

**Sociedad Administradora del Fondo:**  
**INTERBOLSA, SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE**  
**FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**  
**Agente Colocador: PUESTO DE BOLSA INTERBOLSA, S.A.**

# **PROSPECTO**

## **INTERBOLSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO** **INMOBILIARIO DÓLARES**

(Aprobado por la Superintendencia General de Valores en el artículo 13, del Acta de la Sesión 108-99 celebrada el 9 de agosto de 1999)

**Fecha de Última Modificación del Prospecto:**  
**Julio del 2006**

*"La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de las participaciones del fondo de inversión ni sobre la solvencia del fondo o de su sociedad administradora".*

## NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

*Señor inversionista, es su deber y derecho conocer el contenido del prospecto antes de tomar la decisión de invertir, éste le brinda información resumida sobre el fondo y la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI), así como los riesgos inherentes a su inversión. La SAFI deberá entregar a cada inversionista, con anterioridad a su suscripción en el fondo y en forma gratuita, un ejemplar del prospecto y los informes publicados, así como la sucesiva información periódica.*

*Los inversionistas que participan son copropietarios de los valores del fondo de inversión en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posean, sin recibir garantía de un rendimiento determinado. Los rendimientos históricos del fondo no aseguran los rendimientos futuros, éstos pueden subir o bajar de acuerdo con las condiciones del mercado. Las inversiones que realice el fondo de inversión son por cuenta y riesgo del inversionista.*

*La SAFI será responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el prospecto y será solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestarle servicios al fondo, en virtud de la ejecución u omisión de actuaciones prohibidas o exigidas por el prospecto, la Ley Reguladora del Mercado de Valores o las disposiciones que dicte la Superintendencia.*

*La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto.*

*La SUGEVAL y quienes intervienen en el proceso de intermediación bursátil no asumen responsabilidad sobre la situación financiera del fondo, ni de la SAFI que lo administra.*

*La SAFI y los fondos administrados por ellas deben cumplir con lo dispuesto en la Ley Reguladora del Mercado de Valores, el Código de Comercio y con los requisitos, reglamentos y otra normativa emitidos por la SUGEVAL, los cuales pueden ser consultados en la SAFI o en la Superintendencia. Las condiciones estipuladas en el prospecto son de carácter obligatorio y vinculantes para la SAFI.*

*La SAFI tiene la obligación de informar directamente a los inversionistas sobre las modificaciones que se efectúen a este documento o en el control de la SAFI, las cuales deberán ser aprobadas previamente por la Superintendencia General de Valores. El fondo está obligado a recomprar las participaciones de los inversionistas en desacuerdo que así lo soliciten dentro del plazo de 30 días naturales contados a partir de la notificación y sin ningún recargo por retiro anticipado.*

*La SAFI o la SUGEVAL en casos especiales podrán convocar a asamblea de inversionistas según lo estipulado en los artículos 76 y 97 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, la cual se regirá por lo dispuesto en la misma Ley y las normas que dicta la Superintendencia General de Valores.*

*Es obligación de los inversionistas informar a la SAFI sobre la adquisición de participaciones de un mismo fondo a través de personas interpuestas o relacionadas con éstos.<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Operaciones realizadas por el cónyuge o hijos menores de edad del inversionista, por una persona que actúe en nombre propio por cuenta del inversionista, por una sociedad controlada directa e indirectamente por él o que pertenezca al mismo grupo de entidades controladas por él.

## **INDICE**

<b>NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA</b>	<b>2 de 21</b>
<b>INTERBOLSA FONDO DE INVERSION NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO DÓLARES</b>	<b>4 de 21</b>
<b>CAPITULO II. INFORMACION QUE SE APLICA PARA TODOS LOS FONDOS DE INVERSION ADMINISTRADOS</b>	<b>12 de 21</b>
<b>METODOLOGIA DE VALORACION DE LAS PARTICIPACIONES</b>	<b>12 de 21</b>
<b>MECANISMOS DE CUSTODIA DE TITULOS O VALORES</b>	<b>13 de 21</b>
<b>TRATAMIENTO FISCAL</b>	<b>14 de 21</b>
<b>INFORMACION A LOS INVERSIONISTAS</b>	<b>15 de 21</b>
<b>MODIFICACIONES AL PROSPECTO</b>	<b>16 de 21</b>
<b>SUSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA</b>	<b>17 de 21</b>
<b>CAPITULO III. INFORMACION SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION</b>	<b>19 de 21</b>

## INTERBOLSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO DOLARES

Aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero en el artículo 13, del Acta de la Sesión 108-99 celebrada el 9 de agosto de 1999.

### 1. ¿A QUIEN SE DIRIGE EL FONDO?

El fondo está orientado a personas físicas o jurídicas que requieran alternativas de inversión diversificadas, con distribución mensual de los rendimientos generados y que deseen diversificar sus inversiones en una cartera compuesta principalmente por bienes inmuebles.

El plazo mínimo recomendado de permanencia en el fondo es de tres años.

### 2. OBJETIVOS DEL FONDO

El fondo ha sido primordialmente diseñado para la generación de ingresos mensuales mediante la adquisición de bienes inmuebles principalmente.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE FONDO

#### CLASIFICACION DEL FONDO

El fondo que se describe en este prospecto es:

DE TIPO CERRADO: La emisión en títulos de participación es por un máximo de US\$50 millones. Los títulos de participación se deben negociar en el mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores y el valor nominal de cada uno es de \$3.500,00.

NO SERIADO: Existe una única comisión de administración aplicable a todos los inversionistas, independientemente del monto de inversión.

DE INGRESO: Su objetivo fundamental es la generación de ingresos mensuales a los inversionistas.

NO FINANCIERO: su cartera estará compuesta en su mayor parte por activos inmobiliarios.

DE CARTERA INMOBILIARIA: su cartera activa estará compuesta principalmente por bienes inmuebles, invirtiendo otra parte de su cartera en títulos valores, emitidos por el Sector Público con garantía directa del Estado y conformando con ello una cartera financiera.

DE CARTERA FINANCIERA PUBLICA: su cartera financiera activa estará compuesta de títulos valores inscritos en la Superintendencia General de Valores, emitidos por el sector público y que se encuentren respaldados por una garantía directa por parte del Estado.

DEL MERCADO NACIONAL: El fondo invertirá en valores del mercado nacional costarricense, emitidos por emisores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y los activos inmobiliarios tendrán que estar ubicados en el territorio costarricense.

EN DOLARES: El fondo invertirá únicamente en valores denominados en dólares de los Estados Unidos.

ESPECIALIZACION: El Fondo se especializa en el mercado en el cual invierte (mercado nacional), por la moneda en que realiza sus inversiones (dólares estadounidenses) y por su cartera (cartera inmobiliaria).

#### **4. CARGOS POR COMISIONES**

El Fondo de Inversión le pagará a la SAFI, por concepto de comisión de administración, un 3% máximo del total del activo neto administrado. Los cargos por comisión de custodia son cubiertos enteramente por el Fondo de Inversión.

Los inversionistas no pagarán comisión alguna por el ingreso al Fondo.

El Fondo no establece ninguna comisión de salida, pero para la negociación de las participaciones en el mercado secundario, el inversionista debe reconocer al intermediario los costos relativos a dicha transacción.

#### **5. GASTOS PROPIOS DEL FONDO**

Además de la comisión de administración cobrada por la Sociedad, los otros gastos que debe cubrir el Fondo incluyen gastos legales en su defensa, gastos en mantenimiento, impuestos diversos (renta, bienes inmuebles, activos y otros), servicios municipales, cuotas de mantenimiento y vigilancia, servicios profesionales diversos, comisiones por gestión de alquiler y venta de inmuebles, seguros (terremoto, huracán, ciclón, inundación, deslizamiento, incendio, choque de vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos de ellos y explosión) además de cualquier otro gasto necesario para el correcto funcionamiento del Fondo, el cual esté directamente relacionado con el mantenimiento del servicio que prestan los bienes inmuebles que conforman la cartera. Como los seguros se tomarán con base en los valores actualizados de las edificaciones, el Fondo correrá únicamente con el costo del deducible correspondiente en el caso de un evento. Los comprobantes de pago de los seguros estarán a disposición de los inversionistas en las oficinas de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

## **6. MÍNIMO DE INVERSIÓN:**

El mínimo de inversión que se establece es de un título de participación y el valor nominal de cada participación del fondo es de \$3.500,00 (tres mil quinientos dólares), los títulos de participación son emitidos "a la orden" y podrán gestionarse en la ventanillas de INTERBOLSA, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión o en las oficinas de las entidades legalmente autorizadas para este efecto. El pago deberá realizarse mediante cheque, dinero en efectivo o cualquier otro método normalmente aceptado en el medio (tal como transferencias, depósitos y otros). No se permite la adquisición de participaciones mediante crédito.

En el caso de que un inversionista alcance, con la compra de participaciones del Fondo, una participación significativa en el mismo (mayor al 10% del activo total), la Sociedad Administradora deberá informar a la Superintendencia General de Valores.

## **7. DISTRIBUCION DE RENDIMIENTOS**

En INTERBOLSA FONDO DE INVERSION NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO DÓLARES la totalidad del rendimiento neto generado por el Fondo se calculará el último día de cada mes y se distribuirá a los inversionistas el día 5 del mes siguiente y, en caso de no ser hábil, el día hábil anterior.<sup>2</sup>

## **8. REDENCIÓN O REEMBOLSO DE LAS PARTICIPACIONES:**

En el caso de que el inversionista desee vender su participación en el Fondo, ésta deberá ser transada en el mercado secundario por medio de un Puesto de Bolsa.

Los títulos de participación del Fondo serán redimidos por la Sociedad Administradora en los siguientes casos: a) Cuando tengan lugar cambios en el control de la Sociedad o se sustituya ésta. b) La liquidación anticipada del Fondo, cuando para la redención a los inversionistas aplique el derecho de receso señalado en el segundo párrafo del artículo 79 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores. c) La fusión de sociedades administradoras (en el caso de fusión por absorción, el derecho a la redención sólo se aplicará respecto de la sociedad que desaparece). d) La conversión del Fondo cerrado en uno abierto. e) Los casos de iliquidez del mercado que sean autorizados por el Superintendente General de Valores.

La Sociedad Administradora llevará para cada fondo, un libro oficial en forma electrónica, centralizado en el cual se acredite la titularidad de los inversionistas.

## **9. FACTORES DE RIESGO:**

<sup>2</sup> El rendimiento neto total corresponde a la totalidad de los rendimientos generados por la cartera del Fondo menos los gastos en que el mismo incurrió durante el período de cálculo.

## **I) RIESGOS DE LA CARTERA INMOBILIARIA**

En INTERBOLSA FONDO DE INVERSION NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO DOLARES, un riesgo que asume el inversionista es el de una posible iliquidez de las participaciones que posee, la cual impida al inversionista una pronta venta de las mismas en el mercado secundario.

Existe también el riesgo de que los bienes inmuebles que componen la cartera inmobiliaria del Fondo se vean afectados por distintos fenómenos naturales, tales como terremoto, inundación u otros, y que esto afecte negativamente el valor de los títulos de participación.

Existen riesgos que, de presentarse, afectarían a los activos del fondo de manera simultánea, como por ejemplo cambios no anticipados tanto de los macro precios (tipo de cambio, tasa de interés,...) como en las leyes o reglamentos que condicionan la operación del negocio. Esto involucra los riesgos de desahucio, no ocupación del bien, caída en el valor de los activos por efectos ajenos, lugar de ubicación, y otros.

La discrecionalidad que tiene la sociedad administradora para la toma de decisiones de inversión, puede implicar para el inversionista inversiones no esperadas.

Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares 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.

Las valoraciones de las propiedades del Fondo son, por su parte, realizadas por profesionales con criterios técnicos independientes y a veces diferentes unos de otros, por lo cual, la evaluación que realice el profesional que contrate la Sociedad Administradora para ese fin, puede discordar de la evaluación de otros colegas suyos.

Como la Sociedad Administradora tiene discrecionalidad en la adquisición de los inmuebles y en la escogencia de las personas o empresas que los alquilen, existe el riesgo de que se presente una concentración de inquilinos, los cuales al representar una alta proporción de los ingresos totales, pueden influir negativamente de manera significativa sobre el rendimiento del Fondo en el caso de un incumplimiento de su parte.

Otros factores de riesgo que se deben considerar pueden ser:

- 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.
- Variaciones en los impuestos sobre los bienes inmuebles y otros similares, perjudican a

los propietarios de bienes raíces.

- Pueden darse modificaciones en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (No. 7527 del 17 de agosto de 1995), aunque esto sea remoto. De toda suerte, la nueva ley protege a los arrendantes y arrendatarios y es, por lo tanto, un factor que contribuirá al desarrollo del mercado inmobiliario en el país. Dicha ley permite, por ejemplo, la contratación de alquileres en dólares y los que se fijen en colones para vivienda podrán incrementarse cada año de acuerdo con la inflación anual si ésta es igual o menor al 15%. Si es mayor al 15% el Banco Hipotecario de la vivienda establecerá el aumento adicional. En los arrendamientos para otros destinos ajenos a la vivienda, las partes podrán convenir los montos de los incrementos.
- El precio de las participaciones y los ingresos líquidos del Fondo podrán afectarse negativamente si se diera el incumplimiento contractual o retiro anticipado del inquilino, por ejemplo cuando un inquilino suspende la realización de los pagos por el arrendamiento de un inmueble. Si se concentra un alto porcentaje de la cartera del fondo en un solo inquilino o en inquilinos pertenecientes a un mismo grupo financiero, al presentarse un incumplimiento del contrato de arrendamiento, se pueden producir efectos adversos importantes sobre el rendimiento global del Fondo.

## II) RIESGOS DE LA CARTERA FINANCIERA

### A. RIESGO NO SISTEMATICO O DIVERSIFICABLE.

En el caso de INTERBOLSA FONDO DE INVERSION NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO DOLARES, las inversiones son del Sector Público y el riesgo diversificable se refiere a la posibilidad de diversificar por emisor para reducir el efecto que tenga sobre la cartera, por ejemplo, una eventual baja en las tasas de interés de los títulos de uno de los emisores.

### B. RIESGO SISTEMATICO O NO DIVERSIFICABLE.

Este riesgo se refiere a todos aquellos eventos cuyo control se encuentra fuera del alcance tanto de la SAFI como de los distintos emisores en los cuales ésta invierte. En este caso, el valor de las participaciones se puede ver afectado por variaciones en las tasas de interés del mercado, debidas a las políticas aplicadas por los gobiernos, en campos tales como el monetario, el fiscal, el cambiario y otros. Por ejemplo, cuando la política monetaria por parte del Banco Central es expansiva, las tasas de interés del mercado y los rendimientos de los títulos podrían ser afectados negativamente, con lo cual, los Rendimientos del Fondo podrían tener consecuencias similares.

## 10. REGIMEN DE LAS INVERSIONES

### Diversificación de activos



Las inversiones del Fondo estarán sujetas a las siguientes reglas de diversificación:

- a) Al menos el 80% del promedio anual de los saldos mensuales los activos del fondo deberá estar invertido en bienes inmuebles, sin que los saldos mensuales puedan ser inferiores al 50%. Excepcionalmente y por períodos que no superen los tres meses durante el año, el Superintendente podrá autorizar que los saldos mensuales sean inferiores a ese porcentaje, de conformidad con los lineamientos que él establezca.
- b) El restante porcentaje se invertirá en títulos valores.

Estos porcentajes se refieren al valor que resulte de los bienes y valores al final de cada mes, de conformidad con las reglas de valoración que se establecen en este Reglamento.

#### **Diversificación de la inversión en bienes inmuebles**

- a) El Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión no especifica ninguna limitación en la adquisición de bienes inmuebles, por lo cual, un porcentaje importante de la cartera inmobiliaria del Fondo podrá estar invertida en un solo bien inmueble.
- b) Los bienes inmuebles arrendados a una misma entidad o a entidades de un mismo grupo económico no podrán representar más del 95% de los ingresos mensuales del fondo.
- c) El fondo de inversión podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria hasta por un 35% de sus activos.
- d) La Sociedad Administradora tendrá discrecionalidad en la adquisición de las propiedades que integren la cartera del Fondo. Esta discrecionalidad se refiere a la concentración de inmuebles, la concentración de arrendatarios, la compra de inmuebles desocupados, el tipo de inmuebles que componen la cartera (comercial, residencial, etc.), ubicación geográfica en Costa Rica de los inmuebles y el nivel de ocupación que éstos tengan.

#### **Diversificación de ingresos por inquilinos**

De acuerdo con el Artículo 74 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, el Fondo podrá obtener hasta el 95% de sus ingresos mensuales de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes a un mismo grupo financiero o económico.

#### **Diversificación de la inversión en instrumentos financieros**

Con respecto a la cartera de instrumentos financieros: ésta se realizará con títulos emitidos por el Sector Público con garantía directa del Estado, denominados en dólares y que se encuentren inscritos ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

Toda normativa referente a los Fondos Financieros será aplicable a las inversiones que éste Fondo realice en este tipo de inversiones.

Hasta un 20% de los saldos mensuales de los activos podrá ser invertido en instrumentos financieros.

En el caso de recompras como vendedor a plazo, se aplican los límites establecidos por emisor.

## **11. VALORACION DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS**

Los bienes inmuebles deberán valorarse al menos una vez al año y en todo caso al momento de su adquisición.

Con los bienes inmuebles la sociedad administradora debe realizar dos tipos de valoración:

- Valoración pericial, expedida anualmente 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.

El valor final del inmueble será el menor valor de los consignados en estas valoraciones.

## **12. REGLAMENTACIÓN PARA LA CONVOCATORIA A ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS**

“La Asamblea se reunirá cuando sea convocada por la Sociedad Administradora y en esas asambleas se conocerán los puntos que enuncie la agenda y orden del día indicados en el aviso de convocatoria. Las convocatorias para asamblea se harán mediante publicación en un diario de circulación nacional, diez días naturales antes de que se verifique la asamblea, no contándose dentro de tal plazo, ni el día de la publicación de la convocatoria, ni el día de celebración de la asamblea, las cuales se llevarán a cabo en el domicilio de la sociedad administradora o en cualquier otro lugar del país. Durante ese tiempo, los documentos relacionados con los fines de la Asamblea estarán en las oficinas de la Sociedad Administradora, a disposición de los inversionistas. Podrá prescindirse del trámite de convocatoria previa, cuando estando reunida la totalidad de los inversionistas así lo acuerden, haciéndose constar tal circunstancia en el acta correspondiente, la cual en tal caso deberá ser firmada por todos los inversionistas. La asamblea podrá convocarse a sí misma a una próxima fecha con el propósito de conocer los asuntos que determine el acuerdo de convocatoria, mediante publicación de un aviso en uno de los periódicos de

mayor circulación en el país y al menos con tres días naturales de antelación, prescindiendo de cualquier otro trámite. El quórum de las asambleas generales en primera convocatoria lo formarán las tres cuartas partes de las participaciones con derecho a voto y las resoluciones serán válidas cuando se tomen con el voto de las que representen más de la mitad de aquellas. En segunda convocatoria formará quórum cualquier número de participaciones que concurran y los acuerdos se tomarán por más de la mitad de los votos presentes. La primera y segunda convocatoria pueden hacerse simultáneamente por oportunidades que estarán separadas por lo menos por el plazo de una hora. El Vicepresidente Ejecutivo y el Secretario de la sociedad administradora lo serán también de las asambleas generales y a la falta de cualquiera de ellos, el que la sociedad administradora designe. Estos funcionarios firmarán el acta de la Asamblea. Las Asambleas de Inversionistas se regirán por lo establecido en el Prospecto, por la Ley Reguladora del Mercado de Valores, por las disposiciones de la Superintendencia General de Valores y supletoriamente por las disposiciones del Código de Comercio referente a las Asambleas en las Sociedades Anónimas.“

## **CAPITULO II. INFORMACION QUE SE APLICA PARA TODOS LOS**

## **FONDOS DE INVERSIÓN ADMINISTRADOS**

### **1. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES.**

**INTERBOLSA, S.F.I., S.A.** en calidad de administradora del Fondo descrito, llevará a cabo valoraciones diarias del Valor de Activo Neto y de cada Título de Participación. La metodología para obtener el valor del activo neto consiste en valorar la cartera y demás activos del Fondo, y restarle los pasivos que pueda tener y los gastos acumulados a la fecha del cálculo. Una vez calculado este valor, se procede a la determinación del precio de la participación del fondo al dividir el valor citado entre el número de participaciones propiedad de los inversionistas. El precio obtenido mediante esta metodología regirá para las suscripciones y redenciones de participaciones y consideran los intereses que generan los valores de la cartera en el momento en que éstos se devengan.

En el caso de fondos de inversión cerrados, el precio de la participación constituirá únicamente un precio de referencia, sin perjuicio de los casos de excepción en que proceda el reembolso directo. No obstante, si la colocación se hiciera por tractos, las colocaciones posteriores a la inicial que se realicen a un precio inferior al precio de referencia requerirán de autorización previa de la asamblea de inversionistas, salvo que en el prospecto se establezcan los parámetros y precio mínimo al cual podrán hacerse estas colocaciones.

#### **Metodología del Valor de la Cartera:**

La Metodología para la determinación del valor de la cartera (activos totales) del Fondo consiste en una valoración a precio de costo, lo que significa que para cada título valor se considerará el valor en que fue adquirido por la cartera. Las ganancias y pérdidas de su tenencia únicamente se reflejan en los casos en que el título sale de la cartera (por venta o recompra) de modo que en ese momento se refleja la eventual ganancia (si el título se vende a un precio mayor al de su adquisición) o pérdida (si se vende a un precio menor). Esto únicamente para aquellos títulos valores integrantes de la cartera, cuyo plazo de vencimiento sea inferior a los 180 días, inclusive.

Se llevará a cabo una valoración a precio de mercado para aquellos títulos integrantes de la cartera de los Fondos, cuyo plazo de vencimiento sea superior a los 180 días. En estos casos, los precios reflejarán continuamente los ajustes que originan la oferta y la demanda de los valores del mercado.

En consecuencia, al utilizarse una metodología de valoración a precio de mercado, pueden presentarse pérdidas o ganancias en el valor de la participación, producto de las fluctuaciones que presenten las negociaciones diarias en el mercado de valores.

La metodología que utiliza INTERBOLSA, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., para valorar sus Fondos, está inscrita ante la Bolsa Nacional de Valores S.A. y ante la Superintendencia General de Valores. En esta metodología, la Sociedad aplica el vector de precios diario que provee la Bolsa, siempre y cuando el Comité de

Inversiones no considere que el mismo muestra estimaciones que se apartan del verdadero valor de mercado del título. En este caso, se procederá de la siguiente manera:

Se establecerá, para emisiones privadas y públicas en colones, una valoración que tome en cuenta la tasa efectiva que resulte de la sumatoria de la Tasa Básica, calculada por el Banco Central de Costa Rica y una cantidad de puntos base, la cual depende del plazo del título y de su calificación de riesgo. Esto último, sólo cuando se trate de títulos de emisores privados.

Cuando se trata de emisiones privadas y públicas en dólares, se toma en cuenta la tasa efectiva que resulte de la tasa LIBOR a seis meses más una cantidad de puntos base, la cual depende del plazo del título y de su calificación de riesgo. Esto último, sólo cuando se trate de títulos de emisores privados.

El inversionista tendrá derecho a solicitar a la Sociedad Administradora, una copia de la metodología completa de valoración de las carteras.

La metodología de valoración de la cartera del Fondo Inmobiliario es especial y se detalla en el apartado 11, "Valoración de los Activos Inmobiliarios".

## **2. MECANISMOS DE CUSTODIA DE TITULOS O VALORES**

Los títulos o valores que son propiedad de cada Fondo de Inversión, estarán depositados en la Central de Valores (Ceval), organismo adscrito a la Bolsa Nacional de Valores que brinda el servicio de custodia y administración. Todos los valores son depositados en una cuenta a nombre de Interbolsa, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y en una subcuenta a nombre del Fondo de que se trate. El Fondo paga una comisión a la CEVAL por los servicios prestados. La CEVAL podrá firmar contratos con entidades de custodia extranjeras, en las cuales podrá delegarse la custodia física de los títulos o valores. En todo caso, la entidad de custodia costarricense será responsable de comprobar la existencia, veracidad, exactitud y manejo eficiente del sistema de anotación en cuenta, o del correspondiente depósito y la custodia física de los títulos y en este último caso ella será en todo momento responsable ante el depositante de velar por la integridad de los títulos.

La entidad que estará a cargo de la custodia del efectivo de los fondos será la Sociedad Administradora, pero una vez que las entidades de custodia entren a operar de acuerdo al reglamento pertinente se comunicará el custodio elegido.

La comisión cobrada por el custodio de los activos del fondo dependerá del volumen de valores que se maneje.

En caso de tener que sustituirse la entidad de custodia, la sociedad administradora evaluará las posibles sustitutas de acuerdo a su experiencia, comisiones de administración y demás variables que identifiquen la idoneidad de la misma. El acuerdo de sustitución se comunicará a la Sugeval mediante los mecanismos que esta establezca para tal fin y se solicitará la modificación del prospecto múltiple en los apartados a que dicho cambio conciernan. Se procederá también a informar dichos cambios a los inversionistas, ya sea mediante correo electrónico, correo postal o mediante carta que se les entregará personalmente a través del servicio interno de mensajería, todo ello durante un plazo de 30 días hábiles después de la elección de la entidad de custodia.

### 3. TRATAMIENTO FISCAL

Según el Capítulo III, Sección VII, 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 rendimientos referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley N° 7092, de 21 de abril de 1988, 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 citada.*

*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 rendimientos arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del cinco % (5%). 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 título de activos del fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del cinco % (5%). 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 artículo, Se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del fondo de inversión, con un período fiscal mensual y se regirán por las siguientes reglas:*

- a) 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.*
- b) Estos impuestos serán administrados por la Dirección General de Tributación Directa. El Poder Ejecutivo queda autorizado para reglamentar dichos impuestos, incluidos los métodos técnicamente aceptables de revaluación de activos.*
- c) 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 N° 7092.*
- d) Los rendimientos, dividendos y ganancias de capital generados por las*

*participaciones de los fondos de inversión estarán exonerados de todo tributo."*

De acuerdo con el régimen fiscal internacional, los títulos valores extranjeros están sujetos a las leyes tributarias del país donde fueron emitidos.

#### **4. INFORMACION A LOS INVERSIONISTAS**

Cada día **INTERBOLSA, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.**, pondrá a disposición de los inversionistas que lo soliciten, la información sobre el valor de la cartera y de la participación, así como del reporte de comisiones de administración y del coeficiente de liquidez de los fondos, las que regirán para las transacciones que realice el Fondo en el día presente. En caso que dicha información no se tenga disponible en el momento presente, se tendrá disponible a más tardar a las doce medio día (12 p.m.) del día hábil siguiente. Igualmente Interbolsa SFI S.A. tendrá disponible tanto en sus oficinas centrales como su sucursal, copias del prospecto múltiple con la información sobre los fondos de inversión que administra.

El último día de cada mes la Sociedad Administradora hará un corte en las cuentas de los inversionistas en que se detallan todos los movimientos en su cuenta, dichos estados de cuenta se enviarán a los inversionistas ya sea por correo electrónico, apartado postal o en forma personal mediante el servicio interno de mensajería de la Sociedad Administradora.

Además, la información acerca del rendimiento diario de los títulos de participación así como de la composición de la cartera y detalle de los activos del Fondo se puede obtener en las oficinas de **INTERBOLSA, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., en Puesto de Bolsa Interbolsa, S.A. Agente Colocador**, o en la Superintendencia General de Valores en el momento deseado.

**INTERBOLSA, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.** envía a la Superintendencia General de Valores datos tales como el valor de los títulos de participación, estados financieros mensuales y anuales auditados de la Sociedad Administradora y sus fondos de inversión, los cuales pueden ser observados por los inversionistas cuando lo consideren conveniente.

Las participaciones de los fondos se pueden adquirir en:

1. Interbolsa S.F.I., S.A. Sabana Sur, de la Contraloría General de la República 300 metros al Oeste y 125 metros al Sur, Teléfonos 242-1717 y 242-1700 Fax: 296-0613, e-mail: [interbol@racsa.co.cr](mailto:interbol@racsa.co.cr) e [interbol@bnv.co.cr](mailto:interbol@bnv.co.cr).
2. Puesto de Bolsa Interbolsa, S.A., Sabana Sur, de la Contraloría General de la República 300 metros al Oeste y 125 metros al Sur, Teléfonos 242-1717 y 242-1700, Fax: 296-0613, e-mail: [interbol@racsa.co.cr](mailto:interbol@racsa.co.cr) e [interbol@bnv.co.cr](mailto:interbol@bnv.co.cr).
3. Puesto de Bolsa Interbolsa, S.A. sucursal en Cartago, edificio Fincomer, teléfono 591-2665.

## 5. MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Las modificaciones al prospecto deberán ser tramitadas ante la Superintendencia General de Valores y una vez que ésta las apruebe se podrán comunicar a los inversionistas de los fondos de inversión ya sea mediante correo electrónico, correo certificado o mediante carta que se les entregará personalmente a través del servicio interno de mensajería de la Sociedad Administradora.

La autorización de modificación al prospecto estará sujeta a la presentación de la siguiente documentación:

- a) Solicitud firmada por el representante legal.
- b) Reformas propuestas, conjuntamente con la documentación que las respalde.
- c) En el caso de fondos cerrados, certificación notarial de la asamblea de inversionistas en la que se aprueben los cambios propuestos.
- d) En el caso de modificaciones al régimen de inversión, a las comisiones, a la naturaleza (abierta o cerrada) del fondo, al monto mínimo de inversión, o al monto mínimo de cada serie, se presentará el borrador de la comunicación a los inversionistas del fondo por medio del cual se les informa de la modificación autorizada y de su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin cargo de comisión de salida ni costo alguno, dentro del mes siguiente a su comunicación.

La comunicación a que se refiere el inciso d anterior se realizará dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de la comunicación del acuerdo de autorización, y se les comunicará a los inversionistas ya sea mediante correo electrónico, correo certificado o mediante carta que se les entregará personalmente a través del servicio interno de mensajería de la Sociedad Administradora. Este plazo podrá ser prorrogado por el Superintendente hasta por un plazo igual, siempre y cuando la sociedad solicite la prórroga en forma justificada, con anterioridad al vencimiento del plazo original.

Toda modificación al prospecto tendrá efecto a partir de su comunicación a los inversionistas, la cual se realizará por los medios que establezca el Superintendente. Se exceptúan de esta disposición las reformas contempladas en el inciso d anterior, las cuales entran en vigencia una vez transcurrido el plazo que debe otorgarse a los inversionistas para que opten por salir del fondo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.



## 6. SUSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

El Superintendente podrá acordar la sustitución de una sociedad administradora, por medio de resolución motivada, cuando concurra alguna de las siguientes causales:

- a. La cancelación de la autorización de la sociedad administradora para operar fondos de inversión o un fondo específico.
- b. La quiebra o disolución de la sociedad administradora.
- c. La intervención de la sociedad administradora.
- d. El incumplimiento por parte de la sociedad administradora de los plazos de redención de participaciones o de las políticas de inversión del fondo; cuando estime que el mantenimiento de la gestión del fondo en la sociedad administradora podría causar daños de difícil o imposible reparación a los inversionistas.

La selección de la sociedad que administrará el fondo de inversión se hará por sorteo entre las tres sociedades administradoras que manifiesten su deseo de participar y que tengan más experiencia en la administración de fondos y ofrezcan comisiones de administración menores, de acuerdo con la ponderación que de estos factores realice el Superintendente por vía de acuerdo. El acuerdo de sustitución surtirá efecto a partir de su comunicación a la sociedad sustituida y la seleccionada.

Dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de la comunicación del acuerdo de sustitución, la sociedad administradora seleccionada deberá comunicar a los inversionistas del fondo la sustitución y su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin comisión de salida ni costo alguno, dentro del mes siguiente a esa comunicación, la cual se realizará por los medios que establezca el Superintendente. Este plazo podrá ser prorrogado por el Superintendente, hasta por un plazo igual, siempre y cuando la sociedad solicite la prórroga en forma justificada, con anterioridad al vencimiento del plazo original. En ese mismo plazo deberá publicar el aviso de sustitución, de acuerdo con el formato que defina el Superintendente; así como presentar el prospecto modificado.

Tratándose de fondos cerrados, dentro del plazo de quince días hábiles a que se refiere el párrafo tercero de este Artículo, la sociedad administradora seleccionada deberá convocar a asamblea de inversionistas con el propósito de que éstos ratifiquen la sustitución, designen una nueva sociedad administradora o bien acuerden la liquidación del fondo. En los dos primeros casos, los inversionistas contarán con un plazo de un mes contado a partir de la realización de la asamblea para solicitar el reembolso de su participación sin comisión de salida ni costo alguno. En caso de que no existieran sociedades interesadas en participar, se procederá a la liquidación del fondo de inversión.

La sociedad administradora podrá solicitar su sustitución en forma voluntaria aún cuando

no concurra ninguna de las causales establecidas en el artículo 8 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. En tal caso la sustitución estará sujeta a la autorización del Superintendente, para lo cual la sociedad deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud firmada por el representante legal de la sociedad administradora, en la cual se expliquen las causas de la sustitución, así como la sociedad que la sustituiría.
- b) Carta del representante legal de la sociedad que la sustituiría en la cual se acepte la sustitución
- c) Borrador de la comunicación que deberá enviar la sociedad seleccionada a los inversionistas de los fondos afectados por la sustitución en la cual les informa de la sustitución autorizada y de su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin comisión de salida ni costo alguno, dentro del mes siguiente a su comunicación. Esta comunicación se realizará por los medios que establezca el Superintendente.
- d) En el caso de fondos cerrados, copia del acta de la asamblea de inversionistas en la cual se acuerde la sustitución.

La comunicación de la sustitución se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

### **CAPITULO III. INFORMACION SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION**

INTERBOLSA, SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A. es la administradora de todos los Fondos de Inversión contenidos en este Prospecto Múltiple. Cuenta con un capital suscrito y pagado de doscientos ochenta y seis millones cuatrocientos cincuenta y tres mil cuatrocientos ochenta y siete colones (¢286,453,487). Se encuentra debidamente inscrita en el registro público, sección mercantil, al tomo 915, folio 115, asiento 121. Fue igualmente autorizada por la Superintendencia General de Valores

(antes Comisión Nacional de Valores) para administrar Fondos de Inversión el día 16 de agosto de 1995 en sesión de la Junta Directiva #195-95.

Su domicilio es la ciudad de San José, Sabana Sur, de la Contraloría General de la República 300 metros al Oeste y 125 Sur, teléfono 242-1717, fax 296-0613, apartado postal 2996-1000, San José. e-mail: interbol@racsa.co.cr e interbol@bnv.co.cr. Se constituyó el 20 de setiembre de 1995 y su número de cédula jurídica es 3-101-176049.

La integración de la Junta Directiva a esta fecha es la siguiente:

<b>INTERBOLSA, S.F.I.</b>	
<b>JUNTA DIRECTIVA</b>	
PRESIDENTE	Daniel Casafont Flores
VICE-PRESIDENTE EJECUTIVO	Carlos Meléndez Monge
TESORERO	Javier López Montero
SECRETARIO	Arnaldo Ortiz Alvarez
FISCAL	Rafael Angel Mora Badilla
VOCAL	Jorge Meneses Carranza

La actual Junta Directiva fue nombrada mediante Asamblea General Extraordinaria de accionistas de la Empresa celebrada el día 14 de junio de 1999, por todo el plazo social de la Compañía.

La firma de auditoría externa es Venegas, Pizarro, Ugarte y Compañía.

El Gerente General de la Sociedad Administradora del Fondo es el señor Daniel Casafont Flores. La vigencia del nombramiento del gerente general es indefinida.

EL Agente Colocador es el **PUESTO DE BOLSA INTERBOLSA, S.A.**, y el Abogado Residente es el señor David Arturo Campos Brenes. Los representantes Legales son los señores Daniel Casafont Flores y Carlos Meléndez Monge.

La Junta Directiva de la Sociedad de Fondos de Inversión establecerá un Comité de Inversión para que analice la cartera y defina las políticas de inversión. Dicho comité se compromete a realizar los análisis necesarios a efecto de formarse un criterio objetivo y suficiente acerca de la situación financiera y capacidad de pago de los emisores.

Los miembros del **Comité de Inversiones** de Interbolsa, Sociedad de Fondos de Inversión, son los siguientes:

- Rafael Mora Badilla:

**Agente de Bolsa Autorizado desde 1987; Gerente General de Puesto de Bolsa Interbolsa, S.A. de 1990 a 1992; de 1992 a 1997, Gerente General del Banco Fincomer;**

**a partir de 1997, Gerente General del Banco del Comercio.**

**- Javier López Montero:**

**Agente de Bolsa Autorizado desde 1985; Agente de Bolsa de Mercado de Valores, Puesto de Bolsa hasta 1990; actualmente es encargado de Operaciones Internacionales de Puesto de Bolsa Interbolsa, S.A.**

**- Carlos Meléndez Monge:**

**Agente de Bolsa desde 1987. Gerente de Mercadeo y Ventas de Puesto de Bolsa Interbolsa, S.A. de 1991 a 1993; Gerente General de Puesto de Bolsa Interbolsa, S.A. desde 1993.**

**- Eduardo Meléndez López:**

**Jefe de Operaciones de Mercado de Capitales (Puesto de Bolsa) por ocho años hasta abril de 1988; Jefe de Operaciones, Jefe Departamento OPAB y Director de Operaciones en Puesto de Bolsa Interbolsa, S.A. desde 1988 a la fecha.**

**- Guillermo Solórzano Marín:**

**Abogado del Bufete Odio & Raven. Asesor en materia comercial, corporativa y financiera. Master en Derecho Empresarial y Licenciado en Derecho y Notariado Público. Miembro independiente del Comité de Inversiones de Interbolsa SFI S.A.**

**- Jorge Guardia Quirós:**

**Abogado y Consultor Económico. Consultor del Fondo Monetario Internacional 1972. Doctor en Economía. Máster en Derecho. Ex presidente Ejecutivo del Banco Central de Costa Rica 1990. Miembro independiente del Comité de Inversión de Interbolsa SFI.**

Los miembros del Comité de Inversiones son profesionales con amplia experiencia en el análisis de las inversiones tanto de fondos financieros como de titularización, su función será la de velar para que se cumplan con todas las disposiciones de administración de cada uno de los fondos de acuerdo a su prospecto. El currículum vitae de los miembros de este comité estará a disposición del público para su consulta en las oficinas de la Sugeval e Interbolsa SFI S.A.

Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares, para realizar sus inversiones en bienes raíces con criterios objetivos y profesionales, contará con los servicios de consultoría brindados por el Ingeniero Civil Fernando Peñaranda P., especialista en Ingeniería de Costos y Valoración de Bienes Inmuebles y ex-Director de la Cámara Costarricense de la Construcción.

Grupo Interbolsa, S.A. es el dueño del 100% de las acciones de Interbolsa, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.