



**BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO**

Estados Financieros al 30 de setiembre de 2022 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2021)

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activo neto

Al 30 de setiembre de 2022
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de setiembre 2021)
(en US dólares)

	Nota	2022	2021
Activos:			
Efectivo	19	US\$ 1,516,865	574,293
Inversiones en instrumentos financieros	20	4,502,594	5,492,787
Cuentas por cobrar	22	692,916	725,690
Alquileres por cobrar	21	579,838	289,350
Propiedades de inversión	26	336,583,749	345,713,568
Impuesto de renta diferido		670,203	321,962
Gastos pagados por anticipado		520,933	688,943
Otros activos		68,250	68,250
Total activos		345,135,348	353,874,843
Pasivos:			
Préstamos por pagar	23	136,239,756	134,938,054
Otras cuentas por pagar	24	3,347,761	3,564,853
Intereses sobre préstamos por pagar		417,064	277,803
Comisiones por pagar		185,315	193,264
Depósitos en garantía		2,353,258	2,339,097
Impuesto de renta diferido		3,623,100	4,820,485
Ingresos diferidos		216,000	234,078
Total pasivos		146,382,254	146,367,634
Activo neto		US\$ 198,753,094	207,507,209
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	25	US\$ 180,985,000	180,985,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles		16,733,088	25,491,632
Utilidades restringidas		408,298	408,298
Reservas		626,708	622,279
Total activo neto		US\$ 198,753,094	207,507,209
Cuentas de orden		US\$ 1,365,274	1,203,091
Número de Certificados de Títulos de participación		180,985	180,985
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,098.17	1,146.54

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Ci. 3110296588
BCR FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
INDUSTRIA FCI
Atención: Administración de BCR
S.A.S.
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA
JOSE
Estado de Situación Financiera
2022-10-21 15:23:05 -0600



TIMBRE 300,0 COLONES

VERIFICACION: ZYoujnyl
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales
Periodo de un año terminado el 30 de setiembre de 2022
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de setiembre 2021)
(en US dólares)

	Nota	2022	2021
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	1,659	906
Ingresos por arrendamientos		14,846,389	12,922,366
Otros ingresos por arrendamiento		731,384	886,903
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		1,638,865	3,304,102
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		27,210	71,621
Otros ingresos		7,977	60,619
Total ingresos		17,253,484	17,246,517
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		1,499,284	1,552,746
Otros gastos operativos	27	2,133,501	1,960,023
Gastos financieros		5,608,869	4,558,202
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión		3,652,807	2,941,749
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		13	0
Diferencial cambiario, neto		68,512	46,670
Total gastos		12,962,986	11,059,390
Utilidad antes de impuesto		4,290,498	6,187,127
Impuesto sobre la renta		(1,870,289)	(1,664,146)
Utilidad neta del año	US\$	2,420,209	4,522,981
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales	US\$	2,420,209	4,522,981

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballesteros Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110296586
BCR FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
INDUSTRIA S.A.
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA
JOSE
Estado de Resultados Integral
2022-10-21 15:23:10 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: ZYoujnyf
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto
 Periodo de un año terminado el 30 de setiembre de 2022
Información No Auditada
 (con cifras correspondientes al 30 de setiembre 2021)
 (en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia neta no realizada por valuación de inmuebles	Utilidades Restringidas	Utilidades (Pérdidas) por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 30 de setiembre de 2021	180,985	US\$ 180,985,000	25,491,632	408,298	0	622,279	207,507,209
Utilidad/Perdida neta del año	0	0	0	0	(5,375,473)	0	(5,375,473)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,331,792)	0	(1,331,792)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	(63,505)	(63,505)
Incremento de reservas	0	0	0	0	(37,337)	37,337	0
Subtotal	180,985	180,985,000	25,491,632	408,298	(6,744,602)	596,111	200,736,439
<u>Otros resultados integrales</u>							
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	(6,744,602)	0	6,744,602	0	0
Subtotal	0	0	(6,744,602)	0	6,744,602	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2021	180,985	180,985,000	18,747,030	408,298	0	596,111	200,736,439
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,420,209	0	2,420,209
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(4,232,266)	0	(4,232,266)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	(171,289)	(171,289)
Incremento de reservas	0	0	0	0	(201,885)	201,885	0
Subtotal	180,985	180,985,000	18,747,030	408,298	(2,013,942)	626,708	198,753,094
<u>Otros resultados integrales</u>							
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	(2,013,942)	0	2,013,942	0	0
Subtotal	0	0	(2,013,942)	0	2,013,942	0	0
Saldos al 30 de setiembre de 2022	180,985	US\$ 180,985,000	16,733,088	408,298	0	626,708	198,753,094

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110296886
 BCR FONDO DE INVERSIÓN
 INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
 INDUSTRIA FCI
 Administrado por BCR
 S.A. S.A.
 Registro Profesional: 27414
 Contador: CASCANTE ARAYA MARIA
 JOSÉ
 Estado de Cambios en el Patrimonio
 2022.10.21 15:23:15 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACION: 2Youjny
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo
 Periodo de un año terminado el 30 de setiembre de 2022
Información No Auditada
 (con cifras correspondientes al 30 de setiembre 2021)
 (en US dólares)

	Nota	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Actividades de operación:			
Utilidad/Pérdida neta del año	US\$	(2,955,264)	5,673,728
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de inmuebles		8,758,544	(305,367)
Ingresos por intereses		(1,659)	(906)
		<u>5,801,621</u>	<u>5,367,455</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Alquileres por cobrar		(290,488)	487,077
Gastos pagados por anticipado		168,010	(94,091)
Cuentas por cobrar		32,773	(344,346)
Cuentas por pagar		(217,092)	1,119,922
Intereses por pagar		139,261	(264,149)
Comisiones por pagar		(7,949)	337
Depósitos en garantía		14,161	57,348
Ingresos diferidos		(18,078)	27,837
Intereses recibidos		1,659	906
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>5,623,878</u>	<u>6,358,296</u>
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en inmuebles		0	(10,359,233)
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(13,940,422)	(13,843,007)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		14,930,615	14,370,949
Mejoras a inversiones en inmuebles		(1,174,351)	(13,923)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		(234,794)	(217,791)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>(418,952)</u>	<u>(10,063,005)</u>
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		17,367,189	10,956,471
Amortización de préstamos bancarios		(16,065,487)	(1,706,984)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(5,564,057)	(5,260,625)
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(4,262,355)</u>	<u>3,988,862</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		942,572	284,153
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		574,293	290,140
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u>1,516,865</u>	<u>574,293</u>

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110296596
 BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI)
 Administrado por BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
 Registro Profesional: 37414
 Contador: CASCANTE ARAYA MARÍA JOSÉ
 Estado de Flujos de Efectivo
 2022-10-21 15:23:18 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: ZYoujnyf
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO

(Administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PARA EL PERIODO TERMINADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2022

(Con cifras correspondientes al 30 de setiembre 2021)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

Políticas y Métodos de Registro

1. Base de Contabilidad - Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1442-2018 y 1443-2018, ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018, aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entró en vigor a partir del 1 de enero del 2020.

El Reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

Las diferencias más importantes entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

2. Políticas Contables Significativas - Las políticas contables más importantes que sigue el Fondo se resumen como sigue:

a. Moneda - Los estados financieros y sus notas se expresan en US dólares (US\$). La unidad monetaria de medida de los estados financieros es el US dólar y no el colón (¢), reflejando el hecho de que las transacciones son denominadas en US dólares, los Certificados de Títulos de

Participación del Fondo están emitidos en US dólares y las distribuciones y liquidación de inversiones a los inversionistas se efectúan en US dólares, por lo que los dólares estadounidenses (US\$) son su moneda de registro y de presentación.

Conforme a lo establecido en el Plan de Cuentas, los activos y pasivos en moneda extranjera deben expresarse en colones utilizando el tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica.

Al 30 de setiembre de 2022, el tipo de cambio se estableció en ¢624.62 y ¢632.72, (¢623.24 y ¢629.71 en el 2021) por US\$1.00, para la compra y venta de divisas, respectivamente.

3. Instrumentos Financieros

Reconocimiento-Las compras y ventas de valores convencionales deben registrarse utilizando el método de la fecha de liquidación.

Clasificación- A partir del 1° de enero de 2020, en adopción de la Norma Internacional de Información Financiera 9 “Instrumentos Financieros” (NIIF 9) y según el acuerdo 22-19 y 23-19 de la Junta Directiva, se aprobó la implementación de nuevos modelos de negocio de acuerdo a la siguiente clasificación:

Costo amortizado - (a) el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y (b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Valor razonable con cambios en otro resultado integral - (a) el activo financieros se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y (b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Valor razonable con cambios en resultados: si no se pudiera aplicar las condiciones indicadas en los puntos a. y b.

El modelo de negocio de los instrumentos financieros se ha definido como Inversión al valor razonable con cambios en resultados.

4. Baja de Activos y Pasivos Financieros -

Activos Financieros - Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos Financieros - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

5. Custodia de Títulos Valores - Mediante oficio BCR SAFI 253-07 del 26 de marzo de 2007, se informa como hecho relevante que BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. designó al Banco de Costa Rica como custodio local para los fondos que administra.

6. Amortización de Primas y Descuentos - Las primas y descuentos de las inversiones en valores se amortizan por el método de tasa efectiva.

7. Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.

8. Estimación Incobrables - En los casos de inquilinos que presenten atraso en la cartera inmobiliaria se deberá proceder según lo estipulado en la política para los Fondos Inmobiliarios establecida para estos efectos por parte de la Compañía, mediante la cual se establece lo siguiente:

Si un inquilino se atrasa más allá de los siete días establecidos por ley, se deberá seguir un procedimiento de cobro administrativo de notificaciones progresivas (email, llamada telefónica o carta de ejecutivo o carta de gerencia), a fin de lograr que el inquilino cumpla con su obligación de pagar a tiempo los alquileres.

Para los casos de alquileres atrasados con los que se hayan agotado todas las acciones administrativas, luego de recibir la recomendación de parte del Asesor Legal, se someten a aprobación de la Gerencia correspondiente en BCR SAFI para pasar dichas sumas como gasto por incobrables. A este nivel se consideran también todos aquellos ajustes o registros contables que deban efectuarse de conformidad con los resultados de la gestión de cobro realizada para cada caso en particular.

9. Propiedades de inversión, Valuación y Regulaciones de Inversión en Propiedades

Las inversiones en propiedades están constituidas por edificios que son valuados con posterioridad al reconocimiento inicial, por el método del valor razonable. Las normas que regulan el proceso de valoración de bienes inmuebles se encuentran contenidas en el Artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-51.

Hasta el 31 de diciembre de 2020, debía existir una valoración al menos una vez al año por parte de un perito independiente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valoración de un profesional en finanzas que se realiza tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos netos en el largo plazo. El valor final de la propiedad de inversión era el menor valor de los consignados en estas

valoraciones. En el plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de una propiedad de inversión, la Compañía debía remitir a la SUGEVAL las valoraciones respectivas. Dichas valoraciones no debían tener antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tienen acceso a las valoraciones de las propiedades de inversión.

La NIIF 13 define “valor razonable”, establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

El CONASSIF mediante sesión 1611-2020 celebrada el 12 de octubre de 2020 acordó modificar el artículo 52, párrafos primero, segundo y tercero del artículo 82 y artículo 87 del Reglamento general sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión con el objetivo de actualizar la normativa vigente sobre valoración de inmuebles.

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

“Debe existir una valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado.

Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF. El Superintendente puede establecer mediante acuerdo disposiciones adicionales sobre el contenido y requerimientos mínimos a desarrollar en los informes de las valoraciones, a partir de estándares de valoración de aceptación internacional.

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble....”

Esta modificación rige a partir del 1 de enero del 2021.

El CONASSIF en los Artículos 8 y 5 de las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2013 celebradas el 2 de abril de 2013, modificó el Artículo 87 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión estableciendo que:

“El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor

razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble”.

Las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen en el estado de operaciones en el momento de la realización del activo. Esta cuenta se liquida como parte de las ganancias o pérdidas resultantes de la venta de los bienes inmuebles.

Las obras deben ser realizadas por terceros libres de conflicto de interés con la Compañía, sus socios, directivos y empleados, así como con las personas que formen parte de su grupo de interés económico, de conformidad con la definición establecida en este Reglamento. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo o inquilinos de otros fondos inmobiliarios administrados por la misma sociedad administradora.

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A, sus socios, directivos y empleados, ni a personas que formen parte del grupo de interés económico.

El Artículo 86 del presente Reglamento General de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión menciona lo siguiente:

“Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo. Para estos efectos, rige la definición de grupo económico establecida en el Artículo 120 de este Reglamento.

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. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante”.

Todos los arrendamientos son operativos.

- Gastos Pagados por Anticipado por Costos de Transacción - Todos los desembolsos por comisiones relacionados con la suscripción de contratos de préstamo se difieren y amortizan de acuerdo con el plazo de vigencia de los seguros contratados y los préstamos, por el método de interés efectivo.

- Depósitos en Garantía - El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar a las instalaciones.

El contrato de arrendamiento estipula que el Fondo debe reintegrar esos depósitos a los arrendatarios en la fecha de expiración de su plazo. El depósito no se devuelve si el arrendatario termina anticipadamente la relación contractual o si el Fondo requiere ese

depósito para cubrirse de daños causados a las instalaciones o para el pago de servicios por cuenta del arrendatario.

- **Ingreso por Arrendamiento** - Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el estado de operaciones conforme se devengan, considerando una base de 365 días, tal y como lo establece la SUGEVAL.

Mediante comunicado de Hecho Relevante el 13 de enero de 2014, se estableció que 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 25% de los ingresos mensuales del Fondo.

- **Ingresos por Intereses** - Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado, de acuerdo con la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento, calculado sobre la base de interés efectivo.

- **Gastos** - Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones cuando se incurren, sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de inversiones, los cuales son incluidos como parte del costo de esas inversiones. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

- **Gasto por Intereses** - El gasto por intereses, principalmente generado por las obligaciones por pactos de recompra de títulos, se reconoce sobre la base de devengado, con base en el método de interés efectivo.

10. Impuestos sobre la Renta - Con los cambios en la Legislación Costarricense, a partir del 1° de julio de 2019, fue derogado el artículo 100 de la Ley Reguladora de Mercado de Valores (LRMV), y entró en vigencia la Ley 9635 sobre el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley 9635) pasando la tarifa del impuesto de un 5% a un 12% para las rentas de capital inmobiliario.

El pago de esos tributos deberá hacerse mensualmente mediante una declaración jurada.

Corriente - El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable en el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de activo neto y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Diferido - El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos financieros de activo y pasivo y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado del activo neto. Se espera reversar estas diferencias temporales en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, éste sería reducido total o parcialmente.

El Fondo sigue la política de registrar el impuesto sobre la renta diferido de acuerdo con el método pasivo del balance. Tal método se aplica para las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con este método las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible), o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

11. Certificados de Títulos de Participación y Capital Pagado en Exceso - Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto del Fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$1,000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “Capital pagado en exceso”.

Los títulos de participación se originan en los aportes de los inversionistas; se conservan en un registro electrónico por lo que no existe título físico representativo. El cliente recibe una orden de inversión que indica el valor de adquisición de las participaciones.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con la Compañía, objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la Administración.

Al 30 de setiembre de 2022 el Fondo no ha emitido certificados de títulos de participación. El plazo para la colocación de la totalidad de títulos aprobados vence el 10 de enero de 2024.

Al 30 de setiembre de 2022 el Fondo no realizó emisiones de participaciones por lo cual no se realizó ningún pago por concepto de comisión por colocación de participaciones.

El 1 de marzo de 2017 se procedió con el Split de participaciones, pasando de un valor nominal de US\$5.000 a US\$1.000, lo anterior según aprobación por parte de la SUGEVAL mediante la resolución SGV-R-3205 del 24 de enero de 2017.

12. Reservas - Las reservas se crean o incrementan con el objeto de hacer frente a las eventualidades que pudieran presentarse, por pérdidas futuras o por depreciación de las propiedades de inversión que componen la cartera inmobiliaria del Fondo. La creación de las reservas tiene un fin único y específico, que es contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria, y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado.

El propósito de las reservas es:

- Aumentar la durabilidad, dentro del ciclo productivo, de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.

- Mantener en buenas condiciones los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del Fondo.
- Uso de recursos para futuros cambios importantes en las propiedades de inversión, en forma que al final de su vida productiva se les pueda dar mejor uso.
- Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo (ejemplo: reparación de las instalaciones eléctricas, de puertas, llavines y divisiones internas, entre otras).

Es responsabilidad de la Compañía velar porque se lleve a cabo por parte de profesionales en el campo de ingeniería y valuación, un estudio técnico para establecer el monto de la reserva, el cual debe ser aprobado por el Comité de Inversiones.

El monto de la reserva se contabiliza como una deducción de los rendimientos generados por el Fondo y se utiliza únicamente para los propósitos señalados anteriormente.

13. Determinación del Valor del Activo Neto y el Rendimiento de los Fondos - El activo neto del Fondo es determinado por la diferencia entre los activos totales y los pasivos totales. Entre los activos totales sobresalen las propiedades de inversión y las inversiones en instrumentos financieros, debidamente valoradas a su valor razonable e incluyendo los saldos pendientes de amortizar de sus primas o descuentos.

El precio del valor de cada participación se calcula mediante la división del monto del activo neto entre el número de títulos de participación. La variación anualizada entre dos precios de las participaciones del Fondo, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del Fondo.

Al 30 de setiembre el rendimiento de los últimos doce meses y el de los últimos 30 días es el siguiente, expresado en términos anuales:

		12 Meses	
Serie	Rendimiento del Fondo	2022	2021
A	Rendimiento Bruto	<u>-1.54%</u>	<u>2.63%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>3.08%</u>	<u>2.91%</u>
		30 Días	
Serie	Rendimiento del Fondo	2022	2021
A	Rendimiento Bruto	<u>2.34%</u>	<u>8.40%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>3.19%</u>	<u>3.64%</u>

14. Política de Distribución de Rendimientos - El Fondo distribuirá hasta un 100% de su renta líquida, entendida esta como la suma de rentas por alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos incurridos por el Fondo, dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año. Para la distribución de rendimientos el inversionista, su representante o cualquier otra persona previamente autorizada, debe presentarse en las oficinas de la Compañía, o bien, el inversionista puede autorizar de antemano el depósito automático en una cuenta corriente bancaria o de ahorros en el Banco de Costa Rica, o en otro fondo de inversión administrado por la Compañía. La cartera inmobiliaria es valorada como mínimo una vez al año.

Las ganancias o pérdidas por plusvalías acumulan en el precio de la participación y se realizan en el momento en que el inversionista venda sus participaciones en el mercado secundario.

15. Comisión por Administración - El Fondo debe cancelar a la Compañía una comisión por la administración, calculada sobre el valor neto de los activos del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente. Al 30 de setiembre, el Fondo le pagó a la Compañía las siguientes comisiones de administración:

Serie	2022	2021
AAA	<u>1.00%</u>	<u>1.00%</u>

16. Utilidades Restringidas - El prospecto del Fondo establece en el apartado Determinación del beneficio a distribuir del prospecto, que el Fondo distribuirá el 100% de su renta líquida; para obtenerla, se toman todos los Ingresos y se les restan los Gastos, Reservas y Utilidades restringidas.

El prospecto también establece como parte de sus políticas de inversión, el Nivel máximo de Endeudamiento en un 35% anual de los activos del Fondo, por ende, en el periodo 2014 para la atención de las obligaciones contraídas por concepto de préstamos se creó la cuenta contable de Utilidades Restringidas, en la cual se registra el monto correspondiente a la amortización de dichos préstamos.

17. Período Fiscal - La Sociedad y el Fondo operan con el período fiscal de 1° de enero al 31 de diciembre de cada año.

18. Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.

19. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

		2022	2021
Cuenta Corriente en colones	US \$	18,773	161,522
Cuenta Corriente en dólares		1,498,092	412,771
Total	US \$	1,516,865	574,293

20. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

A partir del 1° de enero de 2020, en adopción de la Norma Internacional de Información Financiera 9 “Instrumentos Financieros” (NIIF 9) y según el acuerdo 22-19 y 23-19 de la Junta Directiva, se aprobó la implementación de nuevos modelos de negocio para el Fondo.

Se detallan por modelo de negocio los instrumentos financieros disponibles para la venta:

		2022	2021
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	US \$	4,502,594	5,492,787
Total	US \$	4,502,594	5,492,787

21. Alquiler por cobrar

El detalle del alquiler por cobrar es el siguiente:

Inmueble	2022	2021
BC Pavas 01	31,998	0
BC San Pablo 01	31,130	31,132
BC San Pablo 02 (CC Heredia 2000)	253	4,524
CC Desamparados	3,998	8,943
CC La Verbena	2,245	2,247
CC Metrocentro	798	4,356
CC Plaza Del Valle	13,770	17,455
Ce Llorente 01	73,998	0
Centro Com. Atlantis Plaza	16,512	18,227
Centro Comercial Momentum Lindora	4,290	1,794
Centro Comercial Momentum Pinares	61,677	35,341
Centro Comercial Paseo De Las Flores	64,389	27,218
Centro Comercial Paseo Metropoli	0	3,325
Centro Comercial Plaza Los Laureles	16,233	5,543
Centro Comercial Plaza Monte General	1,772	3,961
Centro Comercial Plaza Rohrmoser	19,067	70,391
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	8,453	7,031
Centro Comercial Terramall	5,639	5,027
Centro Corp La Nunziatura	2,747	0
Cn Uruca 01	9,612	7,875
Global Park	6,412	328
Mall San Pedro	8,354	3,650
Parque Empresarial Lindora	139,151	28,613
Plaza Lincoln	57,341	2,368
Total	US\$ 579,838	289,350

22. Otras cuentas por cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas por cobrar antiguos inquilinos ⁽¹⁾	480,679	576,654
Otras cuentas por cobrar inquilinos	14,062	13,984
Retención 2% instituciones públicas	1,525	0
Impuesto al Valor Agregado por cobrar inquilinos	158,609	101,402
Impuesto al Valor Agregado Deducible	38,042	33,649
Total	US \$ 692,916	725,690

⁽¹⁾ Saldos pendientes de cancelar por parte de antiguos inquilinos según el siguiente detalle

Inmueble	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Centro Comercial Plaza Rohmoser	4,143	1,718
Centro Comercial Plaza Monte General	1,372	3,094
CC Plaza Del Valle	0	840
Centro Comercial Momentum Pinares	7,109	13,090
CC Desamparados	0	580
CC Uruca 01	4,236	6,891
Centro Comercial Plaza Los Laureles	127	742
BC Pavas 01	39,380	130,928
BC Ciudad Colón 01	91,622	91,622
BC San Pablo 02 (CC Heredia 2000)	256,159	256,178
CE Guadalupe	0	59,321
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	1,235	1,006
Global Park	5,110	5,110
Centro Comercial Paseo De Las Flores	5,885	5,534
CE Llorente 01	62,664	0
Centro Com. Atlantis Plaza	1,638	0
Total	US\$ 480,679	576,654

23. Prestamos por pagar

El detalle de los Préstamos por pagar vigentes es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Vencimiento</u>
Banco de Costa Rica	119,043,567	119,079,567	Largo Plazo
Banco Davivienda	17,196,189	0	Largo Plazo
BAC San José	0	15,647,000	Largo Plazo
BAC San José	0	211,487	Corto Plazo
Total	US \$ 136,239,756	134,938,054	

24. Otras cuentas por pagar

Al 30 de setiembre de 2022 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

		2022	2021
Mantenimiento de inmuebles	US \$	1,231,720	879,544
Beneficios por pagar, inversionistas ⁽¹⁾		1,000,081	1,494,444
Impuestos por pagar		589,922	462,284
Otros proveedores por pagar		335,968	359,225
Honorarios por valuación de activos		93,861	126,597
Por pagar a corredores de bienes raíces		73,427	93,392
Rentas garantizadas		17,761	146,496
Honorarios por calificadora de riesgo		5,021	2,871
	US \$	3,347,761	3,564,853

(1) De acuerdo a las políticas de distribución de rendimientos, los beneficios se distribuyen a los inversionistas dentro de los 30 días posteriores al cierre de setiembre.

25. Capital Social

Al 30 de setiembre del 2022, el capital está representado por 180,985 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$180,985,000.00.

26. Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla como sigue:

		Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Saldo al 30 de setiembre del 2020	US \$	291,624,591	13,725,665	29,630,499	334,980,755
Compras		10,359,233			10,359,233
Plusvalía neta no realizada por valuación				359,657	359,657
Mejoras			13,923		13,923
Saldo al 30 de setiembre del 2021	US \$	301,983,824	13,739,588	29,990,156	345,713,568
Minusvalía neta no realizada por valuación				(10,304,169)	(10,304,169)
Mejoras			1,174,350		1,174,350
Saldo al 30 de setiembre del 2022	US \$	301,983,824	14,913,938	19,685,986	336,583,749

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
Global Park	55,770,190	9,588,336	1,128,483	66,487,010
Centro Comercial Paseo de las Flores	36,506,903	1,765,648	4,636,100	42,908,651
Centro Comercial Momentum Pinares	27,642,272	2,165	1,537,728	29,182,165
NI Belén 01	23,842,467	0	1,535,672	25,378,140
Centro Comercial Plaza Rohrmoser	15,434,475	746,180	2,978,818	19,159,473
CE Guadalupe	12,006,697	0	607,749	12,614,446
Centro Comercial Terramall	8,501,697	938,617	2,247,527	11,687,841
U Latina Edificio Ciencias Medicas	7,800,370	47,822	3,812,810	11,661,001
Parque Empresarial Lindora	9,764,234	1,000,000	(103,865)	10,660,369
Condominio Lindora	7,828,029	704	881,267	8,710,000
CN Uruca 01.	8,681,939	189,514	(600,017)	8,271,436
CC Momentum Lindora	7,514,737	4,087	601,410	8,120,234
BC San Pablo 02 (CC Heredia 2000)	7,636,495	1,248	6,936	7,644,679
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	6,700,355	167,077	714,748	7,582,181
Centro Comercial Plaza los Laureles	7,015,526	13,599	452,335	7,481,459
Centro Com. Atlantis Plaza	8,017,677	65,504	(774,066)	7,309,114
Plaza Lincoln	6,553,807	0	144,750	6,698,557
CE Llorente 01	8,303,727	0	(2,085,010)	6,218,717
CC Plaza del Valle	5,553,547	4,818	164,822	5,723,187
CC Plaza Monte General	3,514,666	294,702	797,667	4,607,035
BC Pavas 01	4,176,262	3,836	(264,141)	3,915,957
Universidad Latina Perez Zeledon	3,509,002	0	401,378	3,910,380
CC Desamparados	3,252,077	867	200,523	3,453,466
BC Ciudad Colón 01	2,922,535	7,965	122,591	3,053,090
Mall Internacional	1,867,332	0	567,547	2,434,879
Centro Corp La Nunziatura	2,059,800	47,253	90,576	2,197,629
Centro Comercial Paseo Metropoli	1,945,626	5,023	79,350	2,030,000
Mall San Pedro	1,360,450	17,480	134,074	1,512,003
BC San Pablo 01	1,440,835	0	47,946	1,488,780
CC Metrocentro	1,726,102	0	(272,862)	1,453,240
BN Alajuelita	1,231,256	1,493	147,250	1,380,000
CC La Verbena	590,377	0	56,344	646,722
Plaza del Sol	544,946	0	(174,038)	370,908
Condominio Torre del Parque	406,605	0	(162,605)	244,000
Plaza Mayor	181,396	0	57,604	239,000
Real Cariari	179,413	0	(31,413)	148,000
	301,983,824	14,913,938	19,685,986	336,583,749

27. Gastos Operativos

Al 30 de setiembre de 2022 los gastos operativos se detallan como sigue:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mantenimiento de inmuebles	US \$	825,795	792,401
Impuestos bienes inmuebles		787,571	783,976
Seguros		219,933	211,681
Otros		130,179	1,597
Bancarios		111,357	62,829
Peritazgo de inmuebles		50,475	99,349
Calificadora de Riesgo		8,191	8,190
Total	US \$	<u>2,133,501</u>	<u>1,960,023</u>

28. Fideicomiso de Garantía

Actualmente se tiene firmado el documento denominado “CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA DENOMINADO FIDEICOMISO DE GARANTÍA”, en el cual figuran Tres - Ciento Dos – Ochocientos Doce Mil Novecientos Treinta Y Ocho Sociedad De Responsabilidad Limitada, como Fideicomitente Deudora, BCR Fondo De Inversión Inmobiliario y BCR Fondo De Inversión Inmobiliario Del Comercio Y La Industria FCI, como Fideicomisarios y Fidelex Fides Limitada, como Fiduciario.

El contrato establece los montos que adeuda el deudor a los fondos con corte al 31 de diciembre del 2022, por la suma de USD\$10,221,248.02 para con el BCR Fondo De Inversión Inmobiliario y USD\$ 861,345.31 para con BCR Fondo De Inversión Inmobiliario Del Comercio Y La Industria FCI, razón por la cual se establece en el documento que el deudor dará como garantía real las 71 fincas filiales que componen un edificio ubicado en Heredia Centro, 25 mts al sur de la esquina suroeste del parque Central de la Provincia.

El documento establece la necesidad de que la fideicomitente realice por su cuenta y cargo un avalúo del inmueble antes mencionado, el cual, fue realizado por un perito contratado a través del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) siguiendo lo establecido en el Reglamento para el nombramiento de Peritos y Árbitros donde se indica que es la Dirección Ejecutiva del CFIA la encargada del nombramiento del profesional que realizará el informe. No obstante, la administración de BCR SAFI, en aras de proteger de la mejor forma posible el patrimonio de los inversionistas de ambos fondos, realizó un proceso para contratar los servicios profesionales de una empresa externa, para revisar el informe de valoración recibido, con el fin de realizar una revisión de los procedimientos, supuestos, criterios y metodologías utilizados por el valuador. Una vez, se cuente con los resultados de la revisión contratada, se procederá con dar visibilidad al resultado del avalúo, así como de dicha revisión.

El contrato mencionado anteriormente, se formalizó con el fin y objetivo primordial de robustecer la eventual recuperación de los montos detallados, ante nuestro compromiso de velar por la integridad del patrimonio de nuestros inversionistas.

29. Contingencias

Como parte del proyecto del MOPT para la ampliación de la carretera de Circunvalación Norte, se llevó a cabo un trámite administrativo para la expropiación de una franja de terreno sin construir, en un inmueble que es copropiedad de los fondos BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI. Al no haberse llegado a un acuerdo sobre el monto de la indemnización, la Procuraduría General de la República trasladó el trámite a la siguiente instancia para resolver ahí el monto a pagar

Esto proceso se ha tramitado en Juzgado Contencioso y Civil de Hacienda y tiene como única finalidad que el juez del proceso determine el justiprecio a pagar; tomando como base; los avalúos a realizar por un perito designado por el Juez y por las argumentaciones que puedan presentar las partes involucradas. En este proceso se habían dictado tres sentencias que fueron anuladas, encontrándose el proceso de nueva cuenta en primera instancia, por lo que; tomando en cuenta las marcadas diferencias que hay entre las pretensiones que ha mantenido los fondos, los avalúos administrativos que ha realizado el Estado, los avalúos periciales que ha solicitado el Poder Judicial, los montos que han sido considerados como justiprecio en la sede administrativa en cada una de las iteraciones judiciales en que se ha ventilado el proceso, así como las diferentes anulaciones de sentencia que se han dado, no se puede tener una expectativa concisa del monto con que podrían a llegar a ser resarcidos los fondos.

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.