

## ¿CUÁLES PREGUNTAS DEBE HACER USTED ANTES DE INVERTIR EN ESTOS FONDOS?

- ¿Qué objetivos persigue este fondo y cuál es el perfil del inversionista al que está dirigido?
- ¿Cuál es la fuente de ingresos del fondo y cada cuánto se distribuyen?
- ¿En qué tipo de inmueble invierte este fondo? (bodegas, oficinas, etc.)
- ¿Cómo se comportan sus rendimientos (pérdidas o ganancias) en comparación con los de otros fondos del mismo tipo?  
¿Cuáles han sido los factores que influyen sobre sus rendimientos?
- ¿Podría tener pérdidas? ¿Debido a cuáles factores? ¿Cuán probables son?
- ¿Cuán fácil es convertir mi inversión en dinero?
- ¿De qué dependen los cambios en el valor de mi participación? ¿Cuáles son las comisiones máximas que se cobran al fondo y sus inversionistas? ¿Qué reportes recibiré?
- ¿Qué experiencia tienen la sociedad administradora y los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, los peritos en valoración, los miembros del comité de inversión?

## ¿POR QUÉ INVERTIR EN ESTE PRODUCTO?

- Son administrados profesionalmente: el inversionista deja en manos de especialistas la escogencia de los inmuebles y su administración.
- No ponen todos los huevos en la misma canasta: al comprar el fondo diferentes propiedades y arrendarlas a diferentes inquilinos (diversificación), como usted invierte proporcionalmente en todas ellas, podrá enfrentar menores riesgos.

- La unión hace la fuerza: al ser formas de inversión colectivas, la cantidad de recursos brinda un mayor poder de negociación a la sociedad administradora, permitiendo mayor acceso a opciones inmobiliarias.
- Información disponible.

### CONSULTE:

- El prospecto con las características del fondo.
- Estado detallado de la cartera de inversiones (inmuebles en que se ha invertido, informe de avance de la obra).
- Estados financieros trimestrales de la sociedad administradora y del fondo.
- Hechos relevantes.
- Calificación de riesgo.
- Información de la valoración de la cartera y del título de participación.
- Valoraciones anuales de los inmuebles de cada fondo.

En el Registro Nacional de Valores e Intermediarios disponible en la dirección [www.sugeval.fi.cr/participantesyproductos](http://www.sugeval.fi.cr/participantesyproductos) encontrará información sobre los fondos de inversión inmobiliarios, así como las sociedades administradoras de fondos que pueden ofrecerlos al público. También es posible consultar la información de los activos que conforman la cartera de los fondos inmobiliarios. Sea consciente de que usted tiene derechos, pero también asume responsabilidades con su inversión.

Tel. (506) 2243-4700

Apartado 10867-1000 San Jose, Costa Rica

Sitio Web: [www.sugeval.fi.cr](http://www.sugeval.fi.cr) • Email: [correo@sugeval.fi.cr](mailto:correo@sugeval.fi.cr)



LO QUE A USTED LE  
CONVIENE SABER SOBRE

# FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS

 **SUGEVAL**  
Superintendencia General de Valores

## ¿QUÉ ES UN FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO?

Además de los fondos de inversión financieros, en el mercado de valores costarricense existen otros tipos de fondos no financieros, dentro de los cuales están los fondos de inversión inmobiliarios.

Los fondos de inversión inmobiliarios son patrimonios independientes que administran las sociedades administradoras de fondos de inversión, por cuenta y riesgo de los participantes, cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles construidos, ya sea dentro o fuera del territorio nacional, los cuales deben poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso y habitación.

No obstante, algunos fondos pueden gestionar una porción de cartera para inversión en activos financieros.

El fin principal de los fondos de inversión inmobiliarios es el arrendamiento de los inmuebles y complementariamente, la venta de los inmuebles. Cabe destacar que este tipo de fondos sólo pueden asumir los riesgos inherentes a la actividad inmobiliaria y no propios de las actividades que se realizan en los inmuebles.

## ¿QUIÉNES PUEDEN ADMINISTRAR Y OFRECER ESTOS FONDOS DE INVERSIÓN?

En Costa Rica las sociedades administradoras son las únicas autorizadas para administrar estos fondos, sin embargo la normativa les permite designar entidades comercializadoras autorizadas que pueden ser:

- Puestos de bolsa
- Bancos, financieros y demás regulados por la Superintendencia General de Entidades financieras (SUGEF)
- Sociedades administradoras de fondos extranjeros que se ajusten a la regulación local
- Sociedades anónimas creadas con ese fin

## ¿A QUIÉNES SE DIRIGEN ESTOS FONDOS?

Además de contar con algún conocimiento y experiencia previa en fondos de inversión, es recomendable que la persona que decide invertir en fondos de inversión inmobiliarios conozca de cerca del funcionamiento y los riesgos que conlleva el negocio de bienes raíces.

Los fondos de inversión inmobiliarios se constituyen como fondos cerrados, es decir, el patrimonio del fondo es fijo y las participaciones que adquiere un inversionista no pueden ser redimidas por el fondo, un inversionista que desee salir del fondo deberá negociar sus participaciones en la Bolsa de Valores.

En este sentido, el inversionista que opta poseer participaciones en este tipo de fondo debe tener un horizonte de inversión de largo plazo.

Asimismo, el monto mínimo que debe invertir una persona es de \$1.000 para aquellos fondos que invierten en inmuebles ubicados en el territorio nacional. Si el fondo invierte en inmuebles ubicados fuera de Costa Rica el monto mínimo para invertir es de \$5.000.

## ¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES RIESGOS DE ESTOS FONDOS?

Por la operativa de este fondo, existen riesgos muy particulares asociados a esta figura que se deben tener en consideración. Seguidamente se listan los riesgos más frecuentes que aplican para este producto:

- **Riesgo de concentración del inmueble:** ocurre si las inversiones se concentran en un solo tipo de inmueble y cuando por desocupación, desalojo o siniestros, los ingresos del fondo disminuyen.
- **Riesgo de concentración de arrendatarios:** sucede cuando los ingresos provienen del alquiler de unos pocos arrendatarios o de una misma actividad y cuando, por situaciones del mercado, de incumplimiento de contrato, de desahucio o desocupación, se reduzcan los ingresos del fondo.
- **Riesgo por la desocupación de los inmuebles:** ocurre si un fondo de inversión adquiere inmuebles que permanecen desocupados mucho tiempo.
- **Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles:** se da cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo.
- **Riesgo de liquidez de la participación del fondo:** dado que para recuperar su inversión debe vender las participaciones en la Bolsa de Valores, usted podría no lograrlo con la rapidez deseada o recibir menos dinero del esperado, dependiendo de la oferta y la demanda. En cuanto a la liquidez del fondo, se expone a incapacidad de obtener recursos en el mercado bursátil mediante emisiones de títulos de participación y no contar o acceder a facilidades crediticias otorgadas por intermediarios financieros.
- **Riesgo de operación:** para cada fondo se definen reglas propias de funcionamiento que la sociedad administradora debe cumplir y que se dan a conocer en el prospecto. No obstante, usted como inversionista se puede ver perjudicado por culpa, dolo o negligencia de la sociedad administradora o algún empleado.

