diaria, la cual puede afectar el valor de la participación del fondo. |
| **Riesgo por invertir en productos estructurados** | El riesgo de crédito del principal invertido es equivalente al del emisor del producto. El rendimiento de estos es variable, pues depende del precio o valor de los activos o índices subyacentes, y podría ser igual a cero para todo el periodo de inversión, desde la compra del instrumento hasta su vencimiento. Los productos estructurados típicamente ofrecen una menor liquidez que otros activos, por lo que el costo de liquidar estas posiciones antes de su vencimiento podría implicar pérdidas para la cartera. La inversión en este tipo de valores demanda una atención particular, los cuales tienen que ver con la complejidad de su valoración, su operación, liquidez y aspectos contractuales, lo cual puede causar efectos adicionales a la rentabilidad del fondo. |
| **Riesgos cambiarios** | El riesgo de tipo de cambio se define como la probabilidad de que el tipo de cambio fluctúe en |

| | |
|---|---|
| | función de las condiciones macroeconómicas del país así como la evolución de la economía internacional. Dichas fluctuaciones, temporales o permanentes, pueden ser de carácter adverso, y por consiguiente es posible que generen efectos económicos negativos sobre los agentes económicos, incluyendo el Fondo de Inversión Inmobiliario Prival. En caso de que, por diversas circunstancias, prevalezcan condiciones en el mercado cambiario que presionen al tipo de cambio a alcanzar las bandas previstas, entonces el Banco Central de Costa Rica acudiría a intervenciones directas mediante la compra o venta de divisas, con el fin de alcanzar sus objetivos en materia cambiaria. Tal y como se explica en el presente Prospecto, la moneda funcional del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival es el dólar estadounidense, por lo cual los activos como los pasivos se expresan en dicha moneda en los balances del Fondo. No obstante, la administración de Prival SAFI se encuentra facultada a suscribir por cuenta y riesgo del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival contratos y adquiere obligaciones de todo tipo tales como pero no limitados a contratos de arrendamiento, de mantenimiento de bienes inmuebles, y endeudamiento bancario así como invertir los excedentes de caja en otras monedas distintas de la moneda funcional del Fondo. Bajo el régimen de tipo de cambio prevaleciente en nuestro país, si el Fondo de Inversión Inmobiliario Prival mantiene sus activos y pasivos expresados en distintas monedas, enfrenta la incertidumbre de que sus resultados económicos se vean afectados positiva o negativamente por el comportamiento del tipo de cambio a largo plazo.<br><br>En caso de que se materialice este riesgo, el fondo inmobiliario tendría que registrar pérdidas por diferencial cambiario, por lo que el inversionista podría percibir un detrimento en el rendimiento que recibe por sus participaciones. |
| **Riesgos de las operaciones de reporto** | En las operaciones de reportos a las que se recurre como un mecanismo de inversión de corto plazo, es decir en la posición de vendedor a plazo, el Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de |

| | |
|---|---|
| | incumplimiento de pago. En caso de materializarse dicho riesgo existen una serie de mecanismos para cancelar la operación y que, en cualquiera de los casos, se podrían generar pérdidas económicas para el fondo. El sistema bursátil procede en primera instancia a liquidar los títulos subyacentes en dicha operación mediante un procedimiento debidamente reglamentado por la Bolsa Nacional de Valores. Si por alguna razón el producto de la venta de los títulos no es suficiente para cancelar el principal y los rendimientos pactados, el sistema bursátil procede a cargar la diferencia al puesto de bolsa contraparte de la operación.<br><br>En las operaciones de reportos a las que se recurre como un mecanismo de endeudamiento de corto plazo, es decir en la posición de comprador a plazo, el Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de renovación y de tasa de interés. El riesgo de renovación consiste en que, si al vencimiento de la operación de reporto, el Fondo de Inversión no cuenta con la liquidez necesaria para cancelar el principal y el rendimiento pactado, existe la posibilidad que la misma no sea renovada en el mercado bursátil, teniendo como consecuencia que enfrentar los procesos previstos en las reglas vigentes en el mercado bursátil. Dichos procesos podrían tener como consecuencia que el Fondo de Inversión incurra en pérdidas económicas que deterioren el valor del título de participación.<br><br>En cuanto al riesgo de tasa de interés, es importante mencionar que el mismo consiste en que si al vencimiento de la operación de reporto se procede a renovar la misma y las tasas de interés de mercado han aumentado, el costos financiero a asumir por parte del Fondo de Inversión se incremente, lo que produce una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad para distribuir rendimientos respecto a los niveles observados en períodos de tasas de interés bajas. |
| **Riesgos operativos** | Se refiere al riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad |

| | |
|---|---|
| **y Tecnológicos** | administradora utiliza para gestionar el fondo. En ese sentido la sociedad está expuesta a: fallas en sus mecanismos de control interno ante errores, fraudes u omisiones de su personal; interrupciones, fallas u obsolescencia de los sistemas informáticos que utiliza para la administración de sus activos y expedientes de clientes; inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados y la administración de la cartera inmobiliaria y de valores; entre otros.<br><br>La inversión se puede ver afectada por fallas temporales o por fallas permanentes en la plataforma tecnológica y sus respaldos o por una gestión inapropiada de los activos del fondo, lo que podría resultar en medidas sancionatorias de parte de las entidades reguladoras, y en consecuencia deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. |
| **Riesgos legales** | Riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Sociedad Administradora y el Fondo de Inversión:<br><br>Toda sociedad que realiza actividades de comercio en general puede o no estar sujeta a procesos o demandas judiciales en función de las consecuencias de sus actos y obligaciones. La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, en representación del fondo inmobiliario, podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los arrendatarios por el incumplimiento de las normas estipuladas en los contratos, e inevitablemente estará siempre expuesta a ser sujeto de contra demandas interpuestas por los arrendatarios por las mismas causas, lo que de cierta manera puede afectar el rendimiento esperado del Fondo y desde esa perspectiva se vea afectada la capacidad del Fondo para distribuir rendimientos competitivos en el largo plazo.<br><br>A su vez, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión no está exenta de enfrentar procesos administrativos en su contra, en razón de la supervisión de que es objeto por la SUGEVAL o de la administración tributaria y municipal, en caso de que se identifiquen posibles incumplimientos de normas de |

| | |
|---|---|
| | carácter reglamentaria o legal. |
| **Riesgo por desinscripción del fondo de inversión y desinscripción del fondo a solicitud de Prival SAFI.** | Ante un incumplimiento de los parámetros de activo neto mínimo o el número mínimo de inversionistas, y dada la magnitud del incumplimiento, la SUGEVAL podría ordenar la desinscripción del Fondo del Registro Nacional de Valores e Intermediarios, lo cual es un proceso complejo que podría afectar la rentabilidad de las inversiones del Fondo, sobre todo en aquellos casos en donde se deben vender activos del Fondo, siempre que los activos se liquiden a precios inferiores a su valor en libros. Ese proceso de venta de activos podría extenderse, por lo que los inversionistas tendrían que esperar cierto tiempo para recuperar su inversión. Adicional podría existir la posibilidad de que el fondo no logre vender todos o una parte de activos inmobiliarios, con lo cual el inversionista podría recibir (de forma directa o a través de vehículos o figuras jurídicas que no son de oferta pública) inmuebles como pago de su inversión, los cuales además podrían tener un uso muy especializado.<br><br>La desinscripción del fondo también podría ser por solicitud de Prival SAFI para lo cual requerirá aprobación de la Asamblea de Inversionistas. |
| **Riesgo sistémico: Riesgos de la cartera de valores (riesgo financiero):** | Aunque los Fondos Inmobiliarios, por su naturaleza y por la normativa aplicable, invierten mayoritariamente en inmuebles, podría llegar a tener hasta un 20% de sus activos invertidos en valores, producto de dineros transitorios que mantenga mientras se ubican inmuebles atractivos en precio y generación de alquileres o plusvalías. La parte del Fondo que se invierte en valores podría enfrentar riesgos tales como pero no limitados a los siguientes:<br><br>• Riesgo no Sistémico<br><br>El Riesgo no Sistémico, conocido también como riesgo no relacionado con el comportamiento del mercado o riesgo diversificable, es el riesgo que se encuentra vinculado con las características únicas de un instrumento o título valor o de un portafolio de inversiones particular que no se encuentre |

| | |
|---|---|
| | plenamente diversificado. Al invertir en el Fondo, los inversionistas adquieren también en forma conjunta y proporcional a sus aportes la propiedad de la cartera de valores, la cual genera ganancias o pérdidas que se distribuyen proporcionalmente entre los participantes del Fondo. Estos valores están propensos a cambios en su valor de realización, debido a problemas de solvencia de los emisores privados, básicamente como resultados de atrasos o incumplimiento en el pago puntual de intereses o principal, o un bajo o nulo potencial de generación de dividendos a los accionistas. En la medida que la cartera se encuentre diversificada y se realice un cuidadoso proceso de selección de los valores, este riesgo puede disminuirse en forma significativa, aunque no puede eliminarse completamente. Dado que la normativa vigente exige la valoración a precios de mercado de la cartera financiera del Fondo diariamente, cualquier cambio o deterioro de la cotización de los instrumentos que compongan la cartera financiera del Fondo se registrará con la misma periodicidad y podrá tener una incidencia positiva, negativa o nula en el precio del título de participación a una fecha determinada.<br><br>• Riesgo Sistémico<br><br>El Riesgo Sistémico, conocido también como riesgo de mercado o riesgo no diversificable, es el riesgo que se origina en fluctuaciones prolongadas en la actividad macroeconómica del país, tales como pero no limitadas a cambios en tasas de interés del mercado, devaluación de la moneda, cambios en el régimen cambiario, decisiones políticas del Gobierno en cuanto a impuestos, crédito y liquidez del sistema. Los títulos valores que integran la cartera financiera del Fondo están propensos a cambios en su valor de mercado, debido a cambios en las tasas de interés de mercado y la prima exigida por los inversionistas extranjeros por el riesgo del país o bien a cambios en el régimen tributario aplicable a dichos instrumentos de |

| | |
|---|---|
| | inversión. Un aumento en las tasas de interés provocaría una disminución en el precio de mercado de los títulos de renta fija. Debido a que este elemento de riesgo se encuentra asociado con las fluctuaciones de la cartera del mercado, no es posible eliminarlo mediante procesos de diversificación tradicionales. Dado que la normativa vigente exige la valoración a precios de mercado de la cartera financiera del Fondo diariamente, cualquier cambio o deterioro de la cotización de los instrumentos que compongan la cartera financiera del Fondo se registrará con la misma periodicidad y podrá tener una incidencia positiva, negativa o nula en el precio del título de participación a una fecha determinada. |
| **Riesgo reputacional o de imagen** | Grupo Prival (Costa Rica) y sus subsidiarias (incluído el Fondo Inmobiliario) cuenta con políticas para la gestión del riesgo reputacional, las cuales tienen por objetivo establecer un sistema para la identificación, evaluación, control, monitoreo y reporte de la exposición a dicho riesgo.<br><br>De acuerdo a la política, el riesgo de reputación se define como la posibilidad de incurrir en pérdidas económicas debido a la afectación del prestigio del Grupo. También se define como el riesgo de que una acción, situación, transacción, o inversión pueda reducir la confianza en la integridad y competencia de los grupos de interés o "stakeholders" (clientes, accionistas, empleados, proveedores, contrapartes o público en general).<br><br>Como parte del riesgo reputacional, se gestiona el riesgo de blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo, el cual consiste en la probabilidad de que sucedan eventos relacionados con el delito de lavado de activos o financiamiento al terrorismo, realizada por un directivo, empleado de la institución e inclusive por un particular.<br><br>Debido a su naturaleza, el riesgo reputacional se deriva de la materialización de otros riesgos (operacional, estratégico, de mercado, de liquidez, de |

| | |
|---|---|
| | crédito, legal, etc.) y de su gestión deficiente, lo que podría afectar adversamente la capacidad de la entidad para mantener relaciones comerciales existentes o establecer nuevas y continuar accediendo a fuentes de financiamiento. Por este motivo es que con el fin de mitigar un daño en su reputación, Grupo Prival ha decidido brindar un tratamiento de manera integral en coordinación con otros riesgos.<br><br>La materialización de un evento de riesgo reputacional en el Fondo Inmobiliario podría ocasionar una salida masiva de los inversionistas, afectando el valor de las participaciones. También se podría dar una salida masiva de inquilinos, incidiendo en desocupación y en consecuencia en los rendimientos para los tenedores de participaciones, los objetivos estratégicos y las relaciones con acreedores, entre otros. Un evento de este tipo, también podría tener un efecto contagio sobre otras subsidiarias del Grupo.<br><br>Administración del riesgo: El Grupo ha establecido una serie de herramientas que facilitan su medición y control, dentro de las que se destacan:<br><br>• Políticas y lineamientos para el manejo de diversas operaciones, las cuales pueden incidir en la gestión del comportamiento del Grupo en el mercado, la integridad de los productos y servicios ofrecidos, la gestión de sus riesgos y la integridad en el comportamiento de los empleados.<br>• Comité de Cumplimiento que tiene como objetivo asegurar que el Grupo disponga de un sistema de prevención del riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo lo suficientemente efectivo que apoye a la institución en el cumplimiento de sus objetivos y evite que el Grupo sea utilizado para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades ilícitas o para canalizar recursos hacia la realización de actividades terroristas.<br>• Comité de Riesgos cuyo objetivo es velar por una adecuada gestión integral de los riesgos.<br><br>La fase de identificación de los riesgos ha sido realizada con la intervención de la primera y segunda línea de defensa. Se ha definido cinco tipos de riesgo, a saber: |

| | |
|---|---|
| | • Desempeño y posición de mercado: Éste tipo de riesgo contempla el desempeño financiero de la entidad de los fondos bajo su administración, así como también temas de estrategia, posicionamiento en el mercado objetivo y gestión de riesgos operativos.<br><br>• Imagen y marca: Éste tipo se refiere a la gestión de riesgos ambientales y sociales, así como publicaciones adversas que pudieran afectar nuestra marca.<br><br>• Integridad y cumplimiento: Éste tipo contempla la gestión de riesgos AML, Cumplimiento, Legal, tributarios, ética y buena conducta.<br><br>• Satisfacción a clientes: Contempla la adecuada y oportuna atención de quejas y/o denuncias interpuestas por parte de nuestros clientes.<br><br>• Transparencia y seguridad: Contempla la gestión para atender los eventos de ataques cibernéticos con afectación a nuestros clientes, acreedores financieros, socios, colaboradores, reguladores y auditores. De igual manera en éste tipo de riesgo se incluyen temas de manejo de confidencialidad de datos y asuntos de oportunidad y transparencia en la comunicación.<br><br>Grupo Prival implementó una metodología de escalas de riesgo, la cual consiste en evaluar el desempeño de las actividades del Grupo relacionadas con el riesgo reputacional de acuerdo a la ocurrencia de eventos y sus impactos.<br><br>Por otro lado, a través de la UAIR y el Comité de Riesgos, se lleva a cabo el monitoreo, asegurando que el riesgo reputacional se encuentre dentro de niveles aceptables y que en el caso de detectar desviaciones en los límites, éstos sean reportados al Comité de Riesgos, con el propósito de que se definan y ejecuten planes de acción a la brevedad posible para corregir y afrontar dicha situación. En casos dónde las desviaciones a los límites obedezcan a condiciones temporales de mercado, o coyunturas políticas o eventos sistémicos no controlables por la |

| | |
|---|---|
| | administración, se autorizará la implementación de medidas de contingencia.<br><br>La mitigación del riesgo reputacional se realiza a través de la gestión preventiva de las incidencias que los diferentes factores de riesgo puedan tener en las operaciones.<br><br>Con el fin de asegurar un adecuado seguimiento de los niveles de exposición y su desempeño, la Unidad de Administración Integral de Riesgos preparará la información concerniente a la exposición al riesgo reputacional, la cual será reportada periódicamente al Comité de Riesgos. |
| **Riesgo de continuidad del negocio** | Riesgo por continuidad es la capacidad de la organización para continuar suministrando productos o servicios a niveles predefinidos aceptables, posterior a un incidente disruptivo.<br><br>En caso de que se materialice este riesgo, el inversionista podría percibir impago parcial o total del rendimiento de las participaciones que mantenga con el fondo.<br><br>Para mitigar este riesgo, el Fondo Inmobiliario posee un Plan General de Continuidad de Negocio que integra todas las acciones para administrar la continuidad del negocio ante situaciones que disminuyan sus operaciones, así como de las empresas con las que se relaciona directa o indirectamente dentro del Grupo Financiero; permitiendo ofrecer los servicios básicos requeridos para cumplir con las obligaciones que posee con sus clientes.<br><br>Por otro lado, se realizan análisis de concentración por industria, que son revisados periódicamente en el Comité de Inversiones y Comité de Riesgos del Fondo, tomando en cuenta los riesgos derivados de cambios o afectaciones a los diferentes sectores en los cuales se está invirtiendo para asegurar el pago de las obligaciones contractuales. |
| **Otros riesgos:** | |

| | |
|---|---|
| **Riesgos de liquidación de las participaciones en moneda nacional derivado de la aplicación del artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica** | Existe el riesgo que, ante la presencia de algún grado de inestabilidad macroeconómica relevante, el Fondo no pueda disponer de las divisas necesarias para cancelarles a los inversionistas sus beneficios en la moneda funcional del Fondo que es el dólar moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. En consecuencia, el Fondo podría recurrir a producir dicha liquidación en moneda nacional, de conformidad con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica. Lo anterior influye en el rendimiento final o la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas, ya que el inversionista podría nunca recibir sus aportes y rendimientos estrictamente en la moneda funcional del Fondo que es el dólar moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. |
| **Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación** | El Fondo de Inversión Inmobiliario Prival depende en el largo plazo, únicamente de su capacidad para levantar capital, emitiendo en cada caso que requiera nuevos títulos de participación en el mercado bursátil por la cuantía necesaria para materializar sus planes de inversión o bien de su capacidad para endeudarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente prospecto y en la regulación vigente en la materia. Un ambiente adverso respecto a la industria inmobiliaria o respecto a la industria de fondos de inversión podría impactar negativamente en la habilidad y efectividad en que los títulos de participación sean colocados entre inversionistas en el mercado bursátil o bien en su condición de sujeto de crédito para contraer nuevas obligaciones con acreedores bancarios y retrasar e incluso impedir la materialización de nuevas adquisiciones. En consecuencia, el proceso de crecimiento y diversificación del portafolio de inversiones inmobiliarias puede limitarse por períodos prolongados de tiempo, y, en consecuencia, el crecimiento de los ingresos netos de operación y los rendimientos netos distribuidos a los inversionistas dependerán de la capacidad que tengan los activos que ya forman parte del portafolio de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión para generar flujos neto de efectivos. |
| **Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la** | Si bien el Fondo de Inversión Inmobiliario Prival debe adecuarse a las normas emitidas por SUGEVAL y el |

| | |
|---|---|
| **materia** | CONASSIF, y dichos órganos regulatorios emiten normas que fortalecen el funcionamiento de los mercados y tienden a proteger los intereses de los inversionistas, y se comunican con suficiente antelación, a efecto de minimizar cualquier impacto negativo que pudiera resultar de la adecuación a la nueva normativa por parte del Fondo de Inversión, existen leyes que regulan la actividad inmobiliaria y los regímenes impositivos en el país que pueden ser reformadas por la Asamblea Legislativa o interpretados de manera distinta por las autoridades judiciales competentes o por las Autoridades Tributarias Administrativas, así como nuevas disposiciones de política monetaria pueden ser emitidas por parte del Banco Central de Costa Rica, las cuales pueden incidir directa o indirectamente en forma positiva o negativa en el desempeño de este y cualquier tipo de Fondo de Inversión que opere en el mercado bursátil costarricense, y de esta manera puede verse afectada positiva o negativamente su capacidad para generar ingresos netos y para distribuir rendimientos sostenibles en el largo plazo.<br><br>Además, pueden darse modificaciones en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (No. 7527 del 17 de agosto de 1995) que podrían afectar la rentabilidad del Fondo. |
| **Riesgos por iliquidez de las participaciones** | Se refiere al riesgo que está ligado al tipo de fondo por ser de naturaleza cerrada y de cartera inmobiliaria. El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del fondo dependerán del impacto que eventualmente puedan tener los riesgos asociados a la cartera de activos inmobiliarios y a la cartera de activos financieros.<br><br>La inversión se puede ver afectada cuando el inversionista no logre vender sus participaciones en el precio esperado y deba vender con un descuento o pérdida, o cuando las inversiones no logren alcanzar un nivel de rendimiento aceptable para este tipo de fondo e incluso incurra en pérdidas en el valor de su |

| | |
|---|---|
| | participación. |
| **Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable o ajustable** | Dentro de las distintas opciones de inversión en valores disponibles para integrar la cartera financiera del Fondo de Inversión de conformidad con los límites y normas vigentes, además de los instrumentos de deuda de tasa de interés fija, es posible identificar las acciones o los títulos de deuda de tasa de interés variable o ajustable. Las técnicas de valuación generalmente aceptadas para la estimación de un precio para dichos instrumentos de inversión demandan el uso de supuestos sobre el comportamiento de los flujos de efectivos que se espera generen en el largo plazo, su patrón de pago, así como la tasa de costo de oportunidad empleada para descontar los flujos esperados. En consecuencia, existe una probabilidad real de que el comportamiento de los flujos de efectivo en cuanto a su cuantía como patrón de pago no se comporten de la manera en que se estimaron a la fecha en que se efectúo la valoración para fundamentar la compra de los instrumentos para la cartera de inversión, ya que los mismos dependen del desempeño real de la empresa en el largo plazo y existe la posibilidad de que estos valores no generen los dividendos esperados, cuando se trate de acciones. En el caso de los bonos asociados a tasas de interés variables o a rendimientos ajustables, el riesgo se asocia a cambios en las condiciones macroeconómicas que producen a su vez cambios en las tasas de interés o en los indicadores de referencia. Dado que la normativa vigente exige la valoración a precios de mercado de la cartera financiera del Fondo diariamente, cualquier cambio o deterioro de la cotización de los instrumentos que compongan la cartera financiera del Fondo se registrará con la misma periodicidad y podrá tener una incidencia positiva, negativa o nula en el precio del título de participación a una fecha determinada. |
| **Riesgo de custodia** | Tal y como lo dispone el Reglamento de Custodia vigente a la fecha de la aprobación del presente prospecto, se entiende por custodia el servicio que presta una entidad autorizada al Fondo de Inversión, para el cuidado y conservación de valores y el efectivo relacionado con estos, así como el registro de su |

| | |
|---|---|
| | titularidad de los correspondientes aportes de los inversionistas; con la obligación de devolver al titular, valores del mismo emisor, de la misma especie y las mismas características de los que le fueron entregados para su custodia. No obstante lo anterior, la existencia de entidades de custodia no garantiza la integridad del fondo, ya que el custodio se limita a recibir y girar los recursos del fondo, correspondientes a la liquidación de operaciones con valores, debidamente aceptadas por la entidad gestora, así como por las órdenes de recepción y entrega de efectivo giradas por la entidad gestora. Por otro lado, es posible que el custodio entre proceso de quiebra y liquidación, lo que puede congelar temporalmente el efectivo y los valores del Fondo mientras este demuestre su titularidad en los procesos administrativos y judiciales sobrevivientes, lo cual impediría al Fondo continuar en forma normal sus operaciones, así como atender oportunamente a acreedores como proveedores. |
| **Riesgo por no colocación de las participaciones** | El Fondo de Inversión Inmobiliario Prival es un fondo cerrado por lo cual existe el riesgo de que no logre colocar el total de capital autorizado en el plazo dispuesto en este prospecto, por tal motivo y según lo estipulado en la normativa se vería en la necesidad de reducir dicho capital. En dichos casos se convocará asamblea de inversionistas quien será la que tomará dicha decisión. Una eventual reducción del monto podría afectar la bursatilidad y liquidez de los títulos de participación del fondo o truncar la adquisición de nuevos inmuebles para la cartera de este. |
| **Riesgo por variación en el valor de las participaciones** | El ingreso del inversionista puede darse en un momento en que se esté dando una disminución en el rendimiento del fondo debido a las condiciones propias del mercado, lo que puede traer como consecuencia una disminución en el valor de las participaciones del mismo. |
| **Riesgo por pérdida de valor en el inmueble** | El fondo puede verse afectado por la pérdida de valor de alguno o algunos de los inmuebles que componen la cartera, debido a un comportamiento inadecuado de todo mercado inmobiliario en Costa Rica. Lo anterior podría provocar una disminución en el valor de la participación del fondo, ya que si bien, una caída en el |

| | |
|---|---|
| | valor de un bien inmueble es una pérdida contable (ya que solo se convierte en una pérdida en "efectivo" cuando se vende el bien inmueble), el valor de la participación en mercado secundario podría reflejar dicha depreciación en uno o varios de los activos inmobiliarios del fondo. |
| **Riesgo por subvaluación del alquiler de los inmuebles** | Puede existir el riesgo que las condiciones económicas y comerciales obliguen a los administradores del fondo a arrendar los bienes inmuebles a un valor por debajo del esperado, lo que se traduciría en un deterioro en la rentabilidad del fondo y por ello en una disminución en el beneficio distribuido por participación a los inversionistas. |
| **Riesgos por las condiciones del mercado inmobiliario** | El valor de los inmuebles, aunque se valoran al momento de su adquisición y al menos una vez al año, depende principalmente de las condiciones del mercado inmobiliario, por lo que el precio de las participaciones del Fondo puede afectarse negativamente al darse condiciones económicas adversas o cambios en el potencial de desarrollo esperado de la zona donde se ubica el inmueble.El inversionista deberá tener claro antes de invertir que las condiciones del mercado inmobiliario podrían generar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus participaciones. |
| **Riesgo por variaciones en los impuestos** | Variaciones en los impuestos sobre los bienes inmuebles y otros similares, perjudican a los propietarios de bienes raíces. Las condiciones legales y macroeconómicas de un país pueden variar de tal forma que las leyes modifican su estructura tributaria. Este cambio podría tener un impacto negativo en la rentabilidad del Fondo y sus inversionistas, ya que su incidencia dependerá del tipo de impuesto como por ejemplo el IVA o el impuesto de la renta, que podría ser directa en los flujos de alquileres. |

| | |
|---|---|
| **Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del** | El Fondo de Inversión corre el riesgo de no colocar el monto mínimo de participaciones, dada la posibilidad de que en el mercado no se de la demanda esperada , lo cual podría llevar al fondo a no poder alcanzar su expectativas de crecimiento en lo que se refiere a la compra de nuevos activos, cancelación de pasivos, |

| | |
|---|---|
| **fondo** | atención de mantenimiento preventivo y correctivo de los inmuebles, que podría traerle consecuencias de efectos tales como desocupación de los inmuebles del fondo, concentración relativa de la cartera de inmuebles, obsolescencia y depreciación y sus efectos sobre la competitividad.<br><br>En caso de que se materialice este riesgo, el inversionista podría percibir un detrimento en el rendimiento que recibe por sus participaciones. |
| **Riesgo de disolución de sociedades arrendantes y/o proveedoras de servicios por falta de pago del Impuesto de Personas Jurídicas** | El Fondo corre el riesgo de que sociedades arrendantes y/o proveedoras de servicios sean disueltas por falta de pago del impuesto de personas jurídicas y por tanto, la relación de inquilinato se termine anticipadamente, y/o el cobro de los alquileres atrasados se torne muy complicada y/o el cumplimiento de los servicios contratados no pueda ser exigido, al dejar de existir la sociedad que debía prestarlos. Por lo podría tener incidencia en la ocupación de los inmuebles y por ende en el rendimiento. |
| **Riesgo por la incorrecta aplicación de las normas contables** | Este riesgo se materializa cuando se aplican de forma incorrecta las normas contables, ya sea en la clasificación de los instrumentos financieros que componen la cartera o bien se ejecutan de forma errónea los registros contables diarios y esto provoca una afectación en el valor de las participaciones y por tanto en los rendimientos brindados a los inversionistas. |
| **Riesgo por la incorrecta estimación del valor de deterioro de los activos financieros** | Este riesgo se materializa si el cálculo de pérdidas crediticias esperadas es parametrizado incorrectamente, ya que se podría sobrevalorar o subvalorar el valor de la participación para los instrumentos financieros y por consiguiente el rendimiento brindado a los inversionistas. Aplica para la categoría de valoración a costo amortizado. |
| **Riesgo de valoración de activos financieros a costo amortizado** | Este riesgo se materializa en caso de que se deba salir a vender un instrumento financiero valorado a costo amortizado antes de su vencimiento y que el valor contable de ese título sea mayor al precio del mercado, pues se generarían pérdidas al Fondo.<br>Esta situación podría acentuarse en caso de reembolsos masivos o en escenarios de volatilidad en |

| | |
|---|---|
| | los precios de mercado originados por la liquidación de inversiones. |

| 3.2 Riesgos propios de activos inmobiliarios | |
|---|---|
| **Riesgo de siniestros** | Se refiere al riesgo relacionado con eventos tales como: erupción volcánica, inundación, aludes, rayos, terremotos, huracanes, tsunamis, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.<br><br>La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del inmueble y por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación para los inversionistas durante el plazo en el cual el Fondo procede a reconstruir las facilidades afectadas por los eventos naturales. |
| **Riesgo de desocupación** | La desocupación de inmuebles forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un Fondo de Inversión Inmobiliario, que puede materializarse como resultado entre otros factores de períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el Fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de espacio en edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios. Durante el plazo que la desocupación de los locales se mantenga, el Fondo no recibe ingresos por alquiler e incurre en gastos de seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, |

| | |
|---|---|
| | servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produce una baja temporal en los ingresos netos del Fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos que termina cuando los inmuebles son nuevamente alquilados. |
| **Riesgo de concentración por inmueble** | La ocurrencia de un siniestro que afecte parcial o totalmente la integridad física de un inmueble de la cartera así como la discontinuidad de la ocupación en arriendo por parte de terceros por periodos prolongados de tiempo, o bien la posibilidad de que segmentos específicos del mercado inmobiliario experimenten ciclos a la baja tanto en precios como en arrendamientos, son eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad que tiene el Fondo para distribuir rendimientos periódicamente y el valor de mercado de los títulos de participación en caso de que el Fondo mantenga una alta concentración de sus activos en uno o muy pocos inmuebles. |
| **Riesgo de concentración por inquilino** | Si los inmuebles del Fondo se encuentran alquilados a un inquilino, o bien a un grupo reducido de inquilinos, o bien a un grupo amplio de inquilinos que se encuentran concentrados en un único sector de actividad o un número muy reducido de sectores de actividad, la presencia de eventos negativos que incidan directamente en la estabilidad financiera de dichos arrendatarios podría motivar procesos de renegociación de los contratos de arrendamiento que reduzcan los ingresos que por dicho concepto perciba el Fondo, que produzcan el atraso en el pago del alquiler, o bien que provoquen la desocupación de los mismos, lo que afectaría sensiblemente el flujo de ingresos del Fondo y el precio de la participación, provocando una reducción en los rendimientos distribuidos a los inversionistas. |
| **Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos** | Si bien el Fondo de Inversión Inmobiliario Prival debe adecuarse a las normas de diversificación emitidas por SUGEVAL y a la política de inversión de este Prospecto, dentro de esos parámetros, Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. goza de discrecionalidad para la composición específica de la cartera de activos del Fondo, razón por la cual los inmuebles que finalmente se adquieran podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular debido a que no cumple con factores como |

| | |
|---|---|
| | ubicación, plazo del contrato, calidad del inquilino, continuidad del inmueble en el tiempo, entre otros.<br><br>Estos factores inciden directamente en el CAP Rate, por lo que a menor CAP Rate, menor será el rendimiento que reciba el inversionista por sus participaciones en el Fondo. |
| **Riesgo de antigüedad de los Inmuebles** | Consiste en la adquisición de bienes inmuebles que podrán tener muchos años de construcción lo cual implicaría mayor mantenimiento, restauración de estructuras de dichos edificios y otras inversiones que sean requeridas y por ende implicarían un aumento en los gastos de mantenimiento que podrían incidir en el rendimiento del fondo en un período determinado. |
| **Otros riesgos** | |
| **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 adquisición de bienes inmuebles que brinden una solución inmobiliaria especializada a determinados inquilinos. En caso de que dichos inmuebles no sean arrendados por el usuario a quien se le brindó la solución, o bien el arrendamiento no se prolongue por el plazo que fuera estimado como periodo de recuperación de la inversión, podría eventualmente presentarse un perjuicio económico relevante para los inversionistas. |
| **Riesgo de administración de los inmuebles** | La administración de las propiedades o inmuebles consiste en el conjunto de acciones planificadas que el Fondo de Inversión debe atender, con el fin de dar cumplimiento a ciertas obligaciones que tiene en su condición de propietario de los activos dados en arriendo, y que se encuentran determinadas en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente, Ley No. 7527. Dichas normas legales señalan que el arrendador está obligado a garantizar la legitimidad del derecho para dar en arriendo los bienes de su propiedad; permitir al arrendatario el uso y disfrute del inmueble arrendado por todo el plazo del contrato de arrendamiento; entregar al arrendatario el bien objeto del arrendamiento, sus instalaciones, servicios, accesorios, espacios sin construir y muebles no fungibles convenidos en buen estado de servicio, seguridad y salubridad, según el contrato de |

| | |
|---|---|
| | arrendamiento firmado, salvo pacto en contrario, y por supuesto, conservar el bien inmueble en buen estado. Una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival violentaría normas de carácter legal y dispararía procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de arrendamiento como consecuencia de períodos de tiempo extensos de desocupación; o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo., ocasionando un efecto negativo en el rendimiento del fondo con lo cual se afectarían los intereses de los inversionistas. |
| **Riesgo de estimación del valor de los inmuebles** | Dadas las diferentes normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala las Normas Internacionales de Contabilidad y la normativa aplicable de SUGEVAL, el Fondo se encuentra obligado a la realización de peritajes tanto desde la perspectiva ingenieril como financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión.<br><br>Las opiniones de cada perito tenga sobre los factores que inciden principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario, pueden igualmente incidir positiva o negativamente o bien no incidir en la determinación del valor en libros del inmueble. En caso de que se produjese una minusvalía por este factor, la minusvalía resultante debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión. |
| **Riesgo por morosidad de inquilinos** | El riesgo de morosidad de inquilinos se define como la probabilidad de que un arrendatario o inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad del Fondo de |

| | |
|---|---|
| | Inversión Inmobiliario Prival no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler a los que está obligado en forma puntual, de conformidad con lo dispuesto, tanto por el contrato de arrendamiento debidamente suscrito como por las obligaciones que le impone la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente, con lo cual podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los arrendatarios por el incumplimiento de las normas estipuladas en los contratos. El riesgo de morosidad se manifiesta inicialmente mediante el retraso en los pagos así como en la interrupción definitiva de los mismos a cargo del inquilino, lo que se traduce en una contracción de la capacidad que tiene el Fondo para producir flujos de caja positivos y utilidades distribuibles, y por supuesto se produce una reducción en la liquidez con la que el Fondo cuenta para atender sus obligaciones frente a terceros. |
| **Riesgos por variación de la estructura de costos del fondo** | Se refiere al riesgo relacionado con el impacto que tendría en los resultados del fondo, los incrementos en los costos necesarios para la operación y funcionamiento de los inmuebles. Cambios significativos en la estructura de costos del fondo afectan directamente los rendimientos a recibir por parte de los inversionistas. Dichos costos usualmente se incrementan como resultado de un incremento general en los precios de la economía. |
| **Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por Prival SAFI y por conflictos de interés con su Grupo de interés económico** | Se refiere a que en este momento Prival SAFI, contará con un fondo inmobiliario, pero en el futuro podría tener varios fondos inmobiliarios bajo su administración.<br><br>En cuanto al riesgo relacionado con la posibilidad de que la misma sociedad administradora del fondo o sociedades que forman parte de su grupo de interés económico puedan ser arrendantes de los bienes inmuebles propiedad del Fondo, lo que podría provocar conflictos de interés entre los intereses de la sociedad administradora como arrendante o como integrante del mismo grupo económico de la arrendante vrs los intereses del Fondo.<br><br>En caso de que se materialice este riesgo, el inversionista podría considerar que se encuentra en |

| | |
|---|---|
| | una situación de desventaja al considerar que la sociedad administradora del fondo o alguna sociedad del grupo de interés económico hace uso de información privilegiada para la compra o venta de participaciones. |
| **Riesgo por problemas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Nacional** | Existe el riesgo de contingencias o problemas de inscripción en el Registro Nacional, aunado a esto existe el riesgo de que en el proceso de traspaso pueda ser objetado por terceros que reclamen derechos sobre el mismo o bien que dichas fincas contengan gravámenes que impidan la materialización del traspaso en forma definitiva o que lo retrasen significativamente. Debido a que las transacciones de compra venta de bienes inmuebles se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, el que sea imposible o que se retrase significativamente el traspaso registral de la titularidad del bien inmueble podría provocar grandes pérdidas al Fondo y en consecuencia a sus inversionistas, producto de disputas legales que se ventilarían en los juzgados competentes. |
| **Riesgo de adquirir propiedades ubicadas en zonas francas** | Este riesgo consiste en la probabilidad de que el fondo se vea afectado negativamente por:<br><br>-Cambios en el régimen tributario relacionado con empresas bajo el régimen de zonas francas.<br><br>-Competitividad del país en función de disponibilidad de mano de obra y sus costos.<br><br>-Apreciación cambiaria que provoque que el país sea más caro en términos relativos y se pierda atractivo.<br><br>-Cambios en la regulación propia del régimen de zonas francas.<br><br>-Los usuarios de los inmuebles bajo esta condición, deben cumplir con una serie de requisitos que no todas las empresas cumplen o desean cumplir, lo que puede provocar que sea complejo la sustitución de un inquilino que desocupe el inmueble. Puede presentarse el caso de que sea necesario realizar la desafectación del inmueble al régimen de zonas francas para poder alquilarlo a otro tipo de inquilinos.<br><br>En caso de que se materialice este riesgo, el fondo |

| | |
|---|---|
| | inmobiliario disminuiría su ocupación, situación que generaría una caída en los ingresos y por tanto se afectaría el rendimiento que reciben los inversionistas por sus participaciones en el fondo. |

**3.3 Administración de los Riesgos**

Para efectos de controlar los riesgos típicos de los Fondos inmobiliarios antes descritos, Prival SAFI tomará algunas medidas administrativas y de inversión, a saber:

Cartera Inmobiliaria:

Entre los riesgos relacionados con la cartera inmobiliaria se encuentran:

- Riesgo de siniestros

Prival SAFI ha determinado mediante una política y procedimiento de Riesgo de Siniestro los lineamientos generales para identificar y controlar el mismo en los fondos de inversión inmobiliarios que administra, entendido como la pérdida potencial derivada de eventos tales como: erupción volcánica inundaciones, aludes, rayos, terremotos, huracanes, tsunamis, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismos, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos de éstos, explosiones, actos terroristas, entre otros, que puedan provocar la pérdida parcial o total de inmueble o inmuebles, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación para los inversionistas durante el plazo de tiempo en el cual el fondo procede a reconstruir las facilidades afectadas por los eventos. La Administración y la Unidad de Riesgos son los responsable de identificar y controlar mensualmente la incidencia de Siniestros Ordinarios y Extraordinarios con el fin de determinar el valor de la pérdida derivada de eventos si los hubiere.

De igual forma se cuenta con protocolos, para la atención de siniestro que afecten la operación normal de los inmuebles, de forma tal que se atiendan estos en caso de presentarse y dejar en operación los inmuebles lo más pronto posible.

- Riesgo de desocupación

El gestor del portafolio de los fondos mantendrá control permanente sobre la desocupación de los inmuebles, realizándose esfuerzos para la colocación pronta de inmuebles desocupados.

De igual forma, Prival SAFI junto con la Unidad de Riesgo pretende identificar, medir y controlar el riesgo de desocupación en los fondos de inversión inmobiliarios que administra, entendido como la pérdida potencial derivada, entre otros factores, de periodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios, fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles, cambios en la naturaleza de procesos constructivos que produzcan obsolescencia y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que lleguen a formar parte de la cartera de activos del Fondo de Inversión Inmobiliario y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país que trasladen la demanda de espacio en edificios e inmuebles, en general a zonas geográficas en donde el Fondo de Inversión Inmobiliario no cuente con activos inmobiliarios.

- Riesgo de concentración por inmueble

Prival SAFI cuenta con una política y un procedimiento donde se establecen los lineamientos generales para identificar, medir y controlar este riesgo, donde se involucra a la Administración y la Unidad de Riesgos, los controles establecidos son verificados tanto por la Administración, la Unidad de Riesgos y el Comité de Riesgos en forma mensual.

- Riesgo de concentración por inquilino

Prival SAFI ha definido que la Unidad de Riesgos es la responsable de identificar, medir y controlar mensualmente el riesgo de concentración por inquilino de cada Fondo de Inversión Inmobiliario en términos de la concentración a nivel de arrendamientos por arrendatario para cada bien inmueble. La información será recopilada y enviada a la Unidad de Riesgos del Grupo Financiero Prival por parte de la Gerencia de Prival SAFI y esta unidad se encarga de realizar los cálculos necesarios y presentará los resultados tanto a la administración como al Comité de Riesgos. Además la administración se encontrará en constante comunicación con el departamento de Gestión de Portafolio Inmobiliario con el fin de que si se está en proceso de incorporación de un nuevo inquilino se pueda calcular la concentración antes de la firma del contrato con el inquilino.

Por otra parte, el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, señala expresamente que la sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando en el prospecto se haya revelado esta posibilidad, identificando el límite máximo respecto a los ingresos mensuales del fondo y los mecanismos que utilizará la sociedad para procurar la independencia en la determinación de los precios y para que los contratos se otorguen en condiciones que no sean desventajosas para el fondo en relación

con otras opciones de Mercado. Limite que será administrado por parte de la Unidad de Riesgos conforme se indicó en el párrafo anterior.

- Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos

La sociedad administradora someterá a conocimiento y aprobación cualquier compra, ante el comité de inversiones, con el fin de que este evalúe el inmueble a ser adquirido. De forma tal que este comité proceda con la aprobación o desaprobación de la adquisición. De igual forma las compras de inmuebles son sometida a conocimiento de la Junta Directiva de Prival SAFI, con el fin de obtener también la aprobación respectiva.

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

Con el fin de mitigar dicho riesgo por la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos Prival SAFI, realizará todos los estudios necesarios para valorar el grado de especialización de los inmuebles, con el fin de estimar sus usos alternativos en el mercado.

- Riesgo de administración de los inmuebles

Prival SAFI procura mantener en su equipo de colaboradores, personal con amplia experiencia en cada una de las áreas de la empresa, con el fin de dar una adecuada administración a los inmuebles del fondo.

En lo que se refiere a la contratación de servicios externos, la administración se enfocará en contratar proveedores con amplia y comprobada experiencia.

- Riesgo por subvaluación del alquiler de los inmuebles

Prival SAFI realiza una evaluación constante del mercado. Además el fondo cuenta con la asesoría de profesionales que pueden medir el impacto de los cambios en las rentas y la recomendación a la administración de posibles acciones. La Administración presenta al Comité de Inversiones las condiciones de arrendamiento actual del Fondo administrado con el fin de darle seguimiento a las tendencias del mercado y realizar una mejor toma de decisiones.

- Riesgos por las condiciones del mercado inmobiliario

Prival SAFI ni el Fondo de Inversión tiene control sobre este riesgo, sin embargo lo que se realiza es un monitoreo constante de las condiciones del mercado inmobiliario que permitan fundamentar decisiones de inversión. La Sociedad Administradora cuenta con asesores externos de los cuales obtiene insumos sobre el comportamiento del mercado nacional que sirven de apoyo para el monitoreo y la toma de decisiones.

Es importante recalcar que el inversionista al invertir tiene que tener claro que este riesgo puede generar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus participaciones, por lo que se les recomienda tener un conocimiento previo o asesoría en la industria inmobiliaria.

- Riesgo de estimación del valor de los inmuebles

Se trabajará con valuadores de experiencia en el mercado, tratando de mantener un estándar de calidad de resultados en las valuaciones de la mayor calidad técnica, dando énfasis a los aspectos de transparencia e independencia.

- Riesgo por morosidad de inquilinos

La contraparte del fondo de inversión (quién genera el ingreso para el fondo de inversión) son los inquilinos a quienes se les arrenda locales comerciales u oficinas para su operación, la Administración de Prival SAFI junto con la Unidad de Riesgo presenta información mensual al Comité de Riesgos sobre los inquilinos que se encuentran en mora por más de 30 o 60 días, según corresponda. La Administración detalla al Comité de Riesgos las razones de los atrasos y las acciones realizadas para recuperar lo adeudado.

- Riesgos por variación de la estructura de costos del fondo

La administración mantiene una estricta vigilancia sobre los costos en los que incurre el fondo, de forma tal que estos mantengan una estructura acorde con las necesidades del mismo. Se cuenta con herramientas de control de los gastos, tales como el presupuesto anual, que se confecciona para el fondo, mismo que es aprobado por el comité de inversiones y es de conocimiento pleno de la Junta Directiva de Prival SAFI. El cumplimiento del presupuesto aprobado es monitoreado por la administración y el comité de inversiones.

- Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por Prival SAFI y por conflictos de interés con su Grupo de interés económico

Cuando en un futuro se cuente con varios fondos administrados estos tendrán registros completamente independientes según lo solicitado por la regulación, de igual forma la gestión de los mismos se maneja en forma completamente separada, de forma tal que no se presente conflicto de interés en la administración de los mismos.

Es importante resaltar que Prival SAFI, cuenta con políticas de administración de conflictos de interés para el personal vinculado a la entidad, cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 29 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. El propósito de las anteriores políticas es normar diversas situaciones, mitigando los riesgos que puedan provocar conflictos de interés entre los recursos administrados en los fondos de inversión y las empresas del Grupo Financiero, sus funcionarios, miembros de las Juntas Directivas, accionistas, ejecutivos, miembros de Comités, funcionarios permanentes u ocasionales, consultores y empresa que con sus actuaciones y operaciones comprometan su imparcialidad e independencia y resulte en perjuicio del inversionista de los Fondos de Inversión administrados por Prival SAFI.

Además de los intereses de las personas vinculadas con la Sociedad, se incluirán los de cualquiera de las personas con las cuales éstas tienen relación de parentesco, tales como: sus cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

En el caso del riesgo de Conflictos de interés con el Grupo de interés económico:

Para mitigar este riesgo se ha establecido que los ingresos provenientes de estas sociedades no podrán sobrepasar el 10% de los ingresos mensuales del fondo. Adicionalmente se ha establecido la obligación de que todos los contratos de alquiler cumplan con los mismos estándares de forma tal que no existan diferenciaciones en la contratación dependiendo de quien sea el arrendante.

- Riesgo por problemas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Nacional

Para mitigar este riesgo la Sociedad Administradora efectuará con anticipación todos los estudios necesarios relacionados con el estado legal y registral de los inmuebles a adquirir, con profesionales en el campo. De igual forma se llevará a cabo la debida gestión del traspaso registral de la titularidad de la propiedad ante el Registro Nacional. Por otra parte la sociedad realizará en forma semestral una conciliación de las propiedades que mantiene registrado el fondo con las que se muestran en el Registro Nacional, de manera que se mantenga un control sobre el estado registral de las mismas.

Para atenuar los riesgos citados por obligación legal, y por política de Prival SAFI, todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente con respecto a su valoración ingenieril, contra siniestros a través de pólizas suscritas con una institución de trayectoria.

Entre otros de los riesgos relacionados con la cartera financiera se encuentran:

- Riesgos de tasa de interés y de precio

El Fondo no tiene control sobre él, lo que se realiza es un monitoreo constante de las variaciones macroeconómicas que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.

- Riesgos de liquidez

La Unidad de Riesgo conjunto con la Administración presenta de manera mensual al Comité de Riesgo el estado de las inversiones en valores del fondo. Complementariamente la Administración informa al Comité de Riesgos acerca de las salidas relevantes de efectivo que debe realizar el fondo esto con el fin de mantener mayor control.

- Riesgos cambiarios

Sobre este riesgo en particular el Fondo no tiene control sobre él, lo que se realiza es un monitoreo constante de las variaciones macroeconómicas que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.

- Riesgos legales

El fondo y la Sociedad Administradora no están exentos de enfrentar procesos administrativos en su contra, en razón de la supervisión de que es objeto por la SUGEVAL, de la administración tributaria y municipal, o eventualmente de los inquilinos como resultado de los procesos llevados contra ellos mismos. No obstante, se mantendrá siempre una gestión transparente y apegada a la regulación vigente con el fin de minimizar la ocurrencia de cualquier tipo de proceso legal.

- Riesgo por variaciones en los impuestos

Para mitigar este Riesgo se cuenta con el apoyo de asesores tributarios y analistas macroeconómicos, los cuales le permitirán llevar a cabo una adecuada gestión de los riesgos que se puedan derivar por la variación en la estructura impositiva de bienes raíces y demás condiciones legales o macroeconómicas que afecten el flujo del fondo.

- Riesgo por pérdida de valor de un bien inmueble

La pérdida de valor de un bien inmueble es una circunstancia natural de un mercado inmobiliario, por dicha razón una gestión proactiva debe vigilar el comportamiento de valoración de su cartera inmobiliaria para tomar decisiones oportunas e identificar las mejores oportunidades de inversión dado un entorno económico. En cuanto al riesgo por disminución o cambios en la valoración de las propiedades del fondo, se cuenta con profesionales con preparación y experiencia en el campo de la valoración de bienes inmuebles. Además, estas valoraciones serán presentadas a la administración para su respectiva revisión; la cual evalúa los criterios técnicos que inciden en la valoración de las propiedades que integran el fondo.

- Riesgo por Variación del Valor de la Participación

Se le dará seguimiento a la evolución histórica en el precio de la participación del Fondo. A partir de lo anterior, es posible monitorear el rendimiento del fondo y ofrecerle al inversionista, mediante la elaboración de reportes especializados, dicha evolución con el fin de identificar el comportamiento en el rendimiento promedio del fondo en particular.

- Para la administración de los Riesgos por desinscripción del fondo de inversión, Riesgos de liquidación de las participaciones en moneda nacional derivado de la aplicación del artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación, Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia. La Sociedad se apega al cumplimiento de la regulación vigente y cuenta con mecanismos de control como lo son la Auditoria Interna, Auditoria Externa, con Asesores Legales de alto nivel, profesionales en la Administración del fondo, y un Comité de Inversiones, que cuentan con la experiencia necesaria para realizar los procesos con la debida diligencia.

● Debido a que Prival SAFI y Prival Securities, S.A. forman parte del mismo grupo financiero, el proceso de gestión del riesgo custodio se enfoca en validar la efectividad de los controles internos, la segregación funcional y las medidas de mitigación operativa y reputacional asociadas a dicha relación. En este contexto, se han implementado las siguientes prácticas:

- Garantizar que el custodio opere como una unidad independiente, con funciones claramente delimitadas respecto a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, incluyendo restricciones explícitas sobre su capacidad para movilizar o disponer de los activos del fondo sin instrucciones debidamente documentadas y validadas.

- Verificar que existan barreras operativas y de información que aseguren la independencia funcional, particularmente en lo relativo a la gestión de órdenes, acceso a cuentas y registro de titularidades.

- Contar con auditorías externas, independientes y anuales a Prival Securities, S.A., que incluyan revisiones específicas sobre los procedimientos de custodia y la correcta segregación de los activos del fondo.

- Contar con un Comité de Riesgos y/o Comité de Inversiones con miembros independientes del grupo financiero, responsable de supervisar el cumplimiento de las obligaciones del custodio.

- Mantener una segregación contable clara entre los activos del fondo y aquellos propios de Prival Securities, S.A. en su rol de custodio.

- Disponer de protocolos de contingencia que contemplen simulacros periódicos de recuperación operativa, así como mecanismos que aseguren la capacidad del custodio para acreditar la titularidad de los activos del fondo ante terceros en escenarios adversos.

- Riesgo por invertir en Zonas Francas

  Los riesgos relacionados con posibles: Cambios en el régimen tributario relacionado con empresas bajo el régimen de zonas francas, la competitividad del país en función de disponibilidad de mano de obra y sus costos, la apreciación cambiaria que provoque que el país sea más caro, y se pierda atractivo, cambios en la regulación propia del régimen de zona franca y una posible desocupación; son aspectos que forman parte de un régimen diferente a la regulación del mercado de valores y que no están bajo el control de la figura de un fondo inmobiliario, se mitigarán por medio de la diversificación de la cartera de inmuebles que conformará el portafolio, lo cual reduce el impacto de eventos negativos sobre sectores específicos del portafolio. El porcentaje máximo de concentración en este tipo de inmuebles será definido por el comité de inversiones del Fondo.

- Cartera de Valores

  Entre los riesgos relacionados con la cartera de valores se encuentran: Riesgos de las operaciones de reporto, Riesgo sistémico (este riesgo está asociado a fluctuaciones de la cartera del mercado lo cual no es posible eliminarlo), Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable.

El fondo invertirá en valores de Sector Público Costarricense y en emisores de sector privado inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios en SUGEVAL, con calificación mínima de A por parte de las calificadoras de riesgo autorizadas y en el caso de obligaciones emitidas por emisores extranjeros que cuenten con una calificación de grado de inversión. De igual manera para los instrumentos de renta variable en los que el fondo eventualmente invierta, se realizaron estudios de los emisores para medir la situación financiera del mismo, con el propósito de evaluar la oportunidad de mantener dichas inversiones.

En lo que se refiere al riesgo por iliquidez de las participaciones, la Administración de Prival SAFI realizará un análisis del mercado bursátil, así mismo identificará las variables macroeconómicas que puedan incidir sobre la industria inmobiliaria y todas aquellas variables que considere que puedan impactar negativamente la negociación de participaciones en el mercado.

En caso de materializarse el riesgo de reporto existen una serie de mecanismos para cancelar la operación y que, en cualquiera de los casos, se podrían generar pérdidas económicas para el fondo.

- Riesgo por productos estructurados

Se realizarán los estudios de mercado correspondientes tanto al emisor como a la emisión con la finalidad de determinar y valorar los riesgos derivados de este tipo de instrumentos que en general comprenden riesgos operativos, de precio, de liquidez entre otros. De conformidad con la regulación se realizarán inversiones en productos estructurados con emisores que cuenten con una calificación de riesgo de grado de inversión otorgada por una entidad calificadora reconocida como nacional por la Comisión de Valores de los Estados Unidos. Solo se invertirá en productos estructurados cuando sean en su momento autorizados por la Superintendencia General de Valores.

- Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo

Para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo, Prival SAFI

como administrador del fondo realizará las gestiones de comercialización necesarias y solicitará los estudios de mercado requeridos.

- Riesgo de disolución de sociedades arrendantes y/o proveedoras de servicios por falta de pago de impuesto de personas jurídicas

La administración procurará mantener amplias relaciones en el sector de bienes raíces para que en caso de que se desocupe algún área por lo antes mencionado, su período desocupado no sea prolongado.

- Riesgos de crédito o no pago

La administración de Prival SAFI procurará realizar las inversiones mediante una cuidadosa selección y seguimiento a los activos en los que invierte el fondo, analizando la situación y las expectativas políticas y macroeconómicas del país, así como su plazo, nivel de tasas, grado de liquidez. Además procurará invertir en instrumentos con una calificación de riesgo según lo indicado en este prospecto y dándole un continuo seguimiento al comportamiento de dicha calificación y los criterios externados por las empresas calificadoras.

- Riesgo por la incorrecta aplicación de las normas contables

Para mitigar el riesgo por la incorrecta aplicación de las normas contables la Administración de Prival SAFI debe procurar contar con el personal idóneo y calificado para el registro contable y al mismo tiempo controlar diariamente dichos registros.

- Riesgo por la incorrecta estimación del valor de deterioro de los activos financieros

Para mitigar este riesgo la Administración de Prival SAFI debe procurar contar con el personal idóneo y calificado para la gestión del fondo y el registro contable y al mismo tiempo controlar diariamente el cálculo de la estimación del valor de deterioro de los activos tanto por el Gestor como por el área contable.

- Riesgo de valoración de activos financieros a costo amortizado

Para mitigar el riesgo de valoración de activos financieros a costo amortizado la Administración de Prival SAFI deberá gestionar las ventas de instrumentos financieros siempre considerando el impacto de la generación de pérdidas en el rendimiento proporcionado al inversionista.

- Riesgo Por no colocación de las participaciones

La Administración de Prival SAFI realizará un análisis del mercado bursátil e inmobiliario, así mismo identificará las variables macroeconómicas que puedan incidir sobre la industria inmobiliaria y todas aquellas variables que considere que puedan impactar negativamente la colocación de participaciones en el mercado, buscando realizar las colocaciones en un plazo inferior al estipulado en este prospecto para la colocación del total de capital autorizado.

- Riesgo por antigüedad de los inmuebles

La Administración de Prival SAFI mantendrán las respectivas valoraciones ingenieriles anuales para determinar cualquier requerimiento y visitas constantes a las propiedades de manera que se brinde el mantenimiento respectivo a los bienes inmuebles. Además tendrá su presupuesto de mantenimiento preventivo y correctivo para hacer frente tanto a los gastos como a las mejoras que se produzcan en dichos inmuebles.

- Otros

Existen otros riesgos como el Operativo y tecnológico en el cual Prival SAFI se esfuerza en mitigar por medio de la creación de respaldo en las bases de datos y tratando de mantener una buena plataforma tecnológica para tales efectos, la sociedad administradora cuenta con un sitio alterno por si en algún momento la operativa de los Fondos administrados se vea afectada por algún problema, así mismo cuenta con el personal capacitado para desempeñar las labores diarias de la Sociedad.

## 4. De los Títulos de Participación del Fondo:

| 4.1 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** | US$5.000 (cinco mil dólares) |
| **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 del cierre contable de cada día natural, entre el número de participaciones en circulación.<br><br>En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga con este procedimiento corresponde al valor de referencia contable y se utiliza para el reembolso de las participaciones ante la liquidación del fondo de inversión a su vencimiento o la liquidación anticipada por acuerdo de la asamblea de inversionistas.<br><br>En los casos en que proceda el reembolso directo de las participaciones por parte de un fondo de inversión cerrado por la aplicación del derecho de receso, según lo dispuesto por la Ley Reguladora del Mercado de Valores y el Reglamento General sobre Sociedades administradoras y Fondos de Inversión, las participaciones se reembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea; para lo cual se utiliza como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por la sociedad administradora de fondos de inversión. |

| | |
|---|---|
| | En el caso de colocaciones en tractos, las colocaciones posteriores a la inicial que se realicen a un precio inferior al precio de mercado que se observe al día anterior a la fecha de colocación, requerirán de autorización previa de la asamblea de inversionistas. |
| **Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión** | Los activos financieros del fondo clasificados en el portafolio bajo el modelo de negocio Activos Financieros al Valor razonable con cambios en Resultados o Activos Financieros al valor Razonable con cambios en el Otro resultado Integral que valoren, tendrán una valoración diaria y esta valoración de activos financieros será a precio de mercado.<br><br>Para calcular el precio de referencia de la participación del fondo se toman cada uno de los activos en los que se mantiene inversiones y se valora a su precio de mercado, la sumatoria ponderada de todos los activos genera el valor del activo total del fondo. Dependiendo de las condiciones del mercado, el precio de mercado de los valores del fondo se mueve en diferentes direcciones, variando positiva o negativamente, esta llamada "volatilidad de precios" afecta el valor total de la cartera y a su vez, el valor de la participación del fondo.<br><br>Los precios a valor de mercado son proporcionados por el Proveedor Integral de Precios Centroamérica (PIPCA), quien posee inscrita su metodología de valoración ante la Superintendencia General de Valores. Dicho documento puede ser consultado en la página web de la entidad, www.piplatam.com bajo el nombre de Manual para la Valuación de Instrumentos Financieros en Costa Rica, así como en la página de la Superintendencia www.sugeval.fi.cr.<br><br>Por otro lado, los instrumentos financieros clasificados dentro del modelo de negocio como Activos Financieros al Costo Amortizado no se verán afectados por la variación en los precios de mercado, por tanto, el valor de la participación no cambiará por |

| | |
|---|---|
| | dicho factor (instrumentos con plazo al vencimiento menor a los 180 días).<br><br>Para los activos que se clasifican y se registran al costo amortizado, se debe realizar el registro diario de pérdidas esperadas crediticias, por lo que, el valor de la participación podría afectarse positiva o negativamente en el tanto existan aumentos o disminuciones en el riesgo de crédito de la cartera de inversiones.<br><br>Por último, el valor de mercado de los instrumentos financieros catalogados dentro del modelo de negocios Activos Financieros al Costo Amortizado, será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados de este fondo de inversión. |
| **Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo** | Diaria |
| **Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión** | Se calcula mediante una valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de Mercado.<br><br>Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF.<br><br>El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF.<br><br>Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a |

| | |
|---|---|
| | distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.<br><br>La valoración no puede tener una antigüedad superior a seis meses, respecto a la fecha de adquisición del activo o de la actualización de la información financiera del fondo. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.<br><br>El resultado de las valoraciones debe ser remitida a la Superintendencia General de Valores por los medios y plazos que esta señale mediante acuerdo.<br><br>Plazo para la valoración de inmuebles<br><br>Los bienes inmuebles deben valorarse al menos una vez al año, para lo cual se debe considerar la fecha de compra de cada inmueble. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones.<br><br>No podrá participar como perito persona física o jurídica que pertenezca al mismo grupo económico de la sociedad administradora. |
| **Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo** | Se valoran en el momento de su compra y se ajustan anualmente. |
| **4.2 Asamblea de inversionistas** | |
| **Reglas para la convocatoria** | Según se establece en el Código de Comercio la convocatoria para asamblea se hará con la anticipación de al menos quince días hábiles antes de la fecha señalada para la reunión.<br><br>En este plazo no se computará el día de publicación de la convocatoria, ni el de la |

| | |
|---|---|
| | celebración de la asamblea. Durante este tiempo, los libros y documentos relacionados con los fines de la asamblea estarán en las oficinas de la sociedad administradora a disposición de los inversionistas.<br><br>Las asambleas se deberán realizar al menos cada dos años y se deberá celebrar dentro de los tres meses siguientes a la finalización del año económico correspondiente.<br><br>Así mismo, 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.<br><br>Las asambleas de inversionistas podrán realizarse tanto presencial como virtualmente o una combinación de ambas, para la modalidad virtual o mixta serán usando aplicaciones para la realización de asambleas virtuales que cumplan con los requerimientos necesarios para el buen funcionamiento de la asamblea permitiendo que los inversionistas puedan participar en la reunión, escuchar y comunicarse entre sí de forma integral, simultánea y permanente, que comprenda video, audio y datos, la verificación plena de la identidad de los participantes y que garantice la inmediatez y adecuada participación de todos los miembros concurrentes.<br><br>Las convocatorias a las asambleas se realizarán mediante publicación en el Diario Oficial La Gaceta o en un Diario de circulación nacional. |
| **Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum** | La Asamblea se considerará legalmente reunida en primera convocatoria si al menos están representadas las tres cuartas partes de los títulos de participación en circulación del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival. De no existir quórum, |

| | |
|---|---|
| | la Asamblea reunirá en segunda convocatoria una hora después y se constituirá válidamente con cualquiera que sea el número de participantes representados. |
| **Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea** | Las resoluciones serán válidas cuando se tomen por más de la mitad de los votos presentes. |
| **Nombramiento de Presidente y Secretario para las Asambleas** | Solo podrán actuar como Presidente y Secretario de las Asambleas quienes sean funcionarios de la sociedad administradora. |

## 5. Reglas para Suscripciones y Reembolsos de Participaciones

### 5.1 Suscripciones y reembolsos de participaciones

| | |
|---|---|
| **Casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones** | De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, las participaciones de los fondos cerrados no podrán ser redimidas por la sociedad administradora antes de la liquidación del fondo. En consecuencia, los inversionistas deberán recurrir al mercado secundario para la venta de sus títulos de participación por lo que es obligatorio que dichos valores estén inscritos en una bolsa de valores. Serán excepciones a lo mencionado en este párrafo, las siguientes:<br><br>a. Conversión del fondo cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas.<br>b. En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia.<br>c. Modificaciones al régimen de inversión: entendido como la naturaleza del fondo, 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.<br>d. Cambios de la entidad de custodia.<br>e. Cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora.<br>f. La fusión con otros fondos de inversión.<br><br>En todos los casos se requerirá aprobación de la asamblea de inversionistas. En todos los casos, el reembolso se sujetará a las mismas reglas de orden de pago y plazo establecidas para la redención de las participaciones de los fondos abiertos.<br><br>Cuando el inversionista requiera liquidez sobre sus posiciones en títulos de participaciones emitidos por el Fondo, deberá proceder a la venta total o parcial de sus participaciones en el mercado secundario de valores, lo cual puede hacer en cualquier momento al precio que acuerden las partes de conformidad con las reglas vigentes en los mercados organizados por la Bolsa Nacional de Valores, y su registro y traspaso serán administradas por las entidades de custodia.<br><br>Los títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival se encuentra registrado tanto en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios administrado por la SUGEVAL como en la Bolsa Nacional de Valores S.A en Costa Rica. |
| **Mecanismo de colocación de las participaciones** | a) Las participaciones de este fondo de inversión podrán ser colocadas mediante el uso del método de subasta, colocación directa y contratos de colocación. Únicamente puede ser utilizado un mecanismo para la colocación de un mismo tracto.<br><br>b) En las colocaciones fuera de bolsa, excepto en contratos de colocación 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, Prival SAFI definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.<br><br>d) Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario señalado en el numeral b. anterior.<br><br>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 para las colocaciones posteriores.<br><br>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, con al menos 5 días hábiles de antelación a la fecha de la primera colocación y 2 días hábiles para las colocaciones posteriores. |

| **5.2 Distribución de beneficios periódicos** | |
|---|---|
| **Periodicidad de distribución** | Trimestral |
| **Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios** | El pago de los rendimientos a los inversionistas se realizará con base el respectivo corte contable, el cual corresponde al último día de los meses marzo, junio, setiembre y diciembre, y serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre de cada corte contable. |
| **Fecha de pago de los beneficios** | Los beneficios se distribuyen hasta 30 días hábiles posteriores al cierre trimestral. |

| | |
|---|---|
| | El Fondo reparte los ingresos netos producto de alquileres sobre propiedades arrendadas, intereses y dividendos sobre valores adquiridos, con una periodicidad **TRIMESTRAL**, luego de rebajar los gastos corrientes de manejo y otros gastos extraordinarios del Fondo, y aquellas reservas que Prival SAFI haya constituido dentro del Fondo.El pago de los rendimientos a los inversionistas se realizará dentro de los 30 días hábiles siguientes al respectivo corte contable, y serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre de cada trimestre.<br><br>Distribución de las ganancias de capital netas de impuestos producto de la venta de bienes inmuebles: con una periodicidad trimestral el Fondo de Inversión Inmobiliario Prival repartirá el 100% de las ganancias producto de la venta de inmuebles del Fondo o que se origine por cualquier otro concepto, si las hubiere. Se pagarán en el trimestre en el que se hayan recibido los dineros producto de la venta. |
| **Determinación del beneficio a distribuir** | Según lo estipulado en Reglamento General Sobre Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y como se indicó en el apartado Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión de este prospecto, se deberá constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.<br><br>Devolución del capital pagado en exceso:<br><br>En el proceso de colocación de títulos de participación en mercado primario, de conformidad con los mecanismos descritos en el presente Prospecto, los inversionistas cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación. Dado que dicho valor permite el reconocimiento monetario por parte del inversionista, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el Fondo y el valor en libros actualizado de sus activos inmobiliarios a la fecha en que el inversionista procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones, los |

| | |
|---|---|
| | inversionistas cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional de dinero por dicho concepto que se denomina capital pagado en exceso. Por consiguiente, las sumas recaudadas por este motivo durante el trimestre integran también el patrimonio neto de los inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los inversionistas que integran el Fondo en la fecha de cierre de cada trimestre, sumas que serán, pagaderas treinta días hábiles después, en la proporción que a cada uno corresponda, según conste en los Estados Financieros. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre de cada trimestre. |

## 6. Comisiones y Costos

| 6.1 Comisión de administración y costos que asume el fondo | |
|---|---|
| **Comisión de administración máxima** | De conformidad con la regulación vigente y las normas contenidas en el presente prospecto, la Junta Directiva de Prival SAFI podrá fijar mediante acuerdo firme como comisión exclusivamente de administración del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival hasta un máximo del 3% anual sobre el valor de activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se cobra mensualmente. La comisión puede variar por debajo de este máximo una vez al mes, lo cual se comunicara mediante hecho relevante. |
| **Costos que asume el fondo de inversión** | Dentro de los gastos corrientes en los que el Fondo de Inversión puede incurrir dada su especialización inmobiliaria, destacan:<br>1. Honorarios de auditores externos del Fondo.<br>2. Honorarios de empresa contratada para otorgar la calificación de riesgo del Fondo.<br>3. Impuestos territoriales y municipales de los inmuebles del Fondo, así como servicios públicos, de |

| | |
|---|---|
| | recolección de basura y alumbrado público.<br>4. Seguros de cobertura general (incendio, rayo, terremoto, inundación y otros que requieran los inmuebles del Fondo), rentas caídas en caso de siniestros cubiertos por los seguros de cobertura general, así como de responsabilidad civil.<br>5. Gastos de Administración y Mantenimiento, eventos programados y no programados de los inmuebles, así como remodelación y reparaciones de los locales para su arrendamiento a nuevos inquilinos, cuotas de mantenimiento y vigilancia.<br>6. Peritazgo y valoraciones a las propiedades.<br>7. Servicios de Custodio de los activos financieros del Fondo así como de los títulos de participación en circulación.<br>8. Gastos financieros fruto del apalancamiento autorizado de conformidad con la regulación vigente en la materia y los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.<br>9. Honorarios a asesores legales, inmobiliarios y financieros.<br>10. Publicidad del Fondo de Inversión.<br>11. Imagen, promoción, mercadeo y relaciones públicas.<br>12. Comisiones de colocación de títulos de participación pagadas a Puestos de Bolsa a cargo de su comercialización.<br>13. El importe del personal contratado para prestar los servicios de administración de la propiedad o bien inmueble desarrollado terminado, el cual será asumido por la Sociedad Administradora y luego trasladado al Fondo, según las horas hombre de su personal que haya asignado en función de los planes y programas de mantenimiento ejecutados.<br>14. Servicios profesionales diversos.<br>15. Impuesto sobre ventas en los casos en que la legislación vigente lo demande.<br>16. Gastos de organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas.<br><br>Prival SAFI cuenta con los sistemas de información y procedimientos y estructura administrativa suficiente para ejercer un adecuado control de la asignación del gasto de mantenimiento de los bienes inmuebles según el fondo de inversión al que dichos bienes inmuebles pertenezcan. Prival SAFI seguirá como corresponde una estricta política de asignación del gasto de mantenimiento según los planes, programas y presupuestos de mantenimiento que emprenda en |

| | |
|---|---|
| | cada uno de los bienes inmuebles que integren las distintas carteras que administre.<br><br>Otros gastos extraordinarios a cargo del Fondo<br><br>1. Comisiones a corredores de bienes raíces.<br>2. Gastos de traspaso a cargo del Fondo en transacciones de compra y venta de inmuebles.<br>3. Costos de litigios y gastos legales por defensa del Fondo.<br>4. Gastos de mantenimiento de inmuebles o locales desocupados.<br><br>Los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del fondo. |

## 7. Información a los Inversionistas

| **7.1 Información periódica que los inversionistas pueden consultar** | | |
|---|---|---|
| **Tipo de información** | **Periodicidad** | **Lugares para consulta o medios para difusión** |
| Estados de cuenta | Mensual | Se le envía a los custodios y ellos se encargan de difundirlos a los inversionistas. |
| Informes trimestrales | Trimestral | www.sugeval.fi.cr / www. prival.com |
| Hechos relevantes | Inmediatamente después de su conocimiento | www.sugeval.fi.cr / www.prival.com |

| | | |
|---|---|---|
| Calificación de riesgo | Semestral | www.sugeval.fi.cr / www.prival.com |
| Estados financieros mensuales no auditados de Prival SAFI y sus fondos | Mensual | www.sugeval.fi.cr / www.prival.com |
| Estados Financieros auditados de Prival SAFI y sus fondos | Anual | www.sugeval.fi.cr / www.prival.com |
| Reporte de la composición de la cartera de los fondos | Quincenal | www.sugeval.fi.cr |
| Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación y rendimientos del fondo | Diario | www.sugeval.fi.cr / www.prival.com |
| Valoraciones financieras y periciales de los inmuebles | Anual | Oficinas de Prival SAFI |

**7.2 Régimen fiscal que le aplica al fondo**

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

## 8. Información Sobre la Sociedad Administradora y su Grupo Financiero

| 8.1 Información sobre la Sociedad Administradora | | |
|---|---|---|
| **Teléfono** | 2528-1800 | |
| **Fax** | | |
| **Apartado postal** | 10203-1000 San José | |
| **Correo electrónico** | Fondoinmobiliario.cr@prival.com | |
| **Sitio web** | www.prival.com | |
| **Dirección** | San José, Escazú, Guachipelín, Oficentro Centro 27. | |
| **Grupo financiero al que pertenece** | Grupo Financiero Prival | |
| **Principales accionistas** | Corporación Prival Costa Rica S.A. en un 100% | |
| **Representantes legales** | Juan Carlos Fábrega Roux<br>Jack Frederick Loeb Casanova<br>Luis Sergio Ruiz Palza<br>Karla Arguedas Chaverri | |
| **Estructura organizacional** | | |
| **Gerente General** | Karla Arguedas Chaverri | |
| | **Nombre de cada miembro** | **Cargo** |
| **Junta directiva** | Sr. Juan Carlos Fábrega Roux | Presidente |
| | Sr. Jack Frederick Loeb Casanova | Vicepresidente |
| | Sr. Jaime Sosa Quintero | Tesorero |
| | Sr.Leaopoldo Liakópulos Falcón | Secretario |
| | Sr. Rogelio Antonio Arango de la Guardia | Vocal 1 |
| | Sr.Samuel Arturo Antonio Lewis del Valle | Vocal 2 |
| | Sr. Roberto Pascual Quinzada | Vocal 3 |

| | | |
|---|---|---|
| | Sr. José Antonio Yock Fung | Director Independiente |
| | Sra. Andrea Martín Jiménez | Director Independiente II |
| **Comité de inversión** | **Nombre de cada miembro** | **Cargo** |
| | Juan Carlos Fábrega Roux:<br><br>Licenciado en Administración de Empresas y Máster en Finanzas en Nova City.<br><br>Más de 30 años de experiencia en el sector bancario y financiero. Director de Juntas Directivas de empresas de gran trayectoria en Honduras, Panamá, El Salvador y Costa Rica. | Director |
| | Jaime Sosa Quintero;<br><br>Licenciado de la Universidad de Texas y Postgrado de la Universidad de Duke Durhman Estados Unidos.<br><br>Amplia experiencia en el sector bancario y bursátil. | Director |
| | Samuel Lewis del Valle:<br><br>Licenciado en Administración de empresas con una especialidad en Finanzas y Administración internacional. Agente Corredor de Bolsa de Panamá.<br><br>Experiencia en la creación de estrategias de inversión a nivel global, experiencia en una amplia gama de productos e instrumentos financieros, creación de relaciones de trabajo con diversas empresas tanto en Panamá como en Estados Unidos. | Director |
| | Jack Loeb Casanova:<br><br>Empresario reconocido en el mercado financiero e inmobiliario, con amplia experiencia como Presidente de varias empresas del sector financiero.<br><br>Graduado de Maestría de la Universidad | Director |

| | | |
|---|---|---|
| | de Miami, Bachiller de la Universidad de New York, Corredor de Bolsa. | |
| | Rodrigo Solano González<br><br>Cuenta con más de 28 años de experiencia en el sector financiero.<br><br>Máster en Administración de Empresas del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), Corredor de Bolsa, Socio Director de Inbest Capital empresa dedicada a proveer servicios de asesoría estratégica financiera. Vicepresidente de la Junta Directiva de la Cámara de Concesionarios de Puestos de Bolsa (CAMBOLSA). | Miembro Independiente |
| | Jose A. Ulate Bolaños<br><br>Es socio fundador de Emerge Capital y miembro activo de varios directorios en empresas regionales. Fue socio de Aureos Capital, donde gestionó fondos de capital privado en países emergentes de Centroamérica, el Caribe y el Sudeste Asiático. A lo largo de su carrera, ha estado involucrado en empresas de servicios y productos de consumo, la industria del plástico, el comercio minorista y el sector energético. José tiene un MBA de la National University con énfasis en Banca y Finanzas, y una Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Autónoma de Centro América (UACA) en Costa Rica. Además, ha realizado numerosos cursos en valoración de empresas, trading y capital privado. | Miembro Independiente |
| **8.2 Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo** | | |
| **Auditor Externo** | Price Waterhouse Coopers Consultores de Responsabilidad Limitada<br><br>Teléfono: (506) 2224-1555<br><br>Dirección: Edificio PwC, Los Yoses, San Pedro de Montes de Oca, 125 | |

| | |
|---|---|
| | metros al oeste de la Cámara de Industrias.<br><br>Apartado Postal: 2594-1000 San José, Costa Rica. |
| **Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales** | **<u>Asesores Legales:</u>**<br><br>-Bufete BLP Legal.<br><br>Abogado a cargo: Andrés López Vega / Neftali Garro Zúniga<br><br>Teléfono: (506) 2205-3939<br><br>Correo electrónico info@blplegal.com<br><br>Dirección: Edificio BLP, Centro Empresarial Vía Lindora. Radial Santa Ana – Belén, Km 3. Santa Ana, San José. Costa Rica.<br><br>-Facio & Cañas<br><br>Abogado a cargo: Ivette Hoffman de Pass<br><br>Teléfono: (506) 2105-3600<br><br>Correo electrónico: info@fayca.com<br><br>Dirección: Edificio Sabana Business Center, Piso 11 Sabana Norte, Avenida Las Américas, calle 68. San José, Costa Rica.<br><br>-Bufete Zurcher Odio Raven<br><br>Abogado a cargo: Miguel Elizondo<br><br>Teléfono: (506) 2201-3800<br><br>Correo electrónico: info@zurcherodioraven.com<br><br>Dirección: Plaza Roble, Edificio Los Balcones, 4to. Piso, Escazú, San José, Costa Rica.<br><br>-Bufete Vector Legal<br><br>Abogado a cargo: Roberto León<br><br>Teléfono: (506) 4035-5600<br><br>Correo electrónico: info@vectorlegal.co.cr<br><br>Dirección: Centro Corporativo El Cedral, Torre 4, Piso 3. Autopista |

| | |
|---|---|
| | Próspero Fernández, 500 mts Este del Peaje Escazú - Santa Ana. San José, Costa Rica.<br><br>-Bufete Consortium Legal<br>Abogado a cargo: Juan Manuel Cordero<br>Teléfono: (506) 2289-0750<br>Correo electrónico: contact@consortiumlegal.com<br>Dirección: Trejos Montealegre, Escazú. Edificio Banco General 6º piso San JoséSan José, Costa Rica.<br><br>**Valoraciones:**<br>-Grupo Tecno Ingeniería<br>Teléfono: (506) 2285-0010<br>Correo electrónico: info@grupotecnocr.com<br>Dirección: Carmen de Guadalupe, Urbanización Yaranaba, casa 119, Mata Redonda, San José, Costa Rica<br><br>-ICICOR de Costa Rica<br>Teléfono: (506) 2223-6393<br>Correo electrónico: servicioalcliente@icicor.com<br>Dirección: Barrio Tournón, de la Cámara de Comercio 50 metros Norte y 50 metros Este. Edificio Báltico. San José, Costa Rica.<br><br>-GEOVALOR INTERNACIONAL S.A<br>Teléfono: (506) 2527-5119<br>Correo electrónico: info@geovalorcr.com<br>Dirección: Curridabat, 700 metros este del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Edificio INTUS. San José, Costa Rica. |

| 8.3 Administración de conflictos de interés | |
|---|---|
| **Políticas sobre conflictos de interés e incompatibilidades** | Las políticas de conflicto de intereses e incompatibilidades fueron aprobadas por la Junta Directiva el 10 de agosto del 2016 y se encuentran en el Código de Gobierno Corporativo el cual puede consultarse en el sitio Web www.prival.com, en la sección de información Corporativa, en el apartado de Gobierno Corporativo. |

KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)

Firmado digitalmente por KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)
Fecha: 2025.06.23 07:47:20 -06'00'