



Aldesa
Fondos de Inversión

ALDESA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**“PROSPECTO”
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
DE RENTA Y PLUSVALÍA NO DIVERSIFICADO**

ENTIDAD COMERCIALIZADORA: ALDESA VALORES PUESTO DE BOLSA

Autorizado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) en sesión #91-99 del 10 de mayo de 1999.

Fecha de última modificación al prospecto: Diciembre 2017

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

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

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

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

“Un fondo inmobiliario no diversificado es aquel que invierte en inmuebles en los que, más del 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”.

TABLA DE CONTENIDO

	PÁGINA
1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO	
<i>1.1 Perfil del inversionista para el cual está diseñado el fondo.....</i>	03
<i>1.2 Tipo de Fondo.....</i>	03
<i>1.3 Gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo.....</i>	04
<i>1.4 Monto autorizado.....</i>	05
2. POLÍTICA DE INVERSIÓN	
<i>2.1 Política de inversión en activos financieros.....</i>	05
<i>2.2 Política de inversión de activos inmobiliarios.....</i>	07
3. RIESGOS DEL FONDO	
<i>3.1 Principales riesgos.....</i>	10
<i>3.2 Administración de riesgos.....</i>	20
4. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO	25
<i>4.1 Metodología para valoración de los inmuebles del fondo.....</i>	26
<i>4.2 Negociación de las participaciones.....</i>	27
<i>4.3 Asamblea de Inversionistas.....</i>	27
5. REGLAS PARA LA SUSCRIPCIÓN Y REEMBOLSO DE PARTICIPACIONES	28
<i>5.1 Política de distribución de beneficios.....</i>	31
6. COMISIONES Y COSTOS	32
<i>6.1 Comisiones de entrada o salida.....</i>	23
7. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS	34
<i>7.1 Régimen fiscal que le aplica al fondo</i>	35
8. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO	37

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA NO DIVERSIFICADO

1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

1.1 Perfil del inversionista para el cual está diseñado el fondo

El FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA NO DIVERSIFICADO (en adelante “el fondo”) se dirige a todo aquel inversionista que desee diversificar sus inversiones a través de un portafolio de activos no financieros.

El objetivo del fondo es proteger el capital del inversionista del riesgo de inflación, maximizar la renta del inversionista, diversificar y compensar los riesgos. Este fondo no se recomienda para aquellas personas que invierten dinero ocioso en forma transitoria o a plazo fijo; el plazo mínimo recomendado es de tres años.

Todo aquel inversionista que desee realizar una inversión en este fondo debe contar con un amplio conocimiento del negocio inmobiliario y del mercado de valores o debe contar con la asesoría profesional de expertos en el campo que le permitan tomar decisiones razonables y fundamentadas. En ese sentido, debe conocer que el valor de su patrimonio podría estar sujeto a volatilidades en el corto o incluso en el largo plazo, por lo que debe estar en capacidad de soportar pérdidas en el valor de sus inversiones, de forma tal, que es indispensable que conozca y evalúe los riesgos asociados a esta actividad para confrontarlos con su grado de tolerancia y capacidad para asumirlos.

1.2 Tipo de Fondo

TIPO DE FONDO			
Por su naturaleza	Cerrado	Por su objetivo	De ingreso
Por su diversificación	No Diversificado	Por el Mercado en que invierte	La cartera no financiera invierte en el mercado local. La cartera financiera es no especializada por mercado.
Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones	Dólares estadounidenses	Por la especialidad de su cartera	Fondo no Financiero: Inmobiliario

1.3 Gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo.

GESTOR PORTAFOLIO, ENTIDAD DE CUSTODIA Y CALIFICACIÓN DE RIESGO	
Nombre del Gestor del Fondo	David Mora Jimenez
Política de retribución al gestor del fondo	La retribución será asumida por la Sociedad Administradora.
Entidad de Custodia	Banco de Costa Rica
Agente de Pago	Banco de Costa Rica
Calificación de Riesgo	<p>El Fondo es calificado por Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. El reporte de la calificación estará a disposición del público para su consulta en las oficinas centrales de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. y en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la Superintendencia General de Valores. Asimismo, puede ser consultado en la dirección electrónica: www.aldesa.com. La periodicidad de actualización de la calificación es semestral.</p> <p>Calificación scr A+3</p> <p>La calificación scr A: “calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno”.</p> <p>Con relación al riesgo de mercado:</p>

	<p>Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado: Los fondos de inversión en la categoría 3, se consideran con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.</p> <p>Las calificaciones desde “scr AA” a “scr C” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.</p> <p>Perspectiva Estable: <i>se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.</i></p>
Numero de cedula como contribuyente	3-110-257514

1.4 Monto autorizado

MONTO AUTORIZADO			
Monto de la Emisión	US\$56,295,789 (cincuenta y seis millones doscientos noventa y cinco mil setecientos ochenta y nueve)	Número de participaciones autorizadas	56,295,789 (cincuenta y seis millones doscientos noventa y cinco mil setecientos ochenta y nueve)
Valor nominal de la participación	US\$1.00 (un dólar)	Vencimiento del fondo	No tiene un vencimiento
Código ISIN	CRALDSFLO066		

2. POLÍTICA DE INVERSIÓN

2.1 Política de Inversión en activos financieros

POLÍTICA DE INVERSIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS			
Monedas de valores en que está invertido el fondo	Dólares de los Estados Unidos de América		
Tipos de valores	Detalle		Porcentaje máximo de inversión
	Efectivo		100%
	Valores deuda		100%
	Valores accionarios		0%
	Participaciones de fondos de inversión		0%
	Productos estructurados		0%
	Valores de procesos de titularización		0%
Países y/o sectores económicos	País y/o sector		Porcentaje máximo de Inversión
	La cartera podrá estar invertida en valores del sector público o privado de emisores nacionales y extranjeros inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.		100%(*)
Concentración máxima en un solo emisor	Hasta el 10% de la inversión en valores podrá estar en un único emisor.		
Concentración máxima en operaciones de reporte, posición	10%(*)	Concentración máxima en valores extranjeros	100%(*)

vendedor a plazo			
Concentración máxima en una emisión	15%(*)	Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda	No se pide calificación mínima a los valores en que se invierte.
Otras políticas de inversión	El porcentaje máximo de inversión en activos financieros es de un 20% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos totales del fondo de acuerdo con el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.		
Límites especiales para fondos del mercado de dinero	n.a.		
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	60%. Este porcentaje incluye el endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de los activos de la cartera financiera y no financiera. De acuerdo con la autorización otorgada por la asamblea de inversionistas celebrada el 26 de octubre del 2010, se permite la utilización de Contratos de Fideicomiso como garantía de crédito.	Moneda de contratación de las deudas del fondo	Dólares de los Estados Unidos de América

(*) Estos porcentajes corresponden al porcentaje máximo de la inversión en valores, que es de un 20%.

2.2 Política de Inversión de activos inmobiliarios

POLÍTICA DE INVERSIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS			
Tipo de inmuebles	Comercio, Oficinas, Condominio, Casas, Departamentos y Bodegas.	Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios	80%

Países donde se pueden ubicar los inmuebles	Costa Rica		
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	Los inmuebles podrán estar localizados en cualquier provincia del territorio nacional. No existen límites en variables tales como antigüedad de los inmuebles, ni características preestablecidas en el caso inquilinos potenciales. En estos temas será la administración la que realice el estudio previo para la toma de decisiones.		
Concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino	No más de un 35% 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.		
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora	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 5% de los ingresos mensuales del fondo. En este sentido, la sociedad administradora deberá revelar mediante comunicado de Hecho Relevante, la firma de un nuevo contrato. Como medida para evitar conflictos de interés y garantizar la independencia, el Fondo contratará un estudio realizado por un tercero libre de conflictos para que realice las investigaciones pertinentes para que el cobro se haga a precios de mercado no otorgando en ninguna manera beneficios adicionales o exclusivos a las personas o compañías relacionadas.		
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Los contratos de arrendamiento se establecerán en Dólares de los Estados Unidos de América.		
ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO			
Nivel máximo de	60%	Moneda de contratación de	Dólares

endeudamiento del fondo		las deudas del fondo	estadounidenses
DISPOSICIONES OPERATIVAS			
<p>Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres</p>	<p>La administración del fondo seguirá la política de registrar una estimación para cuentas de dudoso cobro, equivalente a una mensualidad de alquiler a partir del segundo mes de no pago por parte del inquilino. De esta forma se empezará a realizar el registro de incobrables, a partir del segundo mes no cancelado. No obstante, quedará a discreción de la administración la aplicación de esta política tomando como referencia el conocimiento por parte de esta del caso en particular.</p> <p>Asimismo, si el inquilino acumula dos meses de mora se le traslada el caso a la asesora legal para que ejecute el cobro judicial salvo que se acuerde un arreglo de pago a satisfacción de la administración del fondo, o bien, aplique la excepción del párrafo anterior.</p>		
<p>Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros</p>	<p>La sociedad administradora es responsable de suscribir con cargo al fondo, seguros de cobertura general y de todo riesgo que se estimen necesarios para la adecuada protección de los inversionistas en relación con los inmuebles que se adquieran.</p> <p>Para la selección de las compañías de seguros proveedoras de estos servicios se consideraran criterios tales como pero no limitados a: conocimientos técnicos, experiencia, tamaño de la compañía, calidad y precio de los servicios.</p>		
<p>Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y</p>	<p>La sociedad administradora puede efectuar, con cargo al fondo, reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles que adquieran o ya formen parte de la cartera; asimismo, se pueden realizar ampliaciones a los inmuebles adquiridos.</p> <p>Estos requerimientos pueden ser propuestos por la administración, los</p>		

**ampliaciones de
inmuebles**

inquilinos, el comité de inversión y/o la asamblea de inversionistas, en cualquiera de estos escenarios, se cumplirá con lo siguiente:

Las aprobaciones de las reparaciones, remodelaciones y mejoras que no excedan los \$1.000 mensuales por Inmueble, podrán ser aprobadas por el Asistente Inmobiliario.

Las aprobaciones de las reparaciones, remodelaciones y mejoras que superen los \$1.000 y no excedan los \$10.000 mensuales por Inmueble, podrán ser aprobadas por el Gerente de Fondos, siempre y cuando el proveedor no sea inquilino del Fondo, en cuyo caso requerirá la aprobación del Director de la SAFI.

Las aprobaciones de las reparaciones, remodelaciones, mejoras o inversiones que superen los \$10.000 mensuales por Inmueble deben ser aprobadas por el Director.

Cualquier reparación, remodelación, mejoras y ampliación que exceda los \$50.000 mensuales por Inmueble deben ser presentadas al Comité de Inversiones para su debida aprobación.

En caso de que el Director presente algún conflicto de interés en la cadena de toma de decisiones, deberá abstenerse de tomar cualquier decisión y trasladar la decisión al comité de inversiones.

La responsabilidad de la evaluación periódica de las obras en proceso o terminados estarán a cargo del Gerente de Proyecto destinado para tal fin.

La Administración estará encargada de determinar las partidas que se capitalizan, utilizando como base los siguientes criterios:

- Todo trabajo que agregue vida útil y funcionalidad al inmueble.
- Todo trabajo que incluya aspectos eléctricos y/o mecánicos.
- Todo trabajo que de no realizarse podría provocar la perdida del inquilino, en caso de estar ocupado; o el no arriendo del inmueble, en caso de estar desocupado.
- Toda compra o sustitución de un equipos especial, sean estos

	<p>plantas eléctricas, bombas de agua, aires acondicionados, sistemas contra incendios, etc.</p> <p>Los trabajos que no se consideren en las categorías anteriores se consideran gastos al Fondo de Inversión.</p> <p>Esta política, será evaluada periódicamente por la Junta Directiva de Aldesa Sociedad Administradora de Fondos.</p>
<p>Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas</p>	<p>La administración y/o comité de inversiones podrán proponer la creación de reservas con el objetivo único de establecer un programa de mantenimiento y reparación de los inmuebles propiedad del fondo, en dicha propuesta deberá establecer los lineamientos y condiciones de uso.</p> <p>La creación de estas reservas requerirá la aprobación previa de la Asamblea de inversionistas del Fondo, de conformidad con dispuesto en las normas de contabilidad definidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.</p> <p>En ningún caso, la creación de reservas constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado.</p>

RIESGOS DEL FONDO

3.1 Principales riesgos

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:

TIPOS DE RIESGO

Tipo	Descripción
<p>Riesgos de tasa de interés y de precio</p>	<p>Riesgo que tiene origen en los cambios que sufren los precios de negociación de los valores que componen la cartera financiera del fondo. Existe una relación inversa entre el precio de los valores y la tasa de interés, por lo que necesariamente si el precio disminuye la tasa aumenta y viceversa. Las variables que afecta el precio de los valores de una empresa pueden ser producto de condiciones del mercado, como por ejemplo, políticas económicas o tener origen en su desempeño individual. La inversión se puede ver afectada si se presentan pérdidas en el valor del registro de los valores en que invierte el fondo, producto de cambios en los precios, afectando directamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Riesgos de liquidez</p>	<p>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 principalmente del nivel de ocupación y de las rentas recibidas. 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.</p>
<p>Riesgos de crédito o no pago</p>	<p>Riesgo relacionado con la posibilidad de que el emisor incumpla con el pago del principal, intereses o ambos, en las obligaciones contraídas con los inversionistas o cuando la negociación de sus valores sea suspendida por incumplimientos con las entidades reguladoras. La inversión se puede ver afectada si las entidades emisoras de los valores en que invierte el fondo incumplen con sus</p>

	<p>obligaciones o son suspendidas, porque se debe proceder a un registro contable establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera que estipula que la pérdida se registra en el momento en que ocurre. De esta manera, se verían afectados los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. En el caso específico de inmuebles terminados para su explotación en arrendamiento, se refiere a la posibilidad de que el inquilino incumpla los pagos por concepto de alquiler y su consecuente efecto en el rendimiento..</p>
<p>Riesgos cambiarios</p>	<p>Se refiere al riesgo que existe de que por disposiciones del Banco Central de Costa Rica en materia de política monetaria, ante la liquidación del fondo, se deba liquidar las participaciones en colones y no en la moneda en que se hizo la inversión. La inversión se puede ver afectada si la variación en la cotización del dólar con respecto al colón representa una disminución en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, podría presentarse el riesgo cambiario debido a la eventual tenencia de contratos suscritos con proveedores en moneda local, así como también la compra de materiales para la construcción en dicha moneda.</p>
<p>Riesgos de las operaciones de reporto</p>	<p>Se refiere al riesgo que depende de las distintas posiciones que puede asumir el fondo cuando utiliza estos mecanismos financieros. Al asumir la posición de comprador a plazo en la recompra (endeudándose), existe el riesgo de que disminuya el precio de los valores que el fondo puso como respaldo o garantía de la operación, por lo que se podría ver obligado a aportar garantías adicionales (llamadas a margen) y esta situación podría comprometer sus recursos. Al asumir la posición de vendedor a plazo en la recompra (invirtiendo), existe el riesgo de incumplimiento de la contraparte en el pago de la operación y en los aportes de las llamadas a margen. En este caso, aun cuando</p>

	<p>existe una garantía de la operación, la venta de los valores que la respaldan podría no ser suficiente para cancelar el principal y los rendimientos pactados. Aun cuando esta diferencia se carga a la entidad que representa a la contraparte de la operación, persiste la probabilidad de que alguna suma no se recupere y esto represente una pérdida económica para el fondo. La inversión se puede ver afectada si se presentan variaciones en el precio de los valores que respaldan las operaciones de recompra en que el fondo haya asumido alguna posición y se den incumplimientos de las partes; de manera que el fondo deba realizar las pérdidas que estas operaciones generen, ocasionando un deterioro en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Riesgos operativos</p>	<p>Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el fondo (fallas en sus mecanismos de control internos y en los sistemas informáticos que utiliza, inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados en el desarrollo y la administración de la cartera inmobiliaria y de valores, entre otros). La inversión se puede ver afectada por fallas temporales o 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 deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Riesgos legales</p>	<p>Riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades de los países en que invierta el fondo en la cartera financiera realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión, impuestos, política de encaje y cualquier otra regulación que pueda afectar al fondo; así como la</p>

	<p>posibilidad de que el fondo o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del fondo o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero. La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del fondo o si la sociedad administradora o el fondo deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades.</p>
<p>Riesgo por des inscripción del fondo de inversión</p>	<p>Ante un incumplimiento de los parámetros de activo neto mínimo o el número mínimo de inversionistas, la SUGEVAL podría ordenar la des inscripción del Fondo del Registro Nacional de Valores e Intermediarios. Asimismo, la Asamblea de Inversionistas puede tomar la decisión de desinscribir el Fondo por diferentes razones. En ambos casos esta situación podría afectar la rentabilidad de los inversionistas del Fondo, en caso de que se acordase liquidar los activos a precios inferiores a su valor en libros con el fin de ejecutar un cierre de operaciones de dicho vehículo de inversión colectiva en forma acelerada.</p>
<p>Riesgo sistémico</p>	<p>Riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros). La inversión se puede ver afectada si estos eventos deterioran la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones con valores en los que haya invertido el fondo, provocan desocupación en los inmuebles del fondo; lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Otros riesgos: Riesgo no sistémico</p>	<p>Riesgo ligado a la situación financiera de una empresa en particular. Este riesgo incluye la posibilidad de que una empresa</p>

	<p>empiece a experimentar problemas en su solvencia y liquidez, entre otros. La inversión se puede ver afectada si las entidades emisoras resultan incapaces de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas en las emisiones de valores en las que haya invertido el fondo, lo cual incidiría en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Otros riesgos: Riesgo por concentración de arrendatarios</p>	<p>Se refiere al riesgo que se presentaría por la concentración de ingresos generados por un único arrendatario o un reducido grupo de éstos. La inversión se puede ver afectada, porque el arrendatario incumpla el contrato, presente problemas de liquidez o quiebra, entre otros, por lo que el fondo se vea obligado a renegociar los contratos de arrendamiento o iniciar procesos legales de desahucio, limitando su capacidad para obtener ingresos y por consiguiente afectando los rendimientos y/o valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Otros riesgos: Riesgo por concentración de la cartera</p>	<p>Se refiere al riesgo de la concentración de las inversiones del fondo en valores emitidos por un grupo reducido de entidades, entidades de una determinada actividad económica o de un mismo grupo de interés económico, o bien, referida a la concentración en un solo inquilino en la cartera de inmuebles del fondo. La inversión se puede ver afectada si se presentan problemas en la actividad económica de las entidades o en los grupos en que haya invertido el fondo y estos entren en cesación de pagos, lo cual afectaría los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Otros riesgos: riesgo país</p>	<p>Riesgo que está asociado a las condiciones políticas, económicas y sociales de un país. Las medidas internas que toma un país, pueden implicar cambios de demanda, regulatorios, de seguridad y de otra naturaleza que inciden en las inversiones. Por ejemplo, decisiones de los gobiernos de turno que atenten contra la</p>

	<p>seguridad jurídica de las inversiones en activos en ese país. La inversión se puede ver afectada si las condiciones de un país en el que el fondo mantiene inversiones financieras, cambian negativamente dando origen a disminuciones o pérdidas en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Otros riesgos: Riesgo por conflicto de interés</p>	<p>Se refiere al riesgo de que prevalezcan los intereses de personas físicas o jurídicas relacionadas con la sociedad administradora o su grupo de interés económico, sobre los intereses de los inversionistas del fondo, cuando éstos realizan negociaciones, inversiones o contrataciones con éste. La misma situación se puede presentar cuando se llevan a cabo transacciones con otros fondos de inversión administrados por la misma sociedad. Específicamente se podría presentar si la sociedad administradora no establece y cumple políticas claras y transparentes para el manejo de los posibles conflictos de interés. La inversión se puede ver afectada si eventualmente la sociedad incumple las políticas establecidas para el manejo de estos conflictos y en una contratación u otra situación, se afecten los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Otros riesgos: Riesgo de custodia</p>	<p>Riesgo de que el fondo se vea imposibilitado de recuperar sus inversiones y efectivo, en el caso de que las entidades contratadas para brindarle los servicios de custodia sean declaradas insolventes, cometan fraude, enfrenten problemas operativos o de negligencia. La inversión se puede ver afectada si se congelan temporalmente las inversiones del fondo mientras se resuelve la situación en la entidad de custodia o si por las magnitudes del problema no se pueden recuperar del todo, limitando que el fondo continúe con sus procesos y administración de los activos en forma normal, lo cual podría incidir negativamente en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>

<p>Otros riesgos: Riesgo de concentración por inversionista</p>	<p>Se refiere al riesgo derivado de no existir límite en cuanto al monto máximo de inversión por inversionista, ya sea persona física o jurídica y los efectos para el portafolio que podrían producir para la misma el retiro de la totalidad de los aportes de dicho inversionista.</p>
--	---

RIESGOS PROPIOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

<p>Riesgo de siniestros</p>	<p>Riesgo relacionado con siniestros 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. 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.</p>
------------------------------------	--

<p>Riesgo de desocupación</p>	<p>Se refiere al riesgo de que en algún momento los arrendatarios de los inmuebles alquilados decidan desocupar el inmueble ya sea por razones personales, o bien, producto de oscilaciones en la actividad económica en la cual se desarrolla su actividad. La inversión se puede ver afectada por la pérdida de rentas producto de la desocupación de los inmuebles y su incidencia sobre el valor de la participación, afectando los rendimientos para los inversionistas.</p>
--------------------------------------	---

<p>Riesgo de concentración por inmueble</p>	<p>Existe el riesgo de concentración en un mismo tipo de inmueble o en un mismo inmueble. En el primer caso la inversión está sujeta a cambios que se den en el sector económico en que se encuentren los inmuebles (oficinas, comercio, bodegas, entre otros) y una concentración en una misma clase de inmueble afectaría la totalidad de la cartera; en el segundo caso, una concentración en</p>
--	--

	<p>un mismo inmueble podría verse afectado por siniestros y/o desastres naturales, los cuales son prevenidos mediante los seguros establecidos en este prospecto.</p>
<p>Riesgo de concentración por inquilino</p>	<p>Se refiere al riesgo derivado de la concentración de arrendamientos en un sólo inquilino y que puede producir riesgos de incumplimiento contractual, quiebra de la empresa, estado de iliquidez, ajustes a la baja en las rentas, entre otros. La inversión se podría ver afectada ante la eventual salida de un inquilino que represente una alta concentración de ingresos para el fondo. Es por esta razón que no es permitido el arrendamiento a una misma empresa o empresas de un mismo grupo de interés económico por más de un 35% del promedio mensual de los saldos diarios de los activos del fondo.</p>
<p>Riesgo por discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos</p>	<p>Riesgo que se presenta al establecer una política de inversión general en el prospecto, de modo que se delega en la administración la selección de las inversiones en activos financieros y no financieros a su discreción; sin limitaciones por tipo de emisor, tipo de actividad económica de la inversión, ubicación geográfica de los inmuebles, entre otros. La inversión puede verse afectada si eventualmente se toman decisiones de inversión poco acertadas y que no cumplan con las expectativas que los inversionistas esperan del fondo, lo cual podría incidir negativamente en los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>
<p>Otros Riesgos: Riesgo por morosidad de los arrendatarios</p>	<p>Se refiere al riesgo relacionado con la probabilidad de que un arrendatario o inquilino no se encuentre en capacidad de atender los pagos del alquiler establecidos en el contrato de arrendamiento. La inversión se puede ver afectada porque el retraso o la interrupción definitiva de los pagos de alquiler, disminuyen los ingresos del fondo y en consecuencia los</p>

	rendimientos y/o el valor de la participación para el inversionista.
Otros Riesgos: Riesgo asociado a las valoraciones de los inmuebles	El fondo debe realizar una valoración anual física y una financiera a cada inmueble; de estas dos valoraciones rige la de menor valor. Una disminución en el valor con respecto a la valoración del año anterior del inmueble incide en la rentabilidad del fondo ya que genera una pérdida, es por esto que se da un mantenimiento constante a los inmuebles para que no pierdan su valor y se trata de comprar inmuebles en zonas de alta plusvalía.

3.2 Administración de riesgos

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	
Tipo de riesgo	Forma de administrar el riesgo
Riesgos de tasa de interés y de precio	Se calculan indicadores de riesgo en la cartera de valores como rendimiento ajustado por riesgo, desviación estándar y valor en riesgo. Asimismo, se toma en cuenta las recomendaciones de inversión emitidos por el Departamento de Análisis y Estrategia de Aldesa.
Riesgos de liquidez	El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones dada la naturaleza cerrada del fondo, es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.
Riesgos de crédito o no pago	Se administra mediante indicadores de la capacidad crediticia y solvencia financiera del emisor donde se invierte la cartera financiera. En el caso de la cartera inmobiliaria se utilizan los mecanismos legales disponibles para hacer efectivo el cobro en los

	casos viables.
Riesgos cambiarios	Administración del riesgo mediante seguimiento constante del tipo de cambio y análisis de sensibilidad ante variaciones en el mismo.
Riesgos de las operaciones de reporto	Estudio de puestos contrapartes e indicadores diarios de saldo abierto ajustado por riesgo para posiciones compradoras a plazo.
Riesgos operativos	Establecimiento de mecanismos de control y planes de acción para eventos de riesgo operacional y problemas tecnológicos.
Riesgos legales	Se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente y en consulta de los países en los que invierten los fondos, con la recomendación del Departamento de Análisis y Estrategia de Inversiones, el Comité de Inversiones y la administración del fondo. En el caso de la cartera inmobiliaria se realiza un proceso de debida diligencia “due dilligence” en cada compra o venta de un inmueble.
Riesgo por des inscripción del fondo de inversión	La administración del fondo procurará cumplir con los lineamientos establecidos por normativa para mantener inscrito el fondo. De igual forma se cuenta con un sistema de gestión de calidad certificado bajo la norma internacional ISO 9001-2000 que garantizan estándares de calidad y que son frecuentemente examinados por auditorías internas y externas.
Riesgo sistémico	Se administra mediante las medidas antes citadas de control de riesgo de tasa de interés, de precio y tipo de cambio, así como las de riesgo crediticio.
Otros riesgos: Riesgo no sistémico	Se gestiona de manera similar al riesgo crediticio o de cesación de pago, mediante estudios de solvencia crediticia y financiera de la empresa en particular.
Otros riesgos: Riesgo por concentración de la cartera	Se gestiona mediante la diversificación en los valores a invertir; sin dejar de lado criterios importantes como nivel de riesgo e instrumentos autorizados por la regulación sobre fondos de

	<p>inversión.</p> <p>Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de tanto de instrumentos financieros como de inmuebles.</p>
Otros riesgos: Riesgo país	<p>Se gestiona mediante estudios de las condiciones económicas, políticas y sociales de un país, mediante recomendación del Departamento de Análisis y Estrategia de Inversiones, el Comité de Inversiones, el Comité de Riesgo y la administración del fondo.</p>
Otros riesgos: Riesgo por conflicto de interés	<p>Las contrataciones que realice la sociedad administradora a entidades que brindarán servicios al fondo de inversión, la concentración en participaciones del mismo grupo de interés de la sociedad administradora y la compra y venta de activos entre fondos de inversión administrados por ésta, deberán sujetarse estrictamente a las políticas sobre el manejo de conflictos de interés, el código de gobierno corporativo y el código de ética establecidas por la sociedad administradora y debidamente autorizadas por la Junta Directiva. En caso de presentarse servicios u otras relaciones en las que participen entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora, se comunicará por medio de un Hecho Relevante.</p>
Otros riesgos: Riesgo de custodia	<p>Gestión de este riesgo mediante la selección de custodio debidamente registrado ante la Superintendencia General de Valores y escogido mediante criterios de selección como volumen custodiado, reputación, servicios que brinda, costos, eficiencia en servicio, entre otros.</p>
Otros riesgos: Riesgo de concentración por inversionista	<p>Se trata de un riesgo propio del fondo que deberá ser conocido, entendido y gestionado por el inversionista.</p>
Otros riesgos: Riesgo por concentración de	<p>El riesgo se deriva por el eventual incumplimiento de un arrendatario que concentre parte importante de los ingresos del</p>

arrendatarios.	<p>fondo En este sentido, se procurará firmar contratos de arrendamiento con cláusulas de penalidad por desalojo anticipado que busquen proteger al fondo, en caso que se requiera iniciar procesos legales de desahucio y cobro.</p>
RIESGOS PROPIOS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	
Riesgo de siniestros	<p>Implementación de Seguros de cobertura general y de todo riesgo para todos los inmuebles propiedad del fondo, en adecuada protección de los inversionistas.</p>
Riesgo de desocupación	<p>La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es mediante una adecuada estrategia de diversificación que busque minimizar este riesgo. Asimismo, la administración del fondo podría acudir a la utilización de diarios impresos para realizar publicaciones referentes a inmuebles desocupados y a corredores de bienes raíces, entre otras estrategias.</p>
Riesgo de concentración por inmueble	<p>Se gestiona mediante una adecuada estrategia de diversificación y la contratación de seguros para el portafolio de inmuebles, actividades a cargo de la administración del fondo.</p>
Riesgo de concentración por inquilino	<p>Tal y como lo se establece en la sección de política de inversión de activos inmobiliarios en este prospecto, no más de un 35% de los ingresos mensuales del fondo podrán provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico. Con la aplicación de esta política se logra reducir dicho riesgo para concentraciones mayores al porcentaje indicado.</p>
Riesgo por discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de activos	<p>Tal como lo indica el prospecto, los criterios de inversión son a discrecional de la sociedad administradora; sin embargo, debe cumplir con lo establecido en los códigos de ética y de conflicto de interés, predominando en todo momento en su actuar, un proceso de debida diligencia “due dilligence”.</p>

<p>Otros Riesgos: Riesgo por morosidad de los arrendatarios</p>	<p>Para tratar de mitigar este riesgo la administración del fondo ha diseñado una política para la administración de los atrasos en los alquileres. Asimismo, el contrato de arrendamiento faculta al fondo para iniciar el procedimiento de desalojo del inquilino del inmueble cuando este incumpla con los pagos por concepto de arrendamiento.</p>
<p>Otros Riesgos: Riesgo asociado a las valoraciones de los inmuebles</p>	<p>En este sentido la administración del fondo tiene como política contratar profesionales, sean estos, personas físicas o jurídicas, con experiencia mínima de tres años en el ejercicio profesional. Además, deben estar inscritos y activos en el Colegio Profesional que corresponda y aprobar un proceso de selección y evaluación de proveedores.</p>

4- DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO

<p style="text-align: center;">VALORES DE PARTICIPACIÓN</p>	
<p>Características</p>	<p>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.</p>
<p>Forma de representación</p>	<p>Las participaciones del Fondo estarán representadas por medio de anotación en cuenta, por lo cual el inversionista no recibirá un título valor físicamente.</p> <p>Las participaciones deberán mantenerse en cuentas individualizadas en Interclear Central de Valores, S.A., que en el caso de negociación de los valores en bolsa el mantenimiento de la cuenta individual podría implicar cargos adicionales por el servicio de custodia.</p> <p>Todos los movimientos que afecten a las participaciones deberán inscribirse en el registro de la Interclear Central de Valores, S.A</p>

	<p>para que afecten a terceros y esos movimientos los practicará el custodio, lo cual podría implicar cargos por el servicio de inscripción.</p> <p>La titularidad sobre las participaciones se demostrará por medio de constancias que los custodios están obligados a emitir, a solicitud del propietario de las participaciones.</p>
<p>Valor nominal de la participación</p>	<p>US\$1.00 (un dólar)</p>
<p>Cálculo del valor de la participación</p>	<p>El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final de cada día, entre el número de participaciones en circulación.</p> <p>En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga es de referencia.</p>
<p>Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión</p>	<p>La valoración de la cartera de activos financieros del fondo consiste en una valoración a precios de mercado, donde los precios reflejarán continuamente los ajustes que originan la oferta y la demanda de los valores en el mercado. Las ganancias y pérdidas en el valor de los títulos valores se contabilizan diariamente, en comparación con el precio anterior. Esto ocasiona que puedan presentarse variaciones en la asignación de rendimientos que se reflejen en pérdidas o ganancias en el valor de la participación, producto del ajuste.</p> <p>Para tal efecto la administración del fondo utilizará la metodología de valoración a precios de mercado inscrita por el Proveedor Integral de Precios Centroamérica (PIPICA) ante la SUGEVAL conocida como Manual para la Valuación de Instrumentos Financieros en Costa Rica.</p> <p>La metodología puede ser consultada en la Superintendencia General de Valores, además en los sitios web de PIPICA www.pipca.co.cr y el de la Superintendencia www.sugeval.fi.cr.</p>

<p>Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo</p>	<p>Diaria</p>
--	---------------

4.1 Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo

<p>Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión</p>	<p>Los bienes inmuebles deberán valorarse según las estipulaciones del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, siendo actualmente al menos una vez al año y en todo caso al momento de su adquisición. Estas valoraciones deberán efectuarse acorde a lo estipulado en las Instrucciones para la Valoración de los Inmuebles de los Fondos de Inversión Inmobiliarios definidas por la Superintendencia General de Valores. El Reglamento antes indicado señala dos tipos de valoraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Valoración pericial, expedida por un profesional incorporado al Colegio de Ingenieros y Arquitectos. ✓ Valoración por parte de un profesional en finanzas que estime el valor del activo utilizando la metodología de capitalización del ingreso. <p>El valor final del inmueble será el menor valor de los consignados en estas valoraciones.</p>
<p>Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo</p>	<p>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.</p>

4.2 Negociación de las participaciones

<p>Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación</p>	<p>Por tratarse de un fondo cerrado, las participaciones del fondo se podrán negociar en el mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores por medio de un puesto de bolsa.</p>
--	---

4.3 Asamblea de Inversionistas

ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS	
Reglas para la convocatoria	<p>La convocatoria se realizará con al menos quince días hábiles de anticipación a la fecha de la asamblea y se comunicará mediante la publicación de un aviso en la Gaceta, en un diario de circulación nacional y mediante un Comunicado de Hecho Relevante, pudiendo recordarse por medio del correo electrónico señalado por el inversionista. En dicho plazo no se computará el día la publicación y comunicación de la convocatoria, ni el de la celebración de la asamblea. Podrá prescindirse del trámite de convocatoria previa cuando esté reunida la totalidad de los inversionistas y así se acuerde por unanimidad.</p> <p>Los inversionistas deberán acreditarse ante la sociedad administradora con la presentación de su documento de identidad personal vigente, poder legal especial debidamente certificado en caso de que esté siendo representado por un tercero y la certificación de personería jurídica en caso de que represente una sociedad. En éste último caso la certificación no podrá tener más de quince días de expedida.</p> <p>La convocatoria señalará la fecha de corte a partir de la cual se determinará cuáles inversionistas podrán participar en la asamblea.</p>
Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum	<p>El quórum para la primera convocatoria a la hora señalada será de un mínimo de tres cuartas partes de la totalidad de participaciones en circulación. De no existir quórum, la asamblea se llevará a cabo en segunda convocatoria una hora después de la hora señalada en primera convocatoria con el número de inversionistas presentes.</p>
Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea	<p>Los acuerdos de asamblea se tomarán por votación de mayoría simple (la mitad más uno) de las participaciones presentes.</p>

5. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

SUSCRIPCIÓN Y REEMBOLSO DE PARTICIPACIONES	
<p>Límites máximos de concentración en un solo inversionistas</p>	<p>No existe límite en cuanto al monto máximo de inversión siempre y cuando el saldo acumulado del inversionista directamente o por persona interpuesta, no supere el 20% de los títulos de participación emitidos por el Fondo. Un inversionista, ya sea persona física o jurídica, posee una participación significativa en el Fondo cuando por sí o por persona interpuesta, posea más del 10% del total de las participaciones emitidas.</p>
<p>Casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones</p>	<p>En el caso de que el inversionista desee liquidar su participación, deberá acudir al mercado secundario de la bolsa de valores por medio de un puesto de bolsa y asumir los costos de esa transacción. Para lo cual deberá utilizar el precio de referencia de ese mercado y el precio de referencia que facilita Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. sobre el valor en libros de la participación. No obstante, Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A., recomprará directamente las participaciones al inversionista si se presenta alguna de las siguientes situaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. La conversión del fondo cerrado a uno abierto, de acuerdo con la aprobación de la asamblea de inversionistas. b. En casos de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia General de Valores. c. En casos de modificación del régimen de inversión del fondo para los inversionistas que deseen acogerse al derecho a receso. d. Cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora de conformidad con lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y

	<p>Fondos de Inversión.</p> <ul style="list-style-type: none"> e. Cambio de la entidad de custodia C a una entidad de custodia B. f. Fusión de fondos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. g. Des inscripción del fondo, de conformidad con lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. <p>En estos casos el reembolso o recompra se sujetará a las mismas reglas de orden de pago y plazos establecidos para los fondos de inversión abiertos, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre este tema. El reembolso será en efectivo, salvo lo dispuesto en la normativa con respecto a los mecanismos para reembolso de las participaciones.</p>
<p>Mecanismo de colocación de las participaciones</p>	<p>El mecanismo de colocación que se podrá utilizar es el de colocación directa, subasta y contratos de colocación.</p> <p>En las colocaciones fuera de bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de las participaciones, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre el Fondo y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación.</p> <p>En las colocaciones fuera de bolsa, la sociedad administradora definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>el fondo de inversión y 2 días hábiles antes de las colocaciones posteriores.</p> <p>En caso de que se utilice un contrato de colocación, se informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato.</p>
--	---

5.1 Política de distribución de beneficios

DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS	
Periodicidad de distribución	Mensual
Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios	Tendrán derecho a esta distribución los inversionistas que formen parte del fondo el día previo a la fecha de pago.
Fecha de pago de los beneficios	El Fondo distribuirá el último día de cada mes hasta un 100% de sus ganancias líquidas, según la políticas de inversión que para tal efecto establezca el Comité de Inversión
Determinación del beneficio a distribuir	Entendidas estas ganancias líquidas como intereses de la cartera financiera, más las rentas o alquileres provenientes de la cartera no financiera, una vez deducidos los gastos en que se deba incurrir. No obstante se crea una reserva para las ganancias o pérdidas no realizadas de las propiedades derivadas del cambio del valor razonable netas de impuestos, según lo dispuesto en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Esta reserva no está sujeta a distribución entre los inversionistas

	<p>hasta el momento que se dé la venta del activo. Dicha reserva tiene como fin evitar el reconocimiento de ganancias no realizadas en los resultados del fondo y que estos incidan negativamente en la estabilidad pudiendo provocar la descapitalización del fondo.</p>
--	---

6- COMISIONES Y COSTOS

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y COSTOS QUE ASUME EL FONDO	
Comisión de administración máxima	<p>La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión cobrará una comisión máxima de un cinco por ciento anual sobre el valor neto de los activos que formen el fondo. No existe comisión por concepto de custodia de los títulos valores de la cartera de inversiones del Fondo, sino que son asumidos por la Sociedad Administradora a partir de la comisión de administración. Los cálculos de comisiones serán de acuerdo con los lineamientos dictados al efecto por la SUGEVAL.</p>
Costos que asume el fondo de inversión	<p>Además de la comisión de administración cobrada por la Sociedad Administradora existen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gastos administrativos de honorarios profesionales y de comisiones derivados de asesorías legales, fiscales, contables, de la actividad inmobiliaria y financiera. ➤ La inscripción y registro de propiedades. ➤ Comisiones de bienes raíces por la compra, venta y alquiler de inmuebles. ➤ Sometimiento de propiedades a régimen condominal. ➤ Segregación de propiedades. ➤ Estudios de disponibilidad de servicios. ➤ Servicios por litigios, procedimientos administrativos, judiciales, de arbitraje, y otros para la salvaguardia del fondo. ➤ Contratación y comisiones de firmas constructoras, de

	<p>ingenieros, de inspección de obras, de valoraciones físicas, de servicios de administración, supervisión o fiscalización, mantenimiento, remodelación, reparación y valoraciones financieras.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gastos de marca, mercadeo, publicidad, asambleas de inversionistas, comercialización y publicaciones obligatorias que deba efectuar el fondo. ➤ Pago de servicios de electricidad, agua, teléfono, conexión a Internet, recolección de basura, alumbrado público, vigilancia. ➤ Gastos por concepto de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los generados por la constitución o cancelación de las hipotecas. ➤ Gastos por la calificación de riesgo. ➤ Cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, en caso de desocupación del inmueble. ➤ Gastos originados por la participación del Fondo en licitaciones públicas o privadas. ➤ El pago de indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo y en contra de aquél, y, el cumplimiento de los acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto evitar o poner término a litigios. ➤ Impuestos que sean aplicables en el presente o en el futuro a los Fondos Inmobiliarios. <p>Se debe aclarar que los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del fondo.</p>
--	--

6.1 Comisiones de entrada o salida:

OTRAS COMISIONES	
Comisión de entrada	No hay comisiones de entrada.
Comisión de salida	No hay comisiones de salida. Existen costos adicionales que deberá asumir el inversionista para liquidar sus participaciones en el mercado secundario, que corresponden a las transacciones normales de los puestos de bolsa.

7- INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

INFORMACIÓN PERIÓDICA QUE LOS INVERSIONISTAS PUEDEN CONSULTAR		
Información	Periodicidad	Lugares para consulta o medios para su difusión
Estados de cuenta	Mensual	Se hará el envío del Estado de Cuenta por medio de correo electrónico de forma mensual. Si el cliente lo solicita, será impreso y enviado por correo postal ordinario. El cliente podrá consultar 24 horas al día su Estado de Cuenta en la siguiente dirección en Internet de Aldesa en Línea: www.aldesa.com . Además podrá solicitar el Estado de Cuenta en las oficinas de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Se aclara que el Estado de Cuenta que se envía por correo electrónico sustituye el envío del Estado de Cuenta físico.
Informes trimestrales	Trimestral	En la Superintendencia General de Valores y en las oficinas de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Además en los sitios web de Aldesa www.aldesa.com y el de la Superintendencia www.sugeval.fi.cr
Hechos relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento	En la Superintendencia General de Valores y en las oficinas de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Además en el sitio web de la Superintendencia www.sugeval.fi.cr .
Calificación de riesgo	Semestral	En la Superintendencia General de Valores y en las oficinas de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Además en los sitios web de

		Aldesa www.aldesa.com y el de la Superintendencia www.sugeval.fi.cr .
Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos	Mensual	En la Superintendencia General de Valores y en las oficinas de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Además en los sitios web de Aldesa www.aldesa.com y el de la Superintendencia www.sugeval.fi.cr .
Estados financieros auditados de la SAFI y sus fondos	Anual	En la Superintendencia General de Valores y en las oficinas de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Además en los sitios web de Aldesa www.aldesa.com y el de la Superintendencia www.sugeval.fi.cr .
Reporte de composición de cartera de los fondos	Quincenal	En la Superintendencia General de Valores y en las oficinas de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Además en los sitios web de Aldesa www.aldesa.com y el de la Superintendencia www.sugeval.fi.cr .
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación, y rendimientos del fondo	Diario	En la Superintendencia General de Valores y en las oficinas de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Además en los sitios web de Aldesa www.aldesa.com y el de la Superintendencia www.sugeval.fi.cr .
Valoraciones financiera y pericial de los inmuebles	Anual	En la Superintendencia General de Valores y en las oficinas de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

7.1 Régimen fiscal que le aplica al fondo

RÉGIMEN FISCAL QUE LE APLICA AL FONDO

De acuerdo con el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, “los rendimientos que reciban los fondos de inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley No. 7092 del 21 de abril de 1998, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible, previsto en la misma ley.

Los rendimientos percibidos por los fondos de inversión provenientes de títulos valores u otros activos que adquieran y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del cinco por ciento (5%), vigente por el año 2003, como parte del Plan de Contingencia Fiscal.

La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del fondo de inversión.

Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier tipo de activos del fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del cinco por ciento. La base

imponible será la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción.

Los impuestos descritos en los párrafos segundo y tercero de este apartado se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del fondo de inversión, con un período fiscal mensual y se registrarán por las siguientes reglas:

- La declaración jurada deberá presentarse dentro de los primeros diez días hábiles del mes siguiente a aquel en que se generaron los rendimientos o las ganancias de capital gravadas, plazo en el cual deberán cancelarse sendas obligaciones tributarias.
- Estos impuestos serán administrados por la Dirección General de Tributación Directa. El Poder Ejecutivo queda autorizado para reglamentar dichos impuestos, incluidos los métodos técnicamente aceptables de reevaluación de activos.
- Los fondos de inversión estarán exentos de los impuestos de traspaso aplicables a la adquisición o venta de activos. Asimismo, no estarán sujetos al impuesto al activo de las empresas previsto en el artículo 88 de la Ley No. 7092.
- Los rendimientos, dividendos y ganancias de capital generados por las participaciones de los fondos de inversión estarán exonerados de todo tributo”.

Para el caso de los fondos de inversión con participación en el mercado internacional, el régimen fiscal de las inversiones en títulos del extranjero será el que aplique específicamente para cada país.

8- INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO

INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA	
Direcciones	Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. San José, Curridabat, del Servicentro La Galera 600 metros al este, carretera vieja a Tres Ríos. Teléfono 2207-8888. Fax 2207-8887. Apartado postal 1801-1000 San José. Página web: www.aldesa.com
Grupo financiero al que pertenece	Grupo Bursátil Aldesa
Principales accionistas	100% Grupo Bursátil Aldesa, S.A.
Representante legal	Los representantes legales son los señores Oscar Luis Chaves Bolaños y Douglas Montero Arguedas. Todos los anteriores con facultades de apoderados

	generalísimos sin límite de suma.	
ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL		
Gerente General	Douglas Montero Arguedas	
	Nombre de cada miembro	Cargo
Junta directiva	Luis Chaves Bolaños	Presidente
	Carlos Oreamuno Morera	Secretario
	Mario Montealegre Saborío	Tesorero
	Lanzo Luconi Bustamante	Fiscal
Comité de inversión	Nombre de cada miembro	Cargo
	<p>Lanzo Luconi Bustamante</p> <p>Lanzo Luconi es Licenciado en Economía y Máster en Administración de Empresas con énfasis en Negocios Internacionales.</p> <p>Desde 1982 se ha desempeñado en varios puestos dentro de Grupo Aldesa: director de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión director de Inversiones, director de operaciones y agente corredor de Bolsa.</p> <p>Actualmente es miembro de la junta directiva de las siguientes empresas y entidades: Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, Cinépolis de Costa Rica S.A., Productos de Espuma S.A., Productos Plásticos S.A., Centro Educativo Escuela Católica Activa Saint Jude’s, Fundación Aldesa y Cámara Nacional de Sociedades de Fondos de Inversión, de la cual es Presidente. También ha sido director de la Bolsa Nacional de Valores, de la Bolsa de Productos Agropecuarios, de Aldesa Turismo y Presidente de la Central de Valores así como de la Asociación Costarricense de Agentes de Bolsa.</p> <p>El señor Luconi también ha impartido Cursos de Formación de Agentes de la Bolsa Nacional de Valores y ha sido docente del curso “Teoría del Portafolio” en la National University. Ha realizado conferencias sobre temas bursátiles y de Fondos de</p>	Miembro Interno

	<p>Inversión, tanto en Costa Rica como en Centroamérica.</p>	
	<p>Ramón Ramírez Cañas</p> <p>El señor Ramón Ramírez Cañas fundó DEHC en el año 1973. DEHC Ingenieros Consultores S.A., es una empresa dedicada a la consultoría con especialidad en el planeamiento, diseño, inspección, topografía y catastro en urbanismo y obras de infraestructura civil, hidráulica, eléctricas y de telecomunicaciones.</p> <p>Durante los primeros diez años el señor Ramírez además de manejar la compañía, lideró directamente actividades relacionadas con trabajos topográficos, diseño e inspección de todos los proyectos. Pronto la compañía se convirtió en la consultora de ingeniería más grande de Costa Rica y se especializó en desarrollos de infraestructura.</p> <p>Actualmente es el Presidente y Director General de DEHC y se involucra personalmente en el planeamiento de todos los proyectos. Desde el año 1970 a 1975 trabajo para el MOPT (Ministerio de Obras Públicas y Transportes) en el departamento de ingeniería para la construcción de caminos. Ramón Ramírez ha sido también parte de la Junta Directiva de: INS Valores (presidente), Incosta S.A Compañía Desarrolladora, Abedos S.A. Compañía Desarrolladora Banco BANHVI, Chaltres S. A Compañía Desarrolladora, ACOVI Asociación de Desarrolladores, L y M Comercial S.A. Ha estado a cargo de las comisiones para la regulación y las especificaciones de proyectos urbanos y socio de diversos proyectos urbanos.</p>	<p>Miembro Independiente</p>
	<p>Eduardo Ulibarri Bilbao</p> <p>Eduardo Ulibarri es Máster en Periodismo de la Universidad de Missouri y Licenciado en Comunicación Colectiva en la Universidad de Costa Rica. Además, obtuvo la beca Nieman Fellowship para estudiar en la Universidad de Harvard (1987-1988).</p>	<p>Miembro Interno</p>

	<p>Es consultor profesional independiente, especializado en estrategias periodísticas y de comunicación.</p> <p>Durante 21 años (1982-2003) se desempeñó como director del periódico La Nación, el principal diario de Costa Rica, en el cual inició su trayectoria profesional en 1973. Ocupó la presidencia de la Comisión de Libertad de Prensa de la Sociedad Interamericana de Prensa entre 1991 y 1994 y fue el principal redactor de la "Declaración de Chapultepec" sobre libertad de expresión.</p> <p>Autor de libros sobre periodismo y temas de actualidad, es profesor de periodismo en la Universidad de Costa Rica, analista político y miembro de juntas directivas en entidades académicas, periodísticas y de servicio público.</p> <p>Entre las distinciones que ha recibido se encuentran la Medalla por Servicios Distinguidos en Periodismo (Universidad de Missouri), el premio María Moors Cabot (Universidad de Columbia, 1996), el Premio Nacional de Periodismo -Costa Rica y el Premio ALACOP (Asociación Latinoamericana de Consultores Políticos, Buenos Aires, Argentina).</p>	
--	---	--

OTRAS COMPAÑÍAS O PROFESIONALES QUE PRESTAN SERVICIOS AL FONDO

Auditor Externo	Despacho Lara Eduarte S.A
Asesora legal	Vector Legal S.A

ADMINISTRACIÓN DE CONFLICTO DE INTERESES

Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	<p>La Junta Directiva de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. aprobó un documento denominado Políticas de Administración de Conflictos de Interés e Incompatibilidades de la Sociedad Administradora que se encuentra disponible para consulta en sus oficinas centrales y pueden ser también consultadas en el sitio web:</p> <p>http://www.aldesa.com/index.php?option=com_aldesapdf&view=pdf&id=34&Itemid=101&lang=es</p>
--	--

