

## INFORME DE CALIFICACIÓN

Sesión de comité: 1222024

Fecha de Ratificación: 06 de setiembre de 2024

### CALIFICACIÓN PÚBLICA

#### Actualización

#### CALIFICACIONES ACTUALES (\*)

	Calificación	Perspectiva
Cuotas de Participación	scr A- 3 (CR)	Observación

(\*)La nomenclatura 'CR' refleja riesgos solo comparables en Costa Rica.  
Para mayor detalle sobre las clasificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

### CONTACTOS

Nancy Rodríguez Bejarano  
Credit Analyst  
[nrodriguez@scresgo.com](mailto:nrodriguez@scresgo.com)

Marcela Mora Rodríguez  
Associate Director - Credit Analyst ML  
[mmora@scresgo.com](mailto:mmora@scresgo.com)

Jaime Tarazona  
Ratings Manager  
[jaime.tarazona@moodys.com](mailto:jaime.tarazona@moodys.com)

### SERVICIO AL CLIENTE

Costa Rica  
+506.2552.5939

El Salvador  
+503.2243.7419

# BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado

## RESUMEN

Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. (en adelante, SCR Costa Rica) afirma la categoría scr A- 3 (CR) con perspectiva en Observación a las Cuotas de Participación de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado (en adelante, el Fondo), el cual es administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante, la SAFI o BCR SAFI).

La calificación se fundamenta en que el Fondo cuenta con políticas y procesos detallados para la selección de activos y carteras, así como una gestión de riesgo para el monitoreo y cumplimiento de los parámetros establecidos. La calificación también pondera la experiencia del equipo gestor, así como la capacidad y respaldo de BCR SAFI, entidad que a su vez pertenece a un Grupo Financiero consolidado en Costa Rica.

La calificación se sustenta en el lineamiento del Fondo en invertir de forma directa en bienes inmuebles que se destinen a oficinas, usos comerciales o industriales ubicados en Costa Rica, con la finalidad de obtener ingresos a través de rentas.

Por su parte, se pondera como una limitante en la calificación el perfil de inversión del Fondo, dado el riesgo intrínseco de la industria inmobiliaria y la exposición al riesgo que implica dicho sector.

Del mismo modo, se evalúa el elevado coeficiente de endeudamiento que registra el Fondo (44% al corte de análisis), el cual, si bien se ubica por debajo de lo permitido según regulación (60%), impacta negativamente el rendimiento del Fondo.

Adicionalmente, se considera como una limitante en la calificación, los niveles de morosidad en las rentas y su afectación a nivel de rendimiento líquido. Finalmente, es preciso mencionar el impacto que tienen los recientes acontecimientos administrativos y legales, relacionados con la gestión de BCR SAFI en el riesgo reputacional tanto de la Sociedad como de los fondos que administra; en contraparte, la Administración mantiene una comunicación oportuna y clara con sus inversionistas y el público en general, además, de poseer el respaldo de su Conglomerado.

### Fortalezas crediticias

- El Fondo es administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (BCR SAFI), la cual a su vez pertenece a un Grupo Financiero estatal consolidado y de gran trayectoria en Costa Rica.
- El equipo de trabajo que gestiona al Fondo posee amplia experiencia en el sector bursátil y en la administración de fondos de inversión.
- El Fondo cuenta con políticas y procesos detallados para la selección de activos y carteras, así como una gestión de riesgo para el monitoreo y cumplimiento de los parámetros establecidos.
- El Fondo presentó un porcentaje de ocupación de 86,03% a junio de 2024, cifra superior al promedio de la industria (74,43% a junio de 2024).
- Las valoraciones de los inmuebles realizadas durante el semestre en análisis registraron un efecto positivo sobre el valor de la participación.

### Debilidades crediticias

- Susceptibilidad del sector de alquiler de inmuebles a ciclos económicos.
- El Fondo presenta una concentración moderada de sus ingresos según inmueble e inquilino, de modo que los dos inmuebles de mayor participación representaron en conjunto el 45% de las rentas y el principal inquilino el 16% del total percibido a junio de 2024. Lo anterior se encuentra parcialmente mitigado por el hecho de que los inquilinos de mayor participación cuentan con contratos de arrendamiento de largo plazo.
- Baja diversificación de sus rentas según sector económico.
- Durante el semestre en análisis el monto de alquileres pendientes de pago representó en promedio el 30% de la renta total, lo que tiene un impacto negativo sobre la rentabilidad del Fondo.
- El Fondo registra un coeficiente de endeudamiento de 44% al corte de análisis, el cual se coloca por encima del promedio del mercado (28% a junio de 2024) y se ha mantenido elevado a lo largo del tiempo, impactando la rentabilidad del Fondo.
- Baja bursatilidad de las participaciones.

### Factores que pueden generar una mejora de la calificación

- Mejora sostenida en los niveles de ocupación de los inmuebles y mayores precios de alquiler que conlleven a que la rentabilidad de los inversionistas incremente.
- Tendencia creciente en los niveles de rentabilidad del valor cuota del Fondo, sumado a una acotada volatilidad en las mismas.
- Reducción significativa de los niveles de morosidad en rentas, a fin de que no ajuste la rentabilidad del Fondo.

### Factores que pueden generar un deterioro de la calificación

- Deterioro en las perspectivas del sector inmobiliario que se plasmen en un ajuste a la baja en los precios de alquiler y/o en el aumento en la desocupación, resultando en un deterioro significativo de la rentabilidad esperada para los inversionistas.
- Mayor endeudamiento del Fondo que propicie potencialmente un incremento en el riesgo de crédito del Fondo.
- Tendencia al alza de la mora y de la desocupación de los inmuebles del portafolio, ya que impactaría el flujo de ingresos de los inversionistas.
- Incumplimiento de lo establecido en el Prospecto de Inversión del Fondo.
- Cambios regulatorios que afecten negativamente las operaciones del Fondo.
- Afectación que puedan tener los fondos que administra BCR SAFI dados los recientes acontecimientos administrativos y legales relacionados con su gestión y el riesgo reputacional que ello pueda ocasionar.

## Perfil de la SAFI

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. fue autorizada por la Superintendencia General de Valores (Sugeval) en octubre de 1999, la misma es subsidiaria del Banco de Costa Rica. Esta Entidad administra un total de 13 fondos de inversión, de los cuales 8 corresponden a fondos financieros, 4 se catalogan como fondos inmobiliarios y el restante es un fondo de desarrollo de proyectos.

Los activos administrados por la Sociedad, al cierre de junio de 2024, contabilizan CRC740.608,85 millones, monto que registra una disminución de 8% interanual y 7% semestral, asimismo, la posicionan en el segundo lugar según el ranking por activos de las 13 SAFIs que conforman el mercado costarricense, con una participación de 20,12%.

**TABLA 1** Indicadores de BCR SAFI

Indicadores	Jun-24	Mar-24	Dic-23	Sep-23	Jun-23
Activo Circulante / Pasivo Circulante (veces)	6,72x	9,65x	7,72x	5,62x	6,12x
Pasivos Totales / Patrimonio	19,62%	14,07%	18,09%	25,69%	24,21%
Gastos Totales / Ingresos Totales	83,00%	94,06%	86,47%	81,70%	79,73%
Margen neto	11,17%	3,58%	8,55%	12,05%	13,30%
Rendimiento s/ Inversión	6,90%	2,36%	5,93%	8,31%	9,94%
Rentabilidad s/ patrimonio	8,20%	2,74%	7,29%	10,51%	12,51%

Fuente: BCR SAFI/Elaboración: SCR Costa Rica

**TABLA 2** Situación financiera de BCR SAFI

En millones de CRC	Jun-24	Mar-24	Dic-23	Sep-23	Jun-23
Activos	8.536,24	7.862,11	8.078,19	8.599,27	8.344,25
Pasivos	1.400,38	969,47	1.237,29	1.757,61	1.626,45
Patrimonio	7.135,86	6.892,63	6.840,89	6.841,66	6.717,80
Resultado neto	286,69	47,09	527,79	570,68	449,09
Ingresos	2.565,52	1.315,23	6.172,29	4.737,81	3.375,44
Gastos	2.129,27	1.237,05	5.337,34	3.870,84	2.691,37

Fuente: BCR SAFI/Elaboración: SCR Costa Rica

## Perfil del Fondo de Inversión

El BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado está dirigido a inversionistas sofisticados que cuentan con un alto nivel adquisitivo y alto grado de conocimiento de las características del mercado de valores costarricense y del mercado inmobiliario del país. El horizonte de inversión es de largo plazo, en donde se asumen los riesgos inherentes a una cartera de inversión inmobiliaria. Los inversionistas que participen en el Fondo no deberán requerir liquidez, ya que, por ser un fondo cerrado, este no recompra las participaciones

**TABLA 3** Principales características del Fondo

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado	
Tipo	Cerrado
Objetivo	Ingreso
Especialidad de su cartera	Inmobiliario
Mercado	Costarricense
Moneda	Colones
Monto de la emisión	CRC14.775.000.000,00
Valor nominal de la participación	CRC2.500.000

Fuente: BCR SAFI /Elaboración SCR Costa Rica

Al cierre del primer semestre de 2024, el Fondo presentó una cifra de 175 inversionistas, dato que no contabiliza el número de cuentas colocadas por otros puestos de bolsa.

Respecto a la concentración por inversionista, el principal inversor constituye el 20% de los activos del Fondo, mientras que los primeros 20 participantes reflejan una representatividad del 45% sobre el total de activos administrados, dichas proporciones se ubican en un nivel de concentración moderado. A la fecha es el único fondo inmobiliario en moneda local.

### **Situación Financiera del Fondo**

A junio de 2024, el Fondo reportó activos totales por CRC28.912,30 millones, concentrados en 95% en la partida de inmuebles. Por su parte, los pasivos del Fondo ascendieron a CRC12.834,93 millones, siendo los préstamos a largo plazo el 90% de estos. Lo anterior resulta en un apalancamiento del 44%, lo que indica que una porción significativa de los activos del Fondo se financia mediante deuda. Tal nivel de apalancamiento, si bien puede amplificar los rendimientos bajo ciertas condiciones de mercado, también incrementa la exposición a riesgos financieros, particularmente en contextos de inestabilidad económica.

El patrimonio del Fondo mostró un valor de CRC16.077,46 millones, con un crecimiento semestral del 8%, impulsado principalmente por un aumento en las ganancias no realizadas por la revalorización de sus propiedades de inversión. Los certificados de títulos de participación representan el 92% del patrimonio.

El Fondo reportó una utilidad de CRC1.465,41 millones al cierre de junio de 2024, contrastando favorablemente con las pérdidas del año anterior, en respuesta al incremento en los ingresos por valoración de propiedades y a la reducción de los gastos operacionales.

Puntualmente, los ingresos acumulados registraron CRC2.213,42 millones, luego de incrementarse un 119% anual, asociado con el crecimiento de las ganancias por valoración de propiedades de inversión. Referente a los gastos acumulados, presentaron un monto de CRC748,01 millones, los cuales disminuyeron en 46% anual ante la disminución en la pérdida por valoración de inmuebles.

Es crucial para el Fondo evaluar su capacidad para manejar las obligaciones de deuda, especialmente en un entorno económico desafiante caracterizado por una relación de gasto financiero a ingreso por alquiler del 44%. Este ratio podría afectar negativamente la rentabilidad neta y, por ende, la capacidad del Fondo para proporcionar rendimientos atractivos a los inversores. Ante tal panorama, es vital realizar un análisis de riesgo exhaustivo y considerar estrategias para gestionar adecuadamente el apalancamiento, minimizar los costos financieros y reforzar la estabilidad financiera del Fondo.

### **Portafolio de Inversiones**

A la fecha el F.I. Inmobiliario de Rentas Mixtas administra 8 inmuebles, los cuales presentan un área total arrendable de 91.801,25 m<sup>2</sup> y no registra incorporaciones o salidas de bienes al portafolio inmobiliario durante el semestre en análisis. En cuanto a la distribución de la cartera por actividad económica, un 67% del área arrendada se encontraba destinada hacia oficinas, seguido de 19% en el sector comercial y el restante 14% se encontraba colocado en supermercados.

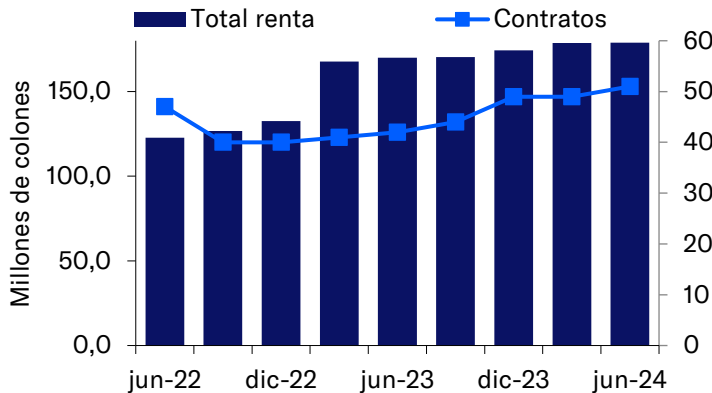
En términos del área arrendable, el bien denominado Universidad Latina ubicado en Santa Cruz, constituye la propiedad con mayor aporte, al reflejar una importancia relativa del 44% sobre el total. Seguidamente, el Centro Comercial Sabana Sur registra una participación del 21%, la Universidad Latina situada en San Pedro representa el 14% y el inmueble BC Desamparados 02 exhibe un porcentaje del 12%; los anteriores como los más relevantes.

Por su parte, la distribución de los inmuebles según su valor en libros ubica al C.C. Sabana Sur como el principal representante con un 33%, seguido de la Universidad Latina San Pedro con 14%, Multicentro Desamparados con 13%, B.C. Desamparados con 11% y los inmuebles Plaza Bratsi y la Universidad Latina Santa Cruz con 10% cada uno, los anteriores como los de mayor participación.

## Generación de Ingresos

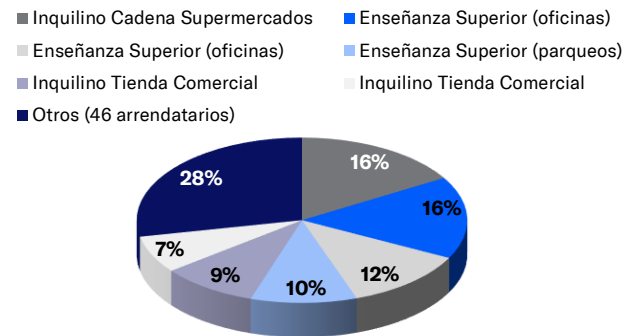
A junio de 2024, el ingreso mensual por arrendamiento alcanzó la suma de CRC178,92 millones, el cual aumentó en 5% de forma anual y en 3% de manera semestral. Dichos incrementos respondieron al ajuste rentas al alza en el caso de algunos inquilinos, producto de los incrementos anuales estipulados en los contratos. Asimismo, se dio el ingreso de nuevos inquilinos en el Centro Comercial Sabana Sur el último año.

**GRÁFICO 1** Ingresos por arrendamiento



Fuente: BCR SAFI/Elaboración: SCR Costa Rica

**GRÁFICO 2** Rentas por inquilino Junio 2024



Fuente: BCR SAFI/Elaboración: SCR Costa Rica

La distribución de los ingresos por inmueble, al corte bajo análisis, ubica a la Universidad Latina San Pedro y el C.C. Sabana Sur como los de mayor aporte con un 22% cada uno, seguido de BC Desamparados y la Universidad Latina Santa Cruz con 16% cada uno, los anteriores como los más representativos. Referente al ingreso por inquilino, al corte de análisis, el principal arrendatario, perteneciente al sector de supermercados, aporta el 16% del ingreso del Fondo, seguido de dos inquilinos dedicados al sector de enseñanza superior con una participación del 16% y 12% respectivamente, los anteriores como los de mayor relevancia. A junio de 2024, el número total de contratos ascendió a 51.

El índice de Herfindahl-Hirschman (HHI) es una medida sobre la concentración de mercado que se utiliza para evaluar el grado de competencia entre las empresas de un sector. En el caso de los fondos inmobiliarios, SCR Costa Rica utiliza el HHI para medir la concentración de los ingresos por arrendamiento de los inmuebles que componen el portafolio del fondo en análisis. A junio de 2024, BCR F.I. Inmobiliario de Rentas Mixtas ND muestra un HHI de 1.770 puntos, resultado que se encuentra dentro del rango de concentración moderada ( $1.000 > \text{HHI} < 1.800$ ) según los umbrales generalmente aceptados para este indicador. Dicha puntuación indica que, si bien la distribución de los ingresos por arrendamiento de los inmuebles no está altamente concentrada, todavía existe cierto grado de focalización en algunos inmuebles en particular.

## Ocupación

Al corte bajo estudio, el Fondo presenta una ocupación del 86,03%, porcentaje que aumenta 1,2 puntos porcentuales (p.p.) interanualmente, debido al ingreso de nuevos inquilinos en el inmueble C.C. Sabana Sur y se coloca por encima del promedio de la industria (74,43% a junio de 2024). El Fondo presenta una ocupación del 100% en 6 de los 8 inmuebles que mantiene. Ante la desocupación total del Oficentro Los Yoses y parcial del C.C. Sabana Sur, la SAFI se encuentra realizando una gestión activa de colocación de los espacios con ejecutivos internos y corredores de bienes raíces a nivel externo.

**TABLA 4** Detalle de desocupación

Detalle de Desocupación	Área arrendable	jun-24	mar-24	dic-23	sep-23	jun-23
Oficentro Los Yoses	4.172	4.172	4.172	4.172	4.172	4.172
Centro Comercial Sabana Sur	18.876	8.655	8.742	8.742	9.474	9.790
<b>Desocupación (m2 y %)</b>		<b>12.827</b>	<b>12.914</b>	<b>12.914</b>	<b>13.647</b>	<b>13.963</b>
		<b>13,97%</b>	<b>14,07%</b>	<b>14,07%</b>	<b>14,87%</b>	<b>15,21%</b>

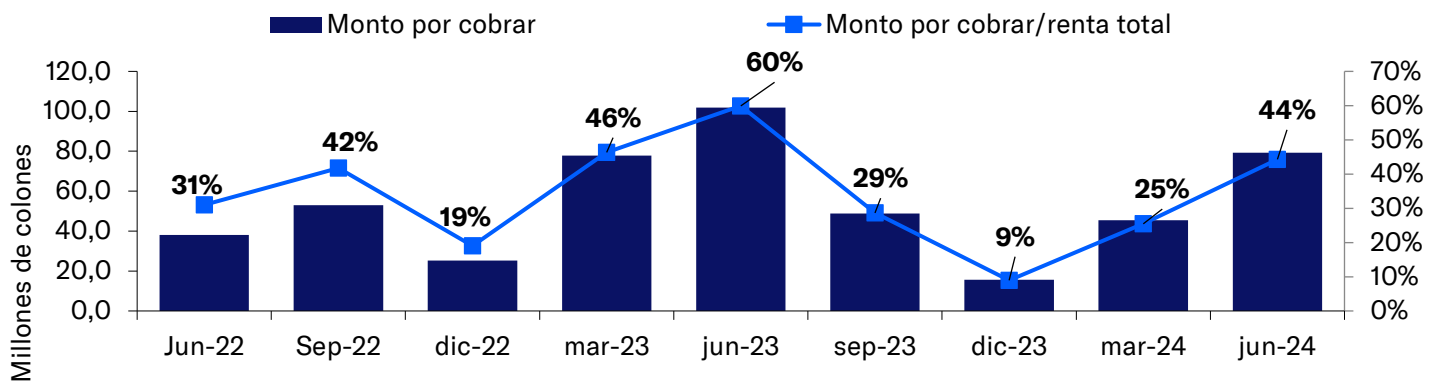
Fuente: BCR SAFI/Elaboración: SCR Costa Rica

### Morosidad

Al corte de análisis, la mora total acumulada ascendió a CRC79,25 millones, la cual representó un 44% de los ingresos por arrendamiento registrados a junio de 2024. Dicho monto se redujo en 22% anual, no obstante, aumentó en 408% con respecto al cierre de diciembre de 2023. El crecimiento anual respondió principalmente a lo adeudado por un inquilino que está presente en dos inmuebles del Fondo.

La morosidad se compone por los montos por cobrar más otros montos pendientes y proviene de 13 inquilinos. Asimismo, es importante mencionar que, el 76% de la mora a junio de 2024 presenta atrasos mayores a 60 días, correspondiente a lo adeudado por el inquilino mencionado anteriormente. Dicho inquilino tiene una proyección de pago entre los 60 y 70 días, por lo que la gestión de cobro se mantiene constante para propiciar la recuperación pronta de los alquileres del Fondo.

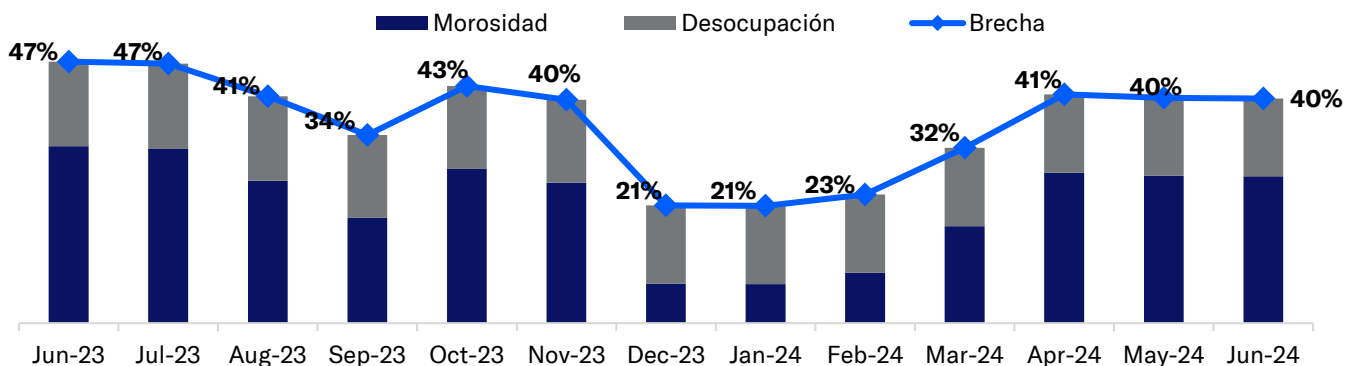
**GRÁFICO 3** Evolución de los Alquileres por Cobrar



Fuente: BCR SAFI/Elaboración: SCR Costa Rica

Basado en un modelo de sensibilización implementado por SCR Costa Rica, mismo que posibilita el análisis de riesgo de liquidez en los fondos inmobiliarios, se puede obtener la brecha entre los ingresos percibidos y los que eventualmente se podrían haber recaudado en un escenario de total ocupación y en ausencia de morosidad. El escenario actual que presenta el Fondo denota una brecha del 40% al corte bajo análisis. De esta forma, se expresa que los ingresos realmente percibidos se alejan en dicho porcentaje de los que eventualmente se podrían haber recaudado en un escenario de total ocupación y sin morosidad.

**GRÁFICO 4** Modelo de sensibilización - Riesgo de Ingreso Escenario Base



Fuente: BCR SAFI / Elaboración: SCR Costa Rica



## Valoraciones

A continuación, se presentan las valoraciones realizadas durante el primer semestre de 2024 sobre los inmuebles del Fondo:

**TABLA 5** Valoraciones sobre inmuebles del Fondo

Inmueble	Valoración IVS Anterior	Valoración IVS	Plusvalía o Minusvalía	Variación
Centro Comercial Sabana Sur	₡7.819.843.644	₡8.955.479.380	₡1.135.635.736	14,52%
Oficentro Los Yoses	₡2.338.883.374	₡2.533.006.846	₡194.123.472	8,30%
<b>Total</b>	<b>₡10.158.727.018</b>	<b>₡11.488.486.227</b>	<b>₡1.329.759.208</b>	

Fuente: BCR SAFI/Elaboración: SCR Costa Rica

Para ambas valoraciones se utilizó el monto que da como resultado la aplicación del enfoque financiero, ya que como indica el valuador, es el que muestra un mayor y mejor uso del bien. En el enfoque de ingresos, se selecciona algún flujo de efectivo a futuro que generará el objeto de valuación y posteriormente se descuenta a una tasa que considere un análisis de seguridad. Las dos valoraciones realizadas durante el semestre en análisis presentan un aumento con respecto a la del año previo, lo que da como resultado una plusvalía de CRC1.329,76 millones.

## Indicadores Riesgo Rendimiento

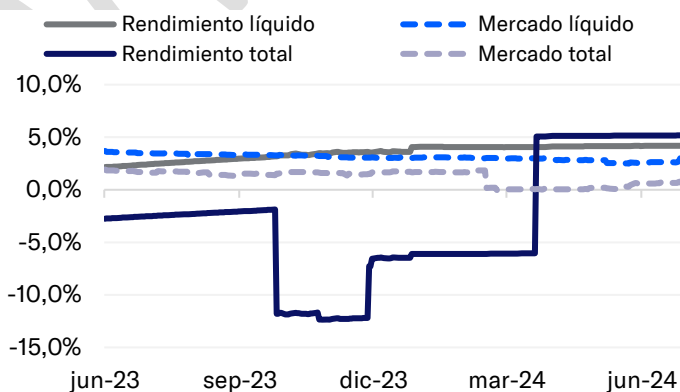
El presente Fondo alcanzó un rendimiento líquido promedio de 4,11% al cierre de junio de 2024, y aumenta respecto al semestre anterior (3,19% a diciembre de 2023). Esta mejora en el desempeño responde a los ingresos provenientes de nuevos inquilinos y ajustes de rentas al alza. Por su parte, el Fondo registró un rendimiento total de 0,02% al corte de análisis, lo que se traduce en una mejora respecto al semestre anterior (-6,53%), influenciado principalmente por las valoraciones de sus inmuebles.

**TABLA 6** Resumen Estadísticas de Rendimiento

	Dic-23 a Jun-24	Jun-23 a Dic-23	Dic-22 a Jun-23	Mercado Dic-23 a Jun-24
<b>Rendimiento Líquido</b>				
Prom. Rend. Líquido	4,11	3,19	1,74	2,86
Desv. Rend. Líquido	0,05	0,40	0,37	0,20
RAR Rend. Líquido	82,73	7,89	4,75	14,50
COEFVAR Rend. Líquido	0,01	0,13	0,21	0,07
Beta Rend. Líquido	-0,22	-2,56	-2,08	n.a.
<b>Rendimiento Total</b>				
Prom. Rend. Total	0,02	-6,53	-1,49	0,64
Desv. Rend. Total	5,60	4,44	1,53	0,68
RAR Rend. Total	0,00	-1,47	-0,97	0,94
COEFVAR Rend. Total	306,81	-0,68	-1,03	1,06
Beta Rend. Total	-4,37	-5,00	4,85	n.a.

Fuente: BCR SAFI/Elaboración: SCR Costa Rica

**GRÁFICO 5** Evolución de rendimientos



Fuente: BCR SAFI/Elaboración: SCR Costa Rica

## Anexos

### Hechos relevantes

- El 22 de marzo de 2024, BCR SAFI comunica el nuevo valor en libros de las participaciones del F.I. Rentas Mixtas ND, producto de la valoración de 2 de los inmuebles que conforman la cartera inmobiliaria del fondo, por lo que el valor en libros de la participación pasó de CRC2.528.203,63 a CRC2.719.463,88 equivalente a un aumento de CRC191.260,25 por participación.
- El 26 de julio de 2024, BCR SAFI comunica las medidas que estará atendiendo según la resolución SGV-R-128-2024, emitida por la SUGEVAL el 24 de junio de 2024. En línea con lo indicado, BCR SAFI y el Conglomerado Financiero BCR comunica que se procederán a implementar las siguientes medidas, no solo en acatamiento a lo solicitado por el regulador, si no como parte del compromiso con sus inversionistas:

- Utilizar todas las utilidades retenidas de BCR SAFI al cierre del periodo 2023 para reforzar la partida de capital social de esta entidad, trámite que debe completar a más tardar al 31 de diciembre del 2024. Esta medida ya había sido adoptada en Junta Directiva en la sesión 13-24 y elevada a asamblea de accionistas de BCR SAFI.
- BCR SAFI no distribuirá dividendos a su accionista Banco BCR, a partir de la emisión de la resolución SGV-R-128-2024 y hasta tanto se mantenga su vigencia.
- BCR SAFI solicitó al Banco de Costa Rica realizar aportes adicionales de capital social, hasta por una suma de 22.000 millones de colones, la cual se podrá realizar a más tardar al 31 de diciembre del 2024. Con relación a este punto, el día de hoy fue comunicado mediante conferencia de prensa por parte del Banco BCR, como accionista de la SAFI, la anuencia a realizar el aporte de capital solicitado.
- BCR SAFI mantendrá en inversiones en valores de alta calidad crediticia el monto equivalente a los aportes de capital requeridos en acápite anterior de esta resolución, para que su uso sea la atención de las obligaciones por las responsabilidades que motivan la presenta resolución, en el momento que corresponda y sobre el importe que se determine finalmente.
- BCR SAFI está obligado a presentar un informe anual rendido por los auditores externos responsables de emitir una opinión de los estados financieros auditados, en donde se refiera en específico a si la entidad ha evaluado en forma apropiada si ya se presentan las condiciones para el reconocimiento y la medición de eventuales provisiones por pagar, derivadas de los procesos judiciales y administrativos en curso o por decisiones sobre la disposición del Parque Empresarial del Pacífico perteneciente a la cartera de activos del Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado. Los informes deben presentarse junto con la entrega de los estados financieros anuales auditados.
- BCR SAFI realizará el registro oportuno de las provisiones por pagar en el momento en que se presentan las condiciones requeridas en la normativa
- El 31 de julio de 2024, BCR SAFI. comunica la modificación de los prospectos de los fondos de inversión inmobiliarios. De ese modo, se indica el cambio en el monto de la emisión autorizada para el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado, pasando de CRC50.000,00 millones y 20.000 participaciones autorizadas a CRC14.775,00 millones y 5.910 participaciones autorizadas.
- El 28 de agosto de 2024, BCR SAFI comunica al mercado, que la Junta Directiva de la sociedad, interpuso la tarde del lunes 26 de agosto ante el Ministerio Público, una denuncia por la compra del inmueble Parque Empresarial del Pacifico propiedad de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Dólares. La denuncia se presenta a raíz del Informe de Relación de Hechos elaborado por la Auditoría Interna de la Sociedad, el cual fue solicitado por la misma Junta Directiva ante denuncias anónimas.

### Información Complementaria

<b>BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado</b>				
<b>Tipo de calificación / Instrumento</b>	<b>Calificación actual</b>	<b>Perspectiva actual</b>	<b>Calificación anterior</b>	<b>Perspectiva anterior</b>
Cuotas de Participación	scr A- 3 (CR)	Observación	scr A- 3 (CR)	Observación

### Información considerada para la calificación

La información utilizada en este informe comprende el Prospecto de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado, así como los Estados Financieros Intermedios a marzo y junio 2024, además de otra información complementaria del Portafolio de Inversión del Fondo al 31 de marzo de 2024 y al 30 de junio de 2024.

### Definición de las calificación asignadas

El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página [www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

→ **scr A (CR):** la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de



inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo. Nivel bueno.

Las calificaciones desde “scr AA (CR)” a “scr C (CR)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

→ **Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.** Los fondos de inversión en la categoría 3, se consideran con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

**Perspectiva en Observación:** se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

### Metodología Utilizada

→ La Metodología de Calificación de Fondos de Inversión utilizada por Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. fue actualizada ante el regulador en octubre de 2023, disponible en [www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

### Declaración de importancia

La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la Sociedad Calificadora basada en análisis objetivos realizados por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener determinados instrumentos, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor. Se recomienda analizar el prospecto, información financiera y los hechos relevantes de la entidad calificada que están disponibles en las oficinas del emisor, en la Superintendencia, Bolsas de Valores y puestos representantes.

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de apelación por parte de la entidad calificada. SCR Costa Rica da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en octubre de 2007. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCR Costa Rica. SCR Costa Rica no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

“SCR Costa Rica considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.”

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de calificación.



© 2024 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

**LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS AFILIADAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S, INCLUYENDO LAS DE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A., SCRISGO S.A., SCRISGO S.A. DE CV "CLASIFICADORA DE RIESGO", SCRISGO, SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO S.R.L. (CONJUNTAMENTE "SCR"), CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR SCR (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. SCR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE SCR PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE SCR NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE SCR PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE SCR NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. SCR EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.**

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE SCR AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHO FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE SCR. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE SCR NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por SCR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. SCR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que SCR considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, SCR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por SCR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

SCR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y Moody's Investors Service también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en [www.moody.com](http://www.moody.com), bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores – Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos – Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de la Segunda Parte (según se define en los Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Investors Service): Por favor notar que una Opinión de la Segunda Parte ("OSP") no es una "calificación crediticia". La emisión de OSPs no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSPs se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.