



**FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA NO
DIVERSIFICADO**

Estados Financieros al 31 de Marzo de 2023 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2022)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activo neto
Al 31 de Marzo de 2023
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en US dólares)

	Nota		2023	2022
Activos:				
Efectivo	6	US\$	634,108	1,088,999
Cuentas por cobrar	7		573,742	565,291
Intereses por cobrar			97	1,121
Alquileres por cobrar	8		86,957	77,133
Propiedades de inversión	10		70,955,495	70,920,643
Impuesto sobre la renta diferido	15		773,911	768,902
Gastos pagados por anticipado	9		117,003	57,222
Total activos			73,141,313	73,479,311
Pasivos:				
Préstamos por pagar	12		4,586,181	4,733,191
Otras cuentas por pagar	11		522,570	731,457
Comisiones por pagar			95,433	95,393
Intereses sobre préstamos por pagar	11		46,042	50,900
Depósitos en garantía	13		331,253	326,754
Ingresos diferidos	14		5,529	27,172
Impuesto sobre la renta diferido	15		1,283,390	1,273,154
Total pasivos			6,870,398	7,238,021
Activo neto		US\$	66,270,915	66,241,290
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	16	US\$	56,295,789	56,295,789
Capital pagado en exceso	16		3,121,903	3,121,903
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			2,887,050	2,857,426
Periodos anteriores			3,966,173	3,966,173
Total activo neto	4	US\$	66,270,915	66,241,291
Cuentas de orden	21	US\$	67,153	53,538
Número de Certificados de Títulos de participación			56,295,789	56,295,789
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1.1772	1.1767

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Nidya Monge Aguilar
Representante Legal

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

REGISTRO PROFESIONAL
CONTADOR PRIVADO INCORPORADO
INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALIA
Atención: Administración BCR SAFI S.A.
Registro Profesional: 30397
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023-11-07 11:24:22 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: 6COBJNEW
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de Marzo de 2023

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos		US\$ 1,860	10,591
Ingresos por arrendamientos	17	906,984	3,764,095
Ingreso por penalidades	18	0	61
Otros ingresos por alquiler		5,223	16,836
Otros ingresos		3,963	50,267
Total ingresos		<u>918,030</u>	<u>3,841,850</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	18	245,128	966,393
Otros gastos operativos	19	296,390	1,196,102
Gastos financieros	20	139,796	399,593
Variación estimación por incobrables		0	20,886
Diferencial cambiario, neto	20	6,679	19,836
Pérdida por venta de inmueble		0	86,062
Total gastos		<u>687,993</u>	<u>2,688,872</u>
Utilidad/Pérdida antes de impuesto		230,037	1,152,978
Impuesto sobre la renta		(109,617)	(582,558)
Resultado antes de valoración de inmuebles		<u>US\$ 120,420</u>	<u>570,420</u>
<u>Valoración de Inmuebles</u>			
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		116,954	3,136,601
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión		(87,330)	(915,167)
Ganancia o Pérdida no realizada por valoración, neta		<u>29,624</u>	<u>2,221,434</u>
Utilidad / (Pérdida) Neta del Período		<u>US\$ 150,044</u>	<u>2,791,854</u>
Utilidad / (Pérdida)		150,044	2,791,854
Ganancia o pérdida no realizada por valoración, neta		(29,624)	(2,221,434)
Utilidades por distribuir al inicio		3,667,224	3,755,446
Utilidades distribuidas	2.b.16	(120,421)	(658,642)
Utilidad por distribuir		<u>3,667,223</u>	<u>3,667,224</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Nidya Monge Aguilar
Representante Legal

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 310287314
FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA DE RENTA Y
PLUSVALÍA
Atención: Administración BCR SAFI
S.A.
Registro Profesional: 29997
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Resultados Integral
2023-11-07 11:24:23 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 6CO6JNEW
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto

Periodo de un año terminado el 31 de Marzo de 2023

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	56,295,789	56,295,789	3,121,903	(205,994)	4,054,394	63,266,092
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,791,854	2,791,854
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(658,640)	(658,640)
Subtotal	0	0	0	0	2,133,214	2,133,214
<u>Otros resultados integrales</u>						
Ajuste impuesto renta diferido	0	0	0	841,985	0	841,985
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	2,221,435	(2,221,435)	0
Subtotal	0	0	0	3,063,420	(2,221,435)	841,985
Saldos al 31 de diciembre de 2022	56,295,789	56,295,789	3,121,903	2,857,426	3,966,173	66,241,291
Utilidad neta del año	0	0	0	0	150,044	150,044
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(120,420)	(120,420)
Subtotal	0	0	0	0	29,624	29,624
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	0	29,624	(29,624)	0
Subtotal	0	0	0	29,624	(29,624)	0
Saldos al 31 de marzo de 2023	56,295,789	56,295,789	3,121,903	2,887,050	3,966,173	66,270,915

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Nidya Monge Aguilar
Representante Legal

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

566.2147820316
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Administrado por BCR S.A.
Administrador: Administración BCR SAPI S.A.
Registro Profesional: 20897
Contador: SOLANO VALVERDE JAVIER
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-11-07 11:24:23 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: 6C0bJNw
<https://timbre.combof.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Información No Auditada

Periodo de un año terminado el 31 de Marzo de 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en US dólares)

	Nota	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	150,044	2,791,854
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		(29,624)	(2,221,434)
Efectivo provisto por las operaciones		<u>120,420</u>	<u>570,420</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(8,451)	(556,703)
Intereses por cobrar		1,024	(1,122)
Alquiler por cobrar		(9,824)	(35,319)
Gastos pagados por anticipado		(59,781)	(14,216)
Cuentas por pagar		(208,887)	592,805
Intereses por pagar		(4,858)	36,684
Comisiones por pagar		40	95,392
Depósitos en garantía (Pasivo)		4,499	(20,161)
Ingreso diferidos		(21,643)	25,512
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>(187,461)</u>	<u>693,292</u>
Actividades de inversión			
Venta de propiedades de inversión		0	1,311,343
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de inversión		<u>0</u>	<u>1,311,343</u>
Actividades de financiamiento:			
Amortización de préstamos bancarios		(147,010)	(384,673)
Utilidades distribuidas a inversionistas		(120,420)	(658,640)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(267,430)</u>	<u>(1,043,313)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(454,891)	961,322
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,088,999	127,677
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	US\$	<u><u>634,108</u></u>
			<u><u>1,088,999</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Nidya Monge Aguilar
Representante Legal

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110257514
FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA DE RENTA Y
PLUSVALÍA
Atención: Administración BCR SAFI
S.A.
Registro Profesional: 29397
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Flujos de Efectivo
2023-11-07 11:24:24 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 6COBJNEw
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL PERIODO TERMINADO EL 30 DE MARZO DE 2023

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

Nota 1 - Constitución y operaciones

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado (el Fondo) fue autorizado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) en mayo de 1999.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por los aportes de personas físicas y jurídicas para la inversión en valores y otros activos autorizados por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), los cuales son administrados por una sociedad de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el fondo. Los aportes en el fondo estarán representados por los certificados de participación, denominados también participaciones, mismas que estarán representadas por medio de anotaciones electrónicas (macrotítulos). El objetivo de los fondos es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido por medio de los rendimientos generados por una cartera de títulos valores o bienes inmuebles.

Al 31 de marzo 2023 y el 31 de diciembre del 2022 el Fondo no tiene empleados. Las actividades de inversión del Fondo son administradas a partir de 23 de junio de 2022 por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. (la Sociedad), lo cual fue autorizado por El CONASSIF en el artículo 9 del acta de la sesión 1738-2022, celebrada el 20 de junio del 2022, en la cual se acordó como punto III el traslado temporal de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. hacia BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. por un periodo de 18 meses como máximo, esto fue comunicado por la SUGEVAL mediante el Hecho Relevante 1154.

Las principales características del Fondo son las siguientes:

- Es un Fondo cerrado; la emisión de títulos de participación es por US\$ 56.295.789 (cincuenta y seis millones doscientos noventa y cinco mil setecientos ochenta y nueve) millones de dólares).
- El Fondo cobra una única comisión de administración aplicable a todas las inversiones, independiente del monto de inversión de cada inversionista.

- Debido a que su objetivo principal es la inversión en activos inmobiliarios, la cartera activa está invertida en activos no financieros según los mínimos y máximos estipulados en la normativa vigente para fondos de inversión inmobiliarios.
- Podrá invertir en títulos valores de deuda del sector público y del sector privado que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios. La renta neta que resulta de la inversión en activos financieros forma parte de la renta líquida del Fondo que se distribuye periódicamente.
- Hasta 20% de los activos totales del Fondo estará conformado por títulos valores de renta fija con rendimientos fijos y ajustables.
- Las inversiones en activos no financieros del Fondo se realizan exclusivamente en Costa Rica, según lo estipulado en la normativa vigente. En caso de que la regulación permita la inversión en inmuebles fuera del territorio nacional, el Fondo estará facultado a diversificar sus inversiones en territorios autorizados.
- La totalidad de los activos del Fondo, financieros o no financieros está expresada en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Asimismo, el precio de las participaciones del Fondo se expresa en moneda de uso legal de los Estados Unidos de América.
- El Fondo es especializado en inversión en bienes inmuebles; la mayoría de sus ingresos proviene de los alquileres y venta de los locales inmuebles en que invierte. Al mismo tiempo el Fondo es no especializado en términos de la estructura de la cartera financiera, títulos emitidos por el sector público y por el sector privado.

Nota 2 - Bases de presentación y políticas contables

a) Bases de presentación

La situación financiera y el resultado de operación del Fondo se presentan con base en las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEVAL.

b) Políticas contables importantes

Las políticas contables más importantes se resumen a continuación:

b 1. Moneda y regulaciones cambiarias

Los registros de contabilidad del Fondo son llevados en dólares estadounidenses (\$) que es diferente a la moneda de curso legal en la República de Costa Rica, debido a que es la moneda de operación del Fondo de acuerdo con lo autorizado en el prospecto de inversión, por lo que los dólares estadounidenses (\$) son su moneda funcional y de reporte.

b 2. Uso de estimaciones

Las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEVAL requieren el registro de estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los montos de los ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

b 3. Equivalentes de efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se presentan por el método indirecto. Para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo y los valores invertidos con madurez no mayor a dos meses. (Nota 5)

b 4. Inversiones en instrumentos financieros

Instrumentos financieros no derivados:

Clasificación:

A partir del 01 de enero 2020, con la entrada en vigencia del Reglamento de Información Financiera (RIF), se implementa la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” por lo cual, el Fondo modifica sus registros para basarse en un modelo de negocio. Un Modelo de Negocio establece la forma en que se gestionan los activos financieros para generar flujos de efectivo. La clasificación se basará en las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos y el modelo de negocio que haya establecido la entidad. Posterior a la valoración de la Junta Directiva de la Sociedad, se adopta el modelo “Costo Amortizado”. Este modelo se utiliza cuando los instrumentos financieros que conformar la cartera se esperan sean mantenidos hasta su vencimiento, dando lugar a flujos de efectivos contractuales recibidos en fechas específicas, sean estos pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Al 31 de marzo del 2023 el Fondo no tiene inversiones en títulos valores.

Medición:

A partir del 01 de enero 2020, con la implementación del método de costo amortizado, se acuerda que a nivel contable el valor de los activos financieros no se verá afectado por las variaciones en los precios de mercado y, por ende, dichas variaciones no se reflejarán en el valor de participación del Fondo.

Los reportos tripartitos no se valúan a precio de mercado. Al 31 de marzo del 2023, el Fondo no posee inversión en reportos.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran al costo amortizado, el cual se aproxima o es igual a su valor de mercado.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se registran por el método de la fecha de liquidación, que es aquella en la que se entrega o recibe un activo.

Reconocimiento:

Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de las inversiones.

Desreconocimiento:

Un activo financiero es dado de baja cuando no se tenga control de los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se aplican, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada o cancelada, o haya expirado.

b 5. Amortización de primas y descuentos

Las primas y descuentos de las inversiones en valores se amortizan por el método de interés efectivo.

b 6. Custodia de títulos valores

Las inversiones del Fondo se encuentran custodiadas en Interclear Central de Valores S.A., a través de una subcuenta de custodia a nombre del Fondo que mantiene Banco de Costa Rica como custodio designado por la Sociedad.

b 7. Valuación y regulaciones de propiedades de inversión en fondos inmobiliarios

Las inversiones en propiedades son valuadas por el método del valor justo, que permite obtener el valor de referencia de realización de los valores de participación en los fondos inmobiliarios.

A partir de enero de 2014, la SUGEVAL modificó la forma de registro, de manera que las ganancias no realizadas se reconocen en el estado de resultados.

“El CONASSIF estima adecuado el reconocimiento del valor razonable en los registros contables debido a que permite obtener el valor de referencia de realización de los valores de participación en los fondos no financieros, no obstante, también reconoce que es necesario mantener disposiciones prudentiales para evitar que el reconocimiento de ganancias no realizadas en resultados incida negativamente en la estabilidad del Fondo a través de la descapitalización de éste por la distribución de dividendos. Por tanto, se acata lo dispuesto en la

NIC 40 y se reconoce el valor razonable en los registros contables del Fondo con el reconocimiento en el estado de resultados, pero se establece como medida prudencial la obligación de crear una Reserva no sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta el momento de la realización del activo, por lo que se requiere modificar el artículo 84 del Reglamento general sobre sociedades administradoras y fondos de inversión.”

En la valuación de las propiedades en inversión se debe cumplir con los requisitos establecidos en la reglamentación establecida por la SUGEVAL. Hasta el 31 de diciembre del 2020, se aplicaba la norma de valoración conforme a una metodología bajo la cual se emitían dos valoraciones al menos una vez al año; una valoración 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 valuación de un profesional en finanzas tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos futuros. El valor final de los inmuebles sería el menor valor de los consignados en estas valoraciones.

A partir del 01 de enero 2021, entra en vigor la modificación del Acuerdo SGV-A-245 mediante el cual se actualizan las disposiciones sobre la valoración de propiedades al adoptar el marco de uso internacional Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés), para los inmuebles pertenecientes a los Fondos de Inversión Inmobiliarios señalando un solo valor definido como valor razonable según las NIIF, el cual será utilizado para el registro del valor del inmueble en los estados financieros. Con ello, se permite la aplicación en una misma valoración de varios enfoques de valoración señalados en los IVS. En forma adicional, este cambio procura el cumplimiento de las disposiciones indicadas en la NIC40 y NIIF13 que introducen un concepto comprensivo de valor razonable. La estimación del valor razonable de un inmueble tendrá que ser desarrollada por un valuador con las capacidades y acreditaciones para la aplicación de diferentes enfoques de valuación como lo son el enfoque de ingresos, costo y mercado.

El estado de resultados incluye los ingresos por alquileres y los gastos de operación generados por las propiedades de inversión. A partir de enero de 2014, la SUGEVAL modificó la forma de registro, de manera que las ganancias no realizadas también se reconocen en el estado de resultados, pero se establece como medida prudencial la obligación de crear una Reserva no sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta el momento de la realización del activo.

El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a las propiedades que adquiera siempre y cuando su costo anual no supere 25% del valor del inmueble y la obra sea hecha por terceros.

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Sociedad, sus socios, directivos y empleados ni a personas que formen parte del grupo de interés económico.

Los bienes inmuebles que ingresen a los activos del Fondo no deben enajenarse hasta transcurridos tres años contados desde su inscripción en el Registro Público a nombre del Fondo, excepto por autorización de la asamblea de inversionistas del Fondo.

La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 5% de los ingresos mensuales del fondo. En este sentido, la sociedad administradora deberá revelar mediante comunicado de Hecho Relevante, la firma de un nuevo contrato. Como medida para evitar conflictos de interés y garantizar la independencia, el Fondo contratará un estudio realizado por un tercero libre de conflictos para que realice las investigaciones pertinentes para que el cobro se haga a precios de mercado no otorgando en ninguna manera beneficios adicionales o exclusivos a las personas o compañías relacionadas.

Todos los arrendamientos son operativos y se mantienen opciones de compra de algunos.

Los costos asociados a la compra de los inmuebles como honorarios de abogados, los costos de traspaso y los timbres se reconocen como parte del costo de los inmuebles.

b 8. Deterioro en el valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros de los activos sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe registrarse con cargo a operaciones si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición. El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta y su valor de uso.

b 9. Depósitos de arrendatarios

De acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los arrendatarios están obligados a efectuar un depósito por el cual se registra una cuenta a pagar. El depósito es devuelto una vez que finalice el término del contrato y se hayan satisfecho las condiciones preestablecidas.

b 10. Comisión por administración

El Fondo paga a la Sociedad una comisión mensual por la administración, calculada diariamente sobre el valor neto de sus activos reconocida sobre la base de devengado.

La comisión por administración vigente al 31 de marzo del 2023 y 31 de diciembre del 2022 es de 1.50%.

b 11. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos se originan en la recepción anticipada de cuotas de arrendamiento que corresponden a periodos futuros.

b 12. Reconocimiento de ingresos y gastos

Las comisiones de administración y los alquileres sobre las inversiones sobre los inmuebles se reconocen como gastos e ingresos en el estado de resultados integrales y cambios en el activo neto cuando se devengan.

b 13. Títulos de participación

Los certificados de título de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto del Fondo. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo. El inversionista dispone de un prospecto del Fondo, que contiene la información relacionada con la Sociedad, el objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

b 14. Determinación de los rendimientos

Los rendimientos del Fondo se calculan considerando el valor de la participación vigente al inicio y el valor de la participación al final del período. En casos en que dicho período sea menor a 365 días se procede con la anualización correspondiente.

b 15. Reembolso de las participaciones

En casos de inversionistas que deseen vender su participación, esta debe ser transada en el mercado secundario por medio de un puesto de bolsa.

b 16. Distribución de rendimientos

El Fondo distribuye el último día de cada mes hasta 100% de sus ganancias líquidas, según la política de inversión que para tal efecto establece el Comité de Inversión. Las ganancias líquidas son los intereses de la cartera financiera más las rentas o alquileres provenientes de la cartera no financiera una vez deducidos los gastos en que se deba incurrir. Tienen derecho a esta distribución los inversionistas que formen parte del Fondo el día previo a la fecha de pago.

A partir del mes de mayo de 2012, el Fondo distribuye el 100% de las ganancias líquidas, en función de los acuerdos de la Asamblea de Inversionistas del 14 de mayo de 2012.

b 17. Ganancia por valuación de inmuebles

Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes de acuerdo con los reglamentos emitidos por la SUGEVAL. Esta utilidad no se distribuye entre los inversionistas, ya que es una ganancia no realizada que se registra en el activo neto del Fondo.

b 18. Impuestos por pagar

El artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores estipula: “Los rendimientos que reciban los Fondos de Inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley N.º 7092, de 21 de abril de 1988, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible, previsto en la misma ley citada.

El 04 de diciembre del 2018 se publica la Ley No 9635: Fortalecimiento de las Finanzas Públicas; en la cual se aplica una reforma a la Ley No. 7092 “Ley del Impuesto sobre la Renta, en su artículo 31, donde se establece una nueva tarifa del 15%. Dicho cambio rige a partir de seis meses después de la publicación de la presente ley (01 de julio del 2019) contados a partir del primer día del mes siguiente a su publicación (Nota 31). El pago de esos tributos debe hacerse mensualmente mediante declaración jurada.

Hasta el 30 de junio del 2019, los rendimientos percibidos por los Fondos de Inversión provenientes de títulos valores u otros activos que adquirían y que no estaban sujetos al impuesto único sobre intereses arriba citados, quedaban sujetos a un impuesto único y definitivo con una tarifa de cinco por ciento (5%). La base imponible era el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del Fondo de Inversión.

Hasta el 30 de junio del 2019, las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier título de activos del Fondo, estaban sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa de cinco por ciento (5%). La base imponible era la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción. Los impuestos descritos en los párrafos segundo y tercero de este artículo se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del Fondo de Inversión, con un período fiscal mensual”.

b 19. Impuesto diferido

El Fondo calcula el impuesto sobre las plusvalías en valuación de inmuebles. El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar.

b 20. Operaciones a plazo

El objetivo es garantizar rendimiento y plazo adecuados. Ambas partes deben dejar un margen de garantía de cumplimiento y si su precio varía se da una llamada a margen.

b 21. Operaciones de reporto

Su objetivo es buscar o proporcionar liquidez temporal sin tener que deshacerse de instrumentos financieros. El título se deja en garantía en INTERCLEAR, se vende a hoy en menos del 100% y se acuerda la compra a plazo.

Las operaciones de reporto se clasifican como activas y pasivas. Las activas representan una inversión del Fondo, la cual le proporciona liquidez a la contraparte. En las pasivas se busca liquidez, por lo que se reciben los fondos correspondientes registrándose un pasivo. Al 31 de marzo del 2023 el Fondo Inmobiliario no posee inversiones de reporto.

b 22. Periodo fiscal

El Fondo opera con el periodo fiscal de 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

b 23. Alquileres por cobrar y estimación por incobrables

La administración del Fondo sigue la política de registrar una estimación para cuentas de dudoso cobro, según la siguiente tabla donde se registrará un porcentaje de las cuentas por cobrar totales a un periodo determinado:

Cuentas por cobrar por arrendamientos	Porcentaje a estimar
Igual a un mes de renta	0%
Igual a dos meses de renta	5%
Igual a tres meses de renta	15%
Superior a cuatro meses de renta	El Fondo dejará de proyectar el ingreso del inquilino e iniciará el proceso de cobro judicial.

No obstante, queda a discreción de la Administración del Fondo, la aplicación de esta política tomando como referencia el conocimiento de casos en particular. Asimismo, de conformidad con lo establecido en la política interna denominada administración de alquileres, si el inquilino acumula tres meses de mora se valora en conjunto el caso con la asesoría legal para analizar condiciones y viabilidad de cobro judicial, así como condiciones de desahucio, según aplique, conforme las recomendaciones del asesor, siempre valorando formalizar arreglos de pago a satisfacción de la administración del Fondo.

b 24. Costos de transacción

Todos los desembolsos relacionados con pagos por comisiones relacionados con la suscripción de contratos de préstamo se difieren y amortizan por el método de línea recta.

b 25. Aseguramiento de inmuebles

La Sociedad Administradora es responsable de suscribir con cargo al Fondo, seguros de cobertura general y de todo riesgo que se estimen necesarios para la adecuada protección de los inversionistas en relación con los inmuebles que se adquieran. Para la selección de las compañías de seguros proveedoras de estos servicios se considerarán criterios tales como pero no limitados a: conocimientos técnicos, experiencia, tamaño de la compañía, calidad y precio de los servicios.

Nota 3 - Diferencias más significativas en la base de presentación de estos estados financieros con las normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC)

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

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Por otra parte, el CONASSIF establece la normativa contable de acuerdo con la versión de las NIIF que rigen a partir del 1 de enero de 2020, habiendo existido cambios a las NIIF que han regido posteriormente.

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.

Norma Internacional de Contabilidad No. 8: Estimaciones contables

Las estimaciones contables son las mejores aproximaciones de valores o partidas que se incluyen en los estados financieros para medir los efectos de sucesos o transacciones económicas ya ocurridas, o bien una situación actual que es propia de un activo o pasivo de la entidad, incluidos los ajustes que se producen tras la evaluación de un elemento como resultado de nueva información o nuevos acontecimientos.

Norma Internacional de Contabilidad No. 12. Impuesto a las ganancias

Las entidades deben aplicar la NIC 12 Impuestos a las Ganancias para los registros y presentación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes. En el caso de una disputa de un tratamiento impositivo concreto por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la entidad debe:

- a. Registrar contra resultados del periodo en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.

b. Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no considerandos en el inciso anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución, según lo señalado por la CINIIF 23.

Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedades, planta y equipo

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación.

Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo.

Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo.

Norma Internacional de Contabilidad No. 21: Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera

Los entes supervisados deben llevar sus registros y presentar sus estados financieros en colones costarricenses. La información financiera de los fondos administrados por las operadoras de pensiones y las sociedades administradoras de fondos de inversión deberá presentarse en la moneda oficial “colón”, excepto los fondos denominados en moneda extranjera, los cuales presentarán sus estados financieros en moneda extranjera. Igual tratamiento se les brindará a las universalidades administradas por las sociedades titularizadoras.

Los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial ‘colón’, excepto para los fondos de pensiones y los fondos de capitalización laboral, que deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica. Los fondos de pensiones creados por ley especial o básicos gestionados por instituciones del sector público no bancario, podrán utilizar el tipo de cambio de compra al que hace referencia el artículo 89 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica.

Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera.

Lo dispuesto en este artículo no inhibe a que las entidades puedan generar información sobre una moneda diferente al colón costarricense, en los términos descritos en la NIC 21 sobre moneda funcional; no obstante, dicha información no podrá ser utilizada para efectos de cálculo de indicadores prudenciales, para presentación a la Superintendencia respectiva o para la publicación al público según lo requerido en las disposiciones legales que regulan al Sistema Financiero.

Norma Internacional de Contabilidad No. 27: Estados financieros separados y NIC 28, Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

En aplicación de la NIC 27 Estados financieros separados, la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, que preparen estados financieros separados utilizarán el método de participación.

En aplicación de la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos la entidad con potestad legal de participar en el patrimonio de otras empresas o entidad de cometido especial, como por ejemplo negocios conjuntos; asociadas; fideicomisos, deben utilizar el método de participación, desde la fecha en que adquiere dicha inversión o desde la fecha en que se convierte en una asociada, negocio conjunto o entidad de cometido especial.

Las entidades reguladas deberán presentar sus estados financieros separados.

Norma Internacional de Contabilidad No. 34: Información financiera intermedia

El contenido de la información financiera intermedia incluye un juego completo de estados financieros, de acuerdo con la presentación establecida en la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, para lo cual deben tomar como base los formatos que se proponen en las disposiciones regulatorias emitidas por el CONASSIF, aplicables a la entidad.

La forma y contenido de las notas explicativas debe ser congruente con los grupos de partidas y subtotales incluidos en estos estados financieros, además, debe estar acompañado de las notas explicativas que exige la NIC 34 Información financiera intermedia, y cuando corresponda y a juicio de la alta gerencia de la entidad, las notas adicionales con el propósito de que los usuarios puedan interpretar adecuadamente la información financiera.

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión deben ser valuadas al valor razonable. Para las propiedades de inversión entregadas en arrendamiento en las que el valor razonable no se pueda medir con fiabilidad de una forma continuada, su valor se medirá aplicando el modelo del costo indicado en la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo.

El valor residual de la propiedad de inversión debe asumirse que es cero.

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 5: Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas

En el caso de las entidades supervisadas por SUGEF, los bienes adjudicados en remates judiciales o recibidos en pago de obligaciones deben ser valorados al menor valor entre: a) su valor en libros, y b) su valor razonable menos los costos de venta.

La entidad debe implementar un plan de venta y un programa para negociar dichos bienes a un precio razonable que permita completar dicho plan en el menor plazo posible.

En el plazo de 24 meses contado a partir de la fecha de adjudicación o recibo del bien.

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 9: Instrumentos Financieros

La compra o venta convencional de activos financieros se debe registrar aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación.

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 9: Otras disposiciones prudenciales relacionadas con cartera de crédito.

Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 13. Valor razonable - Activos financieros y pasivos financieros relacionados con riesgos de mercado o riesgo de crédito de la contraparte.

La valoración a valor razonable de las carteras de activos financieros y pasivos financieros expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito se hará en forma individual, no es admisible la medición sobre la base de la exposición de riesgo neta de la entidad.

Nota 4 - Valor del activo neto

El valor del activo neto del Fondo al 31 de marzo del 2023 y 31 de diciembre 2022 es como sigue:

		Activo Neto	Títulos de participación	Valor de la participación
2023	US\$	66,304,350	56,295,789	1.1772
2022	US\$	66,276,335	56,295,789	1.1767

Nota 5 - Equivalentes de efectivo

A continuación, se presenta la conciliación del saldo de las cuentas de bancos e inversiones en valores negociables del estado de activo neto y el efectivo y equivalentes del estado de flujos de efectivo, al 31 de marzo del 2023 y 31 de diciembre 2022:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bancos	US\$	634,108	1,088,999
Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo	US\$	634,108	1,088,999

Nota 6 – Bancos

Al 31 de marzo del 2023 y 31 de diciembre 2022 el saldo en bancos corresponde a:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco de Costa Rica, colones	US\$	20,242	20,959
Banco de Costa Rica, dólares		40,181	4,459
Davivienda, colones		19,111	11,502
Davivienda, dólares		76,881	208,757
Promerica, dólares		476,573	842,202
Promerica, tarjeta débito		1,120	1,120
	US\$	634,108	1,088,999

Nota 7 - Cuentas a cobrar

Al 31 de marzo del 2023 y 31 de diciembre 2022 los saldos de las cuentas a cobrar se detallan como sigue:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
2% Impuesto de renta (1)		361	93
Otras cuentas por cobrar (2)		573,381	565,198
	US\$	573,742	565,291

1. Impuesto retenido por los clientes del sector público.

2.El detalle de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuotas de mantenimiento y servicios públicos	55,583	55,583
Por cobrar a SAFI ALDESA caso ASOTECNICAS	375,613	375,613
IVA por cobrar a inquilinos	39,277	31,271
IVA Crédito fiscal	17,322	17,627
Fuera de distribución	<u>85,586</u>	<u>85,104</u>
	US\$ 573,381	565,198

Nota 8- Alquileres por cobrar

A continuación, se presenta la antigüedad de los alquileres por cobrar al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hasta 30 días	23,836	12,437
De 31 a 60 días	40,371	31,118
De 61 a 90 días	30,995	35,072
Más de 90 días	<u>10,370</u>	<u>17,120</u>
	105,572	95,747
Estimación para incobrables	<u>(18,614)</u>	<u>(18,614)</u>
	US\$ <u>86,957</u>	<u>77,133</u>

El siguiente es el movimiento que ha tenido la estimación de alquileres por cobrar considerados incobrables durante el período de seis meses terminados el 31 de marzo 2023 y de doce meses terminados el 31 de diciembre 2022 (Nota 2 b.23):

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo Inicial	14,289	14,289
Aumento del periodo	4,325	4,325
Reversión de la estimación contra resultados	<u>0</u>	<u>0</u>
	US\$ <u>18,614</u>	<u>18,614</u>

Nota 9 - Gastos diferidos

Al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022 los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Seguros	US\$	25,759	28,629
Gastos de formalización		10,756	11,965
Avalúos		14,776	16,628
Impuestos		62,187	0
Otros gastos pagados por anticipado (1)		3,525	0
	US\$	<u>117,003</u>	<u>57,222</u>

- (1) El saldo de otros gastos pagados por anticipado obedece al pago realizado a la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. por el mantenimiento de la calificación del Fondo.

Nota 10 – Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

Al 31 de marzo 2023:

	<u>Costo original</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Mejoras no capitalizadas</u>	<u>Ampliaciones</u>	<u>Plusvalía (minusvalía)</u>	<u>Total</u>
Bekuo Buro	1,440,115	0	0	0	300,576	1,740,691
Bodegas Belen	1,109,530	581	0	0	290,081	1,400,192
Bodegas Guápiles	1,767,454	51,594	0	0	538,019	2,357,066
Bodegas Ipi	1,794,086	7,975	0	0	(108,385)	1,693,676
Bodegas La Uruca	2,210,051	0	0	0	(12,067)	2,197,984
Bodegas Santa Ana	4,119,670	110,810	0	1,642,921	2,203,202	6,720,891
Cond Industrial - Pavas	994,408	7,447	0	0	(363,753)	638,102
CC Calle Real	288,904	0	0	0	(59,250)	229,654
CC Real Herradura	946,265	50,685	0	0	(533,293)	463,657
Comp De Bodegas Persu	786,205	5,206	0	0	526,831	1,318,242
Const Tamarindo	1,579,883	33,231	0	0	(509,299)	1,119,132
Edif Angeles Del Mar	2,392,373	77,957	0	0	(832,619)	1,637,711
Edificio Coris Curridabat	1,859,029	17,865	0	0	(54,172)	1,822,722
Edificio Guadalupe	655,993	9,480	0	0	153,363	818,836
Edificio Kabat	939,669	123,068	0	0	171,605	1,234,342
Galeria Del Este	1,634,968	175,929	0	0	1,031,520	2,842,418
Indupark	3,537,828	225,838	0	0	409,211	4,172,876
Local Desamparados	456,104	0	0	0	57,533	513,637
Local Sabana - Hospital	967,555	0	0	0	(308,523)	659,032
Mall Int Alajuela	3,536,599	0	0	0	(618,770)	2,917,829
Ofibodegas La Uruca	5,244,533	0	0	0	(371,714)	4,872,820
Ofibodegas La Valencia	2,012,328	72,184	0	0	145,395	2,229,907

Oficentro Padre Pio	522,548	9,676	0	0	11,271	543,495
Oficentro Plaza Mayor	6,694,898	53,800	0	0	(197,220)	6,551,479
Plaza Riverside	1,429,810	9,585	0	0	(549,882)	889,513
Plaza Vive	1,605,130	0	0	0	(260,390)	1,344,740
Rosti Pollos Escazú	603,886	2,266	0	0	91,944	698,095
Rostipollos Guadalupe	593,092	0	0	0	(36,344)	556,748
Terramall (19 Locales)	5,065,208	23,661	0	0	(298,687)	4,790,182
Terramall (7 Locales)	2,722,303	96,907	0	0	897,225	3,716,435
Terramall Local 357	723,220	51,930	0	0	377,623	1,152,773
Terramall Local 410	1,040,822	74,735	0	0	243,204	1,358,761
Terramall Local M-6	1,445,847	103,817	0	0	408,525	1,958,189
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)	1,035,212	35,268	0	0	(45,040)	1,025,439
Zona Franca Bes	713,710	0	0	0	411,599	1,125,309
	\$64,469,234	\$1,446,811	\$0	\$1,642,921	\$3,396,529	\$70,955,495

Al 31 de diciembre 2022

		Costo original	Mejoras capitalizadas	Ampliaciones	Plusvalía / (minusvalía)	Total
Bekuo Buro	US\$	1,440,115	0	0	300,576	1,740,691
Bodegas Belen		1,109,530	581	0	290,081	1,400,192
Bodegas Guápiles		1,767,454	51,594	0	538,019	2,357,067
Bodegas Ipis		1,794,086	7,975	0	(108,385)	1,693,676
Bodegas La Uruca		2,210,051	0	0	(12,067)	2,197,984
Bodegas Santa Ana		4,119,670	110,810	1,642,921	2,490,411	8,363,812
Cond Industrial - Pavas		994,408	7,447	0	(363,753)	638,102
CC Calle Real		288,904	0	0	(59,250)	229,654
CC Real Herradura		946,265	50,685	0	(533,293)	463,657
Comp De Bodegas Persu		786,205	5,206	0	572,697	1,364,108
Const Tamarindo		1,579,883	48,549	0	(509,299)	1,119,133
Edif Angeles Del Mar		2,392,373	77,957	0	(832,619)	1,637,711
Edificio Coris Curridabat		1,859,029	17,865	0	(77,651)	1,799,243
Edificio Guadalupe		655,993	9,480	0	153,363	818,836
Edificio Kabat		939,669	123,068	0	171,605	1,234,342
Galeria Del Este		1,634,968	175,929	0	1,031,520	2,842,417
Indupark		3,537,828	225,838	0	409,211	4,172,877
Local Desamparados		456,104	0	0	57,533	513,637
Local Sabana - Hospital		967,555	0	0	(308,523)	659,032
Mall Int Alajuela		3,536,599	0	0	(618,770)	2,917,829
Ofibodegas La Uruca		5,244,533	0	0	(371,714)	4,872,819
Ofibodegas La Valencia		2,012,328	72,184	0	145,395	2,229,907
Oficentro Padre Pio		522,548	9,676	0	4,720	536,944
Oficentro Plaza Mayor		6,694,898	53,800	0	(197,220)	6,551,478
Plaza Riverside		1,429,810	9,585	0	(493,008)	946,387
Plaza Vive		1,605,130	0	0	(260,390)	1,344,740
Rosti Pollos Escazú		603,886	2,266	0	91,944	698,096
Rostipollos Guadalupe		593,092	0	0	(36,344)	556,748
Terramall (19 Locales)		5,065,208	23,661	0	(298,687)	4,790,182
Terramall (7 Locales)		2,722,303	96,907	0	789,662	3,608,872
Terramall Local 357		723,219	51,930	0	377,623	1,152,772
Terramall Local 410		1,040,821	74,735	0	243,204	1,358,760
Terramall Local M-6		1,445,846	103,817	0	408,525	1,958,188
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)		1,035,212	35,267	0	(45,040)	1,025,439
Zona Franca Bes		713,711	0	0	411,599	1,125,310
	US\$	64,469,234	1,446,812	1,642,921	3,361,676	70,920,643

a) Movimientos del periodo

El movimiento de las inversiones en inmuebles en el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo 2023 y de doce meses terminado el 31 de diciembre 2022 se detalla como sigue:

	Costo	Mejoras capitalizadas	Mejoras no capitalizadas	Ampliaciones	Plusvalía (minusvalía)	Total
Saldo al 31 de diciembre 2021	US\$ 65.709.034	1.518.353	0	1.642.921.00	648.679.00	69.518.987.00
Ventas	(1.239.800)	0	0	0	0	(1.239.800.)
Compras	0	0	0	0	0	0
Plusvalías- minusvalías no realizada por valuación	0	0	0	0	2.712.998	2.712.998
Mejoras capitalizadas	0	(71.541)	0	0	0	(71.541)
Mejoras no capitalizadas	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre 2022	US\$ 64.469.233	1.431.492	15.318	1.642.921	1.237.377	70.920.643
Ventas	0	0	0	0	0	0
Compras	0	0	0	0	0	0
Plusvalías- minusvalías no realizada por valuación	0	0	0	0	34.852	34852
Mejoras capitalizadas	0	0	0	0	0	0
Mejoras no capitalizadas	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de marzo 2023	US\$ 64,469,234	1,446,811	0	1,642,921	3,396,529	70.955.495

Determinación del valor justo

El valor justo de los inmuebles se determinó mediante la valuación de peritos independientes con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en el país en la valuación de inmuebles como los que posee el Fondo; fue contratado según la normativa emitida por la SUGEVAL.

En cumplimiento de la normativa establecida por la SUGEVAL, se realizó un avalúo a cada inmueble con el fin de determinar el valor razonable del mismo, cumpliendo además con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés), dichos informes fueron elaborados por Ing. Greivin Mora Vargas MGP, Lic. Luis Corrales Lara MSc y por Industrial de Avalúos E.C.Q. S.A.

a) Opciones de compra sobre los inmuebles

Al 31 de marzo de 2023, el Fondo mantiene suscritas las siguientes opciones de compra sobre los siguientes inmuebles:

1. Ofibodega La Uruca: El contrato inicial con Corporación Font cuenta con un adendum firmado el 26 de noviembre del 2021 en donde se modifican las condiciones de la opción de compra bajo las siguientes características:

<u>Fecha de Recompra</u>	<u>Monto</u>
2026	\$5.314.395 (año 5to)
2027	\$5.420.683 (año 6to, aumento del 2%)
2028	\$5.529.096 (año 7to, aumento del 2%)

Se firmó el adendum al contrato con la finalidad de ampliar el plazo de arrendamiento a 10 años y de establecer un aumento en la opción de compra a partir del quinto año.

3. Edificio Guadalupe: el contrato de alquiler del Edificio de Guadalupe firmado con el inquilino Importadora de Vehículos Eléctricos HMA S.A. a inicios del 2021 suscribió un Derecho de Primera Oferta por \$ 950.000.00 acordando que, ante el interés de un tercero para la compra del inmueble, las partes deben cumplir los lineamientos que se señalan en la Cláusula 6.4 del Contrato de Arrendamiento. El 16 de febrero 2021 se firma una sesión del contrato con Rial Sociedad Anónima S.A. manteniendo las estipulaciones de este.

4. Ofibodegas La Valencia: El 07 de marzo del 2022, el Fondo suscribió una promesa de compraventa a un precio de venta de US\$1,900,000.00, por un plazo de 6 meses contados a partir de la fecha de la firma.

Nota 11- Cuentas por pagar e intereses

Al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022 las cuentas por pagar e intereses se presentan así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ASOTECNICAS (1)	US\$ 162,913	328,338
Impuestos por pagar	74,269	74,888
Obligaciones por pagar-opción de compra (2)	95,000	95,000
Intereses por pagar Davivienda	46,044	50,901
Proveedores	188,628	196,427
Inversionistas	1,758	36,803
	US\$ 568,612	782,357

1. Ver nota 27.b

2. La obligación por pagar-opción de compra está relacionada con la opción de compraventa del Edificio Guadalupe por parte del inquilino del mismo inmueble.

Nota 12 - Documentos por pagar

Al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022 el Fondo tiene documentos por pagar como se detalla a continuación:

Documentos a Corto Plazo	2023	2022
Davivienda S.A.	430,145	451.321
	430.145	451.321
Documentos a Largo Plazo		
Davivienda S.A.	4.156.036	4.281.870
	4,156,036	4,281,870
US\$	4,586,181	4,733,191

Operación constituida en abril de 2015 con vencimiento en abril de 2027 por un principal de US\$10,400,000. Devenga una tasa de interés fluctuante o variable equivalente a: Tasa Aprime + 1.750000 a tres meses plazo más seis puntos porcentuales (6%) anuales; estableciendo como tasa mínima, seis puntos veinticinco por ciento anual (6.25%). Tasa de Interés Moratoria de dos puntos porcentuales adicionales anuales (2%).

En esa misma fecha, se constituye un fideicomiso en garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Banco Davivienda (Costa Rica) S.A. / Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía / Central Fiduciaria Inmobiliaria CFI S.A. / Dos mil quince. Como patrimonio fideicometido están treinta fincas filiales del Fondo ubicadas en el Centro Comercial Plaza Mayor (22 fincas) y el Centro Comercial Terramall (8 fincas). Adicionalmente, como parte de la garantía de la operación y como fuente de repago mensual, se formalizó un contrato de cesión de flujos futuros de arrendamientos de quince contratos de alquiler.

Al 30 de junio 2020, ante el impacto de la pandemia sobre el desempeño del Fondo, la Administración renegoció y formalizó un adendum al Contrato de Crédito y documentos asociados, ajustando, por tanto, los términos y condiciones de los documentos por pagar. La readecuación implicó una moratoria en el pago del principal por un plazo de ocho meses a partir de la firma manteniendo condiciones de tasa y plazo de la operación, así como del colateral suscrito.

Nota 13 - Depósitos en garantía

Con la firma de cada contrato de arrendamiento, el Fondo cobra un depósito mínimo de un mes de alquiler con el fin de garantizar daños que sufran los inmuebles durante el período de alquiler, o bien para cubrir la desocupación por contratos cancelados anticipadamente (Nota 2 b.9). El

detalle al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022 de los depósitos en garantía por inmuebles es el siguiente:

Inmueble	2022	2022
Bekuo Buro	15.102	15,102
Bodega Ipís	10.394	11,089
Bodegas Belén	7.659	7,659
Bodegas Guápiles	3.834	3,774
Bodegas Santa Ana	64.097	64,097
Centro Comercial Calle Real	1.584	1,584
Centro Comercial Real Herradura	4.216	3,847
Centro Condominio Industrial Pavas	3.800	3,800
Complejo Bodegas Persu	8.764	8,764
Construcenter Tamarindo	12.139	10,791
Edificio Ángeles del Mar	0	0
Edificio Coris Cartago	0	0
Edificio Coris Curridabat	12.422	12,055
Edificio Guadalupe	5.175	5,175
Edificio Kabat	2.921	2,921
Galerías del Este	4.031	4,030
Indupark	9.419	9,100
Local Desamparados	3.500	3,090
Local Sabana-Hospital	4.120	4,004
Mall Internacional Alajuela	5.418	5,418
Ofibodegas La Uruca	25.625	25,625
Ofibodegas La Valencia	14.434	14,232
Oficentro Padre Pío	1.932	1,596
Oficentro Plaza Mayor	36.435	41,322
Plaza Riverside	4.548	4,517
Plaza Vive	10.130	10,130
Rostipollos Escazú	6.808	6,808
Rostipollos Guadalupe	6.393	6,393
Terramall	38.590	37,479
Torre Mercedes	2.351	2,352
Zona Franca Bes	5.408	0
TOTAL	US\$ 331.253	326.754

Nota 14 - Ingresos diferidos

Los alquileres diferidos corresponden a los recibidos por adelantado de parte de inquilinos de los locales comerciales, los cuales se amortizan por el método de línea recta en el transcurso del mes según se tenga estimado en el contrato de arrendamiento. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre 2022 los saldos son los siguientes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos diferidos	5,529	27,172

Nota 15 – Impuesto sobre la renta diferido

Diferido - Los pasivos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal gravable y los activos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal deducible.

Al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022 el pasivo por impuesto sobre la renta diferido se calculó como se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Plusvalía en valuación de inmuebles	8,555,936	8,487,690
Porcentaje de impuesto	15%	15%
Impuesto diferido	US\$ 1,283,390	1,273,154

Al 31 de marzo 2023 se realizó el registro del activo del impuesto diferido se calculó como se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Minusvalía en valuación de inmuebles	5,159,408	5,126,013
Porcentaje de impuesto	15%	15%
Impuesto diferido	US\$ 773,911	768,902

Nota 16 - Títulos de participación

Al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022, el Fondo tiene en circulación 56.295.789 títulos de participación con valor nominal de US\$1,00 cada uno y un capital pagado en exceso de US\$3.121.903, que se origina en las diferencias entre el valor de mercado de las participaciones vendidas y su valor nominal. En Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas del 4 de octubre de 2010, se acordó prorrogar el plazo de colocación del capital autorizado que corresponde a cien millones de dólares, por dos años adicionales y por una única vez, plazo que empieza a regir a partir del 29 de agosto de 2010, por lo que este plazo venció el 28 de agosto de 2012.

El 28 de agosto de 2012, se cumplió la prórroga concedida por la SUGIVAL para alcanzar el monto total de capital autorizado, por lo cual se redujo y se modificó el prospecto. Actualmente el monto colocado y autorizado de participaciones es de \$56.295.789.

Nota 17 - Ingresos por alquileres

El detalle de los ingresos por alquileres en el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo 2023 y de doce meses terminados el 31 de diciembre 2022 es el siguiente:

Edificio	2023	2022
Bekuo Buro	32,596	127,463
Bodegas Belén	22,977	89,847
Bodegas Guápiles	11,502	56,237
Bodegas Ipís	13,796	126,096
Bodegas Santa Ana	139,727	579,254
Centro Comercial Calle Real	4,752	11,059
Centro Comercial Condominio Industrial Pavas	11,856	45,625
Centro Comercial Real Herradura	9,237	37,229
Complejo de Bodegas Persu	24,802	97,016
Construcenter Tamarindo	32,466	107,208
Edificio Ángeles del Mar	-	-
Edificio Coris Cartago	-	29,123
Edificio Coris Curridabat	38,572	127,486
Edificio Guadalupe	15,525	61,059
Edificio Kabat	7,050	30,981
Galerías del Este	10,368	72,793
Indupark	29,407	110,171
Local Desamparados	10,500	38,400
Local Sabana Hospital	12,360	48,229
Mall Internacional Alajuela	17,885	75,943
Ofibodegas La Uruca	76,875	302,292
Ofibodegas La Valencia	23,875	133,705
Oficentro Padre Pio	5,796	20,778
Oficentro Plaza Mayor	99,031	445,657
Plaza Riverside (10 Fincas)	11,751	42,363
Plaza Vive	29,373	114,674
Rostipollos Escazú	14,250	60,605
Rostipollos Guadalupe	11,400	46,710
Terramall	157,017	673,549
Torre Mercedes	16,013	28,549
Zona Franca Bes	16,224	23,996
	906,984	3,764,095

El precio del alquiler anual es pagadero en forma mensual y de manera anticipada en primeros siete días de cada mes, o según negociaciones específicas con cada inquilino y está determinado en dólares estadounidenses posibilitando al inquilino el pago en moneda local con base en el tipo de cambio de venta del día efectivo de pago. Los contratos establecen, además, incrementos anuales que por el impacto de la pandemia fueron suspendidos en el 2021.

Nota 18 - Comisión de administración

El porcentaje de comisión por administración vigente al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022 es de 1.50% calculada sobre el valor del activo neto administrado.

Nota 19 - Gastos operativos

En el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo 2023 y de doce meses finalizado al 31 de diciembre 2022, el detalle de los gastos administrativos es el siguiente:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuotas de mantenimiento	US\$	210,895	865,390
Impuesto de bienes inmuebles		52,565	152,585
Comisiones venta y alquiler		0	52,299
Seguros		14,683	65,286
Avalúos		8,404	36,840
Gastos Legales		0	17,674
Calificación de Riesgo		0	2,342
Otros Gastos		9,843	3,686
	US\$	<u>296,390</u>	<u>1,196,102</u>

Nota 20 - Gastos financieros

En el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo 2023 y de doce meses finalizado al 31 de diciembre 2022, el detalle de los gastos administrativos es el siguiente:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses por deudas con entidades bancarias	US\$	136,931	393,522
Otros Gastos Bancarios		2,865	6,071
Pérdidas por diferencial cambiario		6,679	19,836
	US\$	<u>146,475</u>	<u>419,429</u>

Nota 21 - Cuentas de orden

Al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022, las cuentas de orden incluyen:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Garantía de Cumplimiento- Perimercados (1) US\$	15,569	15,569
Alquileres por cobrar (2)	<u>51,584</u>	<u>37,969</u>
US\$	<u>67,153</u>	<u>53,538</u>

(1) Corresponde al depósito en garantía de Grupo Empresarial de Supermercados S.A., el cual fue formalizado a través de una garantía bancaria (letra de cambio).

(2) El 100% de dicho saldo corresponde a cuentas por cobrar a cuatro inquilinos con arreglos de pago formalizados ante la situación del COVID-19, cuyo saldo va cancelándose conforme los términos del arreglo.

a. Impacto de la pandemia sobre el desempeño del Fondo

A nivel nacional, los niveles de actividad económica se mantienen deprimidos, aunque con tendencia de recuperación, el mercado laboral continúa mostrando señales de deterioro y las medidas gubernamentales no promovieron una recuperación en el 2021, siendo que el año 2022 se vislumbra, además, con cautela ante las condiciones económicas, fiscales y sociales que enfrenta el país. Por ello, persiste desconfianza para la generación y la recuperación de ingresos. Es evidente que el incremento de la oferta inmobiliaria en el país especialmente, de edificios de oficinas y de uso comercial, y la desocupación que en paralelo se ha dado al alza desde el 2019, continuará provocando renegociaciones de los contratos de alquiler, tal que reflejen reducción de áreas arrendables y/o disminución de precios; esto ante una mayor oferta y una menor demanda.

La Administración del Fondo continúa con sus esfuerzos de recuperación de ingresos, control de la ocupación y de la morosidad. Se han implementado medidas que conllevan, en general, la misma línea con otros fondos inmobiliarios, ya que persiste el interés de mantener al inquilino, a pesar de que implique extender readecuaciones de la renta mensual por varios meses más. El análisis se realiza conforme la vulnerabilidad de cada caso, atendiendo las particularidades de cada inquilino en relación con su comportamiento de pago histórico, afectación de ingresos, ubicación y condiciones del inmueble e historial de su ocupación.

La administración mantiene un análisis constante del entorno y plantea una gestión que busca mitigar el impacto que, se presentan en los rendimientos del Fondo.

Las medidas más relevantes adoptadas son:

- Seguimiento de vulnerabilidad dentro del portafolio de inmuebles.
- Seguimiento mensual del sector de fondos inmobiliarios y su impacto por COVID-19
- Seguimiento mensual del comportamiento de pago de los inquilinos.
- Fortalecimiento de la gestión de cobro.
- Reestructuración de la gestión de comercialización e implementación de prácticas de comercialización digital.
- Formalización de arreglos de pago conforme afectación y condiciones de cada inquilino.
- Atención de mantenimientos prioritarios de los inmuebles.
- Seguimiento del flujo de caja del Fondo con sensibilización de las variables críticas.

b. Convocatoria y aplazamiento de Asamblea de Inversionistas

La estrategia administrativa de la Interventoría consistió en dar continuidad a la operativa del Fondo y otorgar el espacio correspondiente a los inversionistas para que sean estos quienes definan el futuro de los fondos administrados por Aldesa SFI, en el entendido de que son ellos, mediante su representación en la Asamblea de Inversionistas, quienes tienen el poder de decisión, en este sentido, mediante Comunicado de Hecho Relevante del 07 de marzo del 2022 la Interventoría convocó a una Asamblea de Inversionistas con el propósito de conocer la siguiente agenda:

1. Bienvenida a cargo de la Interventoría de Aldesa SFI S.A.
2. Verificación del quórum y apertura de asamblea.
3. Informe sobre la situación financiera, legal y de negocios del Fondo al 31/12/2021.
4. Conocer, discutir y aprobar las propuestas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión interesadas en administrar el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado.
5. Acuerdos de la Asamblea.
6. Protocolización y certificación del acta.

La Asamblea se llevaría a cabo el 01 de abril del 2022, no obstante, el 29 de marzo del 2022 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) puso de conocimiento de la Interventoría la admisión por parte del Tribunal Contencioso Administrativo de una medida cautelar de manera provisionalísima interpuesta por Aldesa Corporación de Inversiones y otros contra el CONASSIF (Expediente: N.º 21-007725-1027-CA), a fin de dejar sin efecto la convocatoria Asamblea de Inversionistas programada para el 01 de abril del 2022. Motivo por el cual, mediante Comunicado de Hecho Relevante del 29 de marzo del 2022 se comunicó a los inversionistas la suspensión de la Asamblea de Inversionistas, a la espera de la resolución por parte del Juzgado.

El 8 de junio del 2022, se le comunicó al CONASSIF que el Tribunal se declara incompetente para conocer el proceso y ordena remitir al Juzgado Concursal para lo que corresponda, sin referirse a la realización de la Asamblea.

Nota 22 - Exposición y control a riesgos de liquidez y de mercado

Las NIIF requieren revelaciones relacionadas con los riesgos que afectan los instrumentos financieros, riesgos que se relacionan con la capacidad de recibir o pagar flujos de efectivo en el futuro. A continuación, se detallan algunos de los riesgos a los que el Fondo está expuesto y la forma en que se manejan la mayoría:

Riesgo de mercado:

Existe el riesgo de concentración en un mismo tipo de inmuebles o en un mismo inmueble. En el primer caso la inversión está sujeta a cambios en el sector económico en que se encuentren los inmuebles. La concentración en una misma clase de inmuebles afectaría la totalidad de la cartera; en el segundo caso la concentración en un mismo inmueble podría verse afectada por siniestros y desastres naturales.

La estrategia para controlar el riesgo de concentración en un mismo tipo de inmueble es una adecuada estrategia de diversificación, por tipo de inmueble y sectores económicos. Por su parte la gestión del riesgo por siniestros y desastres naturales se previene mediante la contratación de seguros de cobertura general para la protección de los inmuebles.

La concentración de arrendamientos en un sólo inquilino puede producir riesgos de incumplimiento contractual, quiebra del inquilino, estado de iliquidez, etc.

Para la gestión de este riesgo se establece que los arrendamientos a una misma persona y/o empresa o empresas de un mismo grupo de interés económico, no pueden generar en conjunto más del 50% de los ingresos mensuales del fondo.

Desde el año 2020 por motivo de la crisis económica causada por la pandemia COVID-19, todos los sectores de la economía evidenciaron los efectos de la crisis, afectando por ende los ingresos del Fondo al solicitar los inquilinos arreglos de pago de las rentas de los locales, al ver interrumpida su actividad comercial, ya sea parcial o permanentemente, por medidas sanitarias adoptadas por el Gobierno como control a la pandemia, o bien, por desaceleración económica. Durante el año 2021 se flexibilizaron las medidas sanitarias por parte del Gobierno según el comportamiento de las olas de contagio, con el objetivo de darle una mayor reactivación a la economía; por esta razón es que se logra disminuir la cantidad de arreglos de pago y paulatinamente recuperando los ingresos por rentas.

Para el año 2022 y principio del 2023 los desafíos cambian en relación lo observado en los años previos, el conflicto entre Rusia y Ucrania combinado por la crisis de contenedores que afectó las cadenas de abastecimiento a nivel mundial, ha ocasionado un deterioro en la recuperación económica a nivel mundial, con niveles de inflación por encima de los dos dígitos, elevadas tasas de interés y comportamiento en el producto que evidencia señales de una posible recesión en las principales economías del mundo.

Aunado a lo anterior, los cierres constantes en China ante una política cero Covid 19 y los efectos acelerados que se están a causa del cambio climático en diferentes regiones del mundo, ocasiona que exista una mayor incertidumbre de los agentes económicos y que la recuperación que se empezó a dar posterior a la pandemia disminuya su ritmo antes nuevos escenarios que puedan afectar el flujo de ingreso de los inquilinos y su capacidad de pago futura.

La estrategia para controlar estos riesgos se enfoca en dar seguimiento al contexto económico local e internacional y con ello evaluar con la administración de la Sociedad las acciones que corresponda para mitigar cualquier afectación que se pueda generar en los flujos de ingreso y gasto del fondo de inversión.

Es importante mencionar que la Jefatura de Riesgo y Control Normativo informa de manera trimestral a las instancias correspondientes el comportamiento de los fondos inmobiliarios monitoreando diferentes estadísticos de riesgo y la gestión de estos productos.

Por otra parte, la administración gestiona un seguimiento mensual de todos los indicadores de desempeño, y se emiten informes al Comité de Inversiones y a la Junta Directiva y a los inversionistas del Fondo.

Riesgo de siniestros

Debido a que los fondos de inversión inmobiliarios mantienen en su estructura diferentes tipos de inmuebles según su naturaleza y ubicación, estos se encuentran expuestos a diferentes eventos naturales (incendios, terremotos, inundaciones, etc.), es por ello que la Sociedad posee para su mitigación de pólizas que permiten gestionar dichos eventos en caso de su materialización. (nota 9)

Riesgo de desocupación

Existe un riesgo de desocupación, que se puede derivar por escenarios económicos, políticos y sociales adversos. Esta desocupación puede afectar los ingresos actuales y futuros del Fondo. La Administración busca gestionar este riesgo buscando una diversificación de inmuebles y con penalidades por no aviso de salida, entre otras. De igual manera, constantemente se evalúan las condiciones del entorno. (Nota 20)

Riesgo regulatorio

Existe un riesgo regulatorio, en caso de que cambios en la política monetaria del Banco Central (tasas de interés, mercado cambiario) afecten algún sector en específico, o bien modificaciones en la política fiscal generando afectaciones en el giro de los negocios de los inquilinos. Para ello la Jefatura de Riesgo y Control Normativo evalúan de forma constante las variables económicas, su comportamiento y tendencias y con ello poder anticipar y prever situaciones que puedan afectar el fondo de inversión.

Riesgo de liquidez:

Por ser un fondo cerrado cuando un inversionista desea salir, debe vender su participación a otro y no hay una salida real de recursos del fondo. Sin embargo, existe un riesgo de liquidez indirecto cuando existe un descalce entre los flujos de efectivo que pagan los arrendatarios de los inmuebles y los pagos regulares del Fondo. Este riesgo se trata de mitigar mediante altos estándares de calidad de arrendatarios y con un análisis de flujos de efectivo previamente programados para los pagos.

Nota 23 - Calificación de riesgo

La calificación de riesgo otorgada al Fondo al 30 de setiembre 2022 y 30 de junio 2022 es la siguiente:

Calificación de Riesgo	
Setiembre	Junio
SCR BB 3	SCR BB 3

SCR BB 3 significa que 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 baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo poca gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Bajo.

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

Categoría de calificación de riesgo de mercado: 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 del 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.

Nota 24 - Análisis de sensibilidad a riesgos de mercado

Riesgo de Contraparte

En caso de que Fondo invierta en operaciones de recompra, la gestión de este riesgo se realiza mediante la determinación de los límites que la entidad está dispuesta a asumir con cada contraparte, análisis de los medios de pago y las garantías asociadas a las operaciones que se realicen con contrapartes y la recolección y evaluación de la información financiera y eventos externos que podrían impactar negativamente a dichas contrapartes.

Riesgo Operativo

El riesgo operativo se refiere a la pérdida potencial que se puede producir por fallas o deficiencias en los procesos, el personal, sistemas de información, controles internos o bien por acontecimientos externos.

La gestión de este riesgo se realiza mediante el mapeo y registro de eventos de riesgo operativo que son reportados por los dueños de los procesos que intervienen en la administración del fondo de inversión inmobiliario estableciendo cuando es necesario planes de acción en conjunto con el encargado de control interno quién da seguimiento al cumplimiento de los mismos.

Nota 25 - Rendimientos del Fondo

Al 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre 2022, los rendimientos de los últimos doce meses del Fondo son los siguientes:

Año	Rendimiento Total Fondo	Rendimiento Líquido Fondo	Rendimiento Total Industria	Rendimiento Líquido Industria
Mar-23	5.32%	1.93%	2.09%	3.52%
Dic-22	5.74%	2.28%	2.42%	3.75%

El impacto de la pandemia continúa generando en el 2021, una afectación directa en la capacidad generadora de ingresos del Fondo, por cuanto se mantienen aún readecuaciones en ciertos inquilinos producto de la situación actual que ha impedido normalizar los alquileres. Persiste, además, una desconfianza de los inquilinos por generar ingresos por lo que el Fondo ha debido atender solicitudes de ajustes en precio de renta permanentes hasta la vigencia del contrato, complementando, que durante el 2020 y 2021 no se hicieron aumentos anuales. La expectativa es mantener las condiciones de generación de ingresos del Fondo, durante el 2022, siempre y cuando las condiciones sanitarias no impliquen cierres de negocios o restricciones vehiculares que limiten la reactivación económica.

Nota 26 - Normas Internacionales de Información Financiera emitidas no implementadas

NIC 1 “Presentación de estados financieros”

El IASB modificó la NIC 1, “Presentación de estados financieros”, para requerir que las empresas revelen su información de política contable materiales en lugar de sus políticas contables significativas. El párrafo 117 de la modificación proporciona la siguiente definición de información material sobre políticas contables:

“La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente

que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros”.

La enmienda también aclara que se espera que la información sobre políticas contables sea material si los usuarios de los estados financieros no pudieran comprender otra información material en los estados financieros sin ella. El párrafo 117B de la enmienda proporciona ejemplos ilustrativos de información sobre políticas contables que es probable que se considere material para los estados financieros de la entidad.

Además, la enmienda a la NIC 1 aclara que no es necesario revelar información inmaterial sobre políticas contables. Sin embargo, si se divulga, no debe ocultar información importante sobre políticas contables.

NIC 8, “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”

La enmienda a la NIC 8, “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”, aclara cómo las empresas deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones y otros eventos pasados, así como al período actual.

Las modificaciones emitidas tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada.

Nota 27 - Contingencias

- a) Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2022, 2021, 2020 y 2019 por lo que existe una contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.
- b) El Fondo de Inversión de Renta y Plusvalía y Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A., llegaron a un acuerdo conciliatorio en el Proceso Ordinario en el Juzgado Civil de Cartago bajo el expediente: 13-000009-0182-CI, interpuesto por Asotécnicas de Costa Rica Limitada y Norberto Barbosa Barbosa, contra Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. y el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, en el cual la parte actora cobró daños y perjuicios ocasionados por el desahucio y embargo preventivo que había interpuesto en su momento.

Tomando en cuenta los montos de las condenatorias, se acordó pagar un total de USD\$445.134,68 (cuatrocientos cuarenta y cinco mil ciento treinta y cuatro dólares con sesenta y ocho centavos de dólar) por concepto de capital e intereses y la suma de ₡32.320.832,20 (treinta y dos millones trescientos veinte mil ochocientos treinta y dos colones con veinte céntimos) por concepto de costas personales del proceso ordinario y casación, acordándose a su vez realizar el pago en tres tractos, habiéndose hecho el primero pago al momento de la firma del acuerdo y pactándose los demás en plazos de seis meses separados entre sí.

Los inmuebles embargados se mantienen anotados hasta realizar el tercer pago.

- a) Al 31 de diciembre de 2021 se tienen activos los siguientes casos procesos judiciales de Monitorio Arrendaticio:

Demandado	Autoridad	Expediente	Presentación demanda	Estimación	Estatus
FNT del Norte S.A.	JUZGADO CIVIL DE DEL I CIRCUITO JUDICIAL DE ALAJUELA.	17-000279-0307-CI	09/09/2017	\$22,050,00	El 25 de febrero 2021, se resolvió a favor del Fondo, la demanda de cobro y en marzo 2021 se ejecutó el desalojo del inquilino. El remate de los bienes embargados está programado para las siguientes fechas: <ul style="list-style-type: none"> • I Remate: 04 Marzo 2022 / 13:30 HRS II Remate: 14 Marzo 2022 / 13:30 HRS III Remate: 25 Marzo 2022 / 13:30 HRS

- b) Al 30 de junio de 2022 se tienen activos los siguientes casos en procesos de legales:

Demandado	Expediente	Proceso	Estimación	Estatus
Jose Alfredo Rodríguez Salas	20-000401-0930-CI	Proceso desahucio y cobro judicial	\$40.981.33	Demanda pendiente de notificación. Se solicitó al juzgado autorización de posesión del inmueble dado que fue abandonado por el inquilino. A la espera de respuesta del juzgado.

				Según información recibida por la Intervención el señor falleció en el 2021
Transfermanía	21-006735-CJ-2	Proceso cobro judicial	\$16.975.31	Denuncia de cobro presentada mayo 2021. Se respondió prevención solicitada por el juzgado julio 2021. Pendiente de notificar por medio de notificación judicial.
QUALITY GASES & WELDING S.A.	21-000167-0930-CI	Proceso desahucio	\$7.931.64	Se informó al Juzgado imposibilidad de notificar y en el mismo escrito, se solicitó realizarlo mediante edicto. Esperando respuesta del juzgado.
FNT DEL NORTE S.A.	17-000279-0307-CI	Proceso desahucio	\$22,050.00	Se presentó demanda. Se aclara sobre los extremos de la pretensión de la demanda. Se solicita el nombramiento de un nuevo ejecutor. Se solicita el nombramiento de un nuevo ejecutor por segunda vez.

c) Al 31 de marzo de 2023 se tienen activos los siguientes casos en procesos de legales:

Demandado	Expediente	Proceso	Estimación	Estatus
FNT DEL NORTE S.A.	17-000279-0307-CI	Proceso desahucio	\$22,050.00	Se cuenta con posesión del local y los bienes rematados fueron adjudicado al Fondo, procede el archivo del mismo.
Pig House Natural Product CR S.A.	22-000378-0640-CI	Proceso desahucio	\$27.761,63	Incidente de cobro de rentas (El 16/03/2023 se notifica sentencia, se declara con lugar, en trámite remate de bienes retenidos).
Ñear Moshe S.A.	23-000161-0640-CI	Proceso desahucio	\$5.948,23	Retención de bienes (Rara realizar inventario de bienes para aplicar la retención de los bienes embargables).
Luso Soluciones Constructivas S.A.	23-000301-0504-CI	Proceso desahucio	\$6.147,20	Demanda (El 21/04/2023 se presenta apelación contra resolución que rechaza demanda ad portas).
Luso Soluciones Constructivas S.A.	23-000302-0504-CI	Proceso desahucio	\$19458,87	Demanda (Se presentó el 03/04/2023).

Nota 28 - Hechos significativos y subsecuentes

c. Intervención Administrativa

Mediante el artículo 4 del acta de la sesión 1683-2021, celebrada el 26 de agosto del 2021, el CONASSIF, ordenó la intervención de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. por un plazo de doce meses, con el propósito de que se cumpla con el fin público encomendado y se protejan los intereses de los inversionistas, de conformidad con los artículos 97, 156 y 171 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y los artículos 136, 139 y 140 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica. El interventor tomará posesión de todos los bienes de la mencionada entidad, así como de la gestión de los fondos administrados y sus sociedades subsidiarias.

El Consejo nombró al señor Alicia Gerardo Rodriguez Morales, funcionario de la SUGEVAL, como Interventor Titular, quien ostenta las facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, del ente intervenido. Se suspende de sus cargos a los miembros de la Junta Directiva del ente intervenido y de las empresas subsidiarias del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Monte del Barco, miembros de los Comités de Inversión de los fondos administrados, y demás miembros de Comités de apoyo, así como a su Gerente y a otros apoderados, si los hubiere, sin perjuicio que el interventor decida sobre la continuidad de alguno de esos miembros.

d. Convenio Preventivo de Acreedores Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A.

Mediante resolución emitida el 2 de julio 2020, el Juzgado Concursal del Primer Circuito de San José decretó la apertura formal del Convenio Preventivo de Acreedores solicitado por Aldesa Corporación de Inversiones S.A. y Subsidiarias, incorporando por un requisito de admisibilidad dentro de las promoventes, a Grupo Bursátil Aldesa y Subsidiarias. El Convenio surge a raíz de la solicitud de conversión del proceso de Administración y Reorganización con Intervención Judicial a Convenio Preventivo de Acreedores, interpuesta en fecha 16 de abril 2020 ante el Juzgado Concursal. El Convenio Preventivo tiene carácter precautorio y curativo, no liquidativo y busca la conservación de las empresas promoventes y la protección de su patrimonio.

La apertura del Convenio no afecta la continuidad de las operaciones de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. en relación con los tres fondos de inversión administrados. El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, no tiene afectación en su patrimonio, activos y pasivos, ya que el Fondo no es parte del proceso concursal.

La notificación de la apertura del Convenio señaló que, a efecto de valorar la posible exclusión de aquellas sociedades eventualmente sometidas a regulación y fiscalización por parte de la SUGEVAL, pone en conocimiento de la parte promovente y demás interesados el escrito presentado por la Superintendencia en fecha 14 de mayo del 2020. En fecha, 1 de octubre del 2021, el Juzgado Concursal según Resolución 2021000215 acoge la solicitud de la SUGEVAL para excluir del proceso concursal a Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A., los Fondos Administrados y las subsidiarias del Fondo de Desarrollo de Proyectos Monte del Barco. Ante

esta resolución se han presentado diferentes recursos tanto de revocatoria como de apelación por diferentes personas físicas y jurídicas parte del proceso y que no están de acuerdo con la exclusión. Se está a la espera de la resolución por parte de la señora Jueza Concursal.

c.Ley N° 9830 de Alivio Fiscal ante el COVID-19

En fecha 20 de marzo 2020, se publicó el alcance de la ley N° 9830 “Alivio Fiscal ante el COVID 19” siendo ésta una ley especial que exonera el cobro del Impuesto al Valor Agregado ante la emergencia vivida a nivel nacional. La exoneración del impuesto aplica a todos los contribuyentes registrados en el Registro Único Tributario, indistintamente si se encuentran en el Régimen General, Régimen Especial Agropecuario o Régimen de Tributación Simplificado. La exoneración del Impuesto al valor agregado aplica para los meses de abril, mayo y junio 2020.

e. Traslado del Fondo a otra Sociedad Administradora

El CONASSIF en el artículo 9 del acta de la sesión 1738-2022, celebrada el 20 de junio del 2022, acordó como punto III ordenó el traslado temporal de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. hacia BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. por un periodo de 18 meses como máximo. Este traslado temporal no da derecho a solicitar el reembolso de las participaciones. El administrador temporal debe respetar las políticas establecidas en el prospecto y no puede aumentar la comisión de administración que a la fecha de este acuerdo cobra Aldesa SFI, aunque sí puede disminuirla si así lo considerare. Esta restricción se mantiene hasta que se celebre una asamblea de inversionistas.

En este sentido, se le instruyó a BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. celebrar una asamblea de inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado a más tardar el 28 de abril del 2023.

El acuerdo tomado por el CONASSIF fue comunicado por la Superintendencia General de Valores mediante Comunicado de Hecho Relevante el 23 de junio del 2022.

Entre la fecha de cierre al 31 de marzo de 2023 y la preparación de los estados financieros, no se conocen hechos que puedan tener en el futuro influencia o efecto significativo en las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.