

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA

Administrado por

BCR Sociedad de Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

**Estados financieros
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2022

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA

Administrado por

BCR Sociedad de Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

**Estados financieros
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2022

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA

Administrado por

BCR Sociedad de Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Estado de activos netos	A	6
Estado de resultados integrales	B	7
Estado de cambios en el activo neto	C	8
Estados de flujos de efectivo	D	9
Notas a los estados financieros		10
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación		63

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A los inversionistas de Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía
a la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.
y la Superintendencia General de Valores

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (el Fondo), que comprenden el estado de activo neto al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de seis meses y siete días terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por lo indicado en la sección fundamento de la opinión con salvedad, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados, cambios en el activo neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de seis meses y siete días terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión con salvedad

La Sociedad no dispone de estados financieros auditados de los saldos iniciales a la fecha del traslado del 23 de junio de 2022, por lo que estamos limitados en determinar la razonabilidad de los saldos iniciales.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía tiene la cuenta Ampliaciones Capitalizadas por US\$1,642,921, de la cual no se tiene un registro auxiliar que permita identificar la naturaleza de la cuenta. El valor razonable determinado por medio de avalúo del perito independiente no incluye este monto, por lo que estamos limitados en determinar la razonabilidad de este saldo.

Excepto por el efecto de lo indicado en el párrafo anterior hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Párrafo de énfasis – Traslado temporal de la Administración

El Fondo es administrado a partir de 23 de junio de 2022 por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A (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.

La Sociedad no dispone de estados financieros auditados al momento del traslado; nuestra auditoría se fundamentó en la información disponible en la Sociedad a partir del 23 de junio de 2022 por lo que estamos limitados en determinar la razonabilidad de las operaciones del 1 de enero de 2022 hasta esa fecha.

Párrafo de énfasis – Condiciones reportadas por COVID-19

En la nota 27 d. de los estados financieros se presentan revelaciones referentes al estado de emergencia por la pandemia por COVID-19 y cómo la administración ha gestionado dicha condición.

Párrafo de énfasis – Modificaciones a cifras

En la nota 27 h. de los estados financieros se presentan revelaciones referentes a la modificación de la presentación de las cifras de la nota 17 Ingresos por alquileres.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

a) Propiedades de inversión**Asunto clave de auditoría**

Las propiedades de inversión son valuadas con posterioridad al reconocimiento inicial al valor razonable. Las normas que regulan el proceso de valoración de propiedades de inversión se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión).

Respuesta de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos que la valoración se fundamente en los enfoques y métodos definidos en la NIIF 13 “Medición del valor razonable” y que sea realizada por peritos independientes con reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión.

También verificamos la inscripción registral de las propiedades y las respectivas coberturas de seguros.

En la nota 7 y 22 se incluyen las revelaciones sobre las propiedades de inversión.

b) Cumplimiento de las disposiciones normativas**Asunto clave de auditoría**

La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas del Fondo, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.

Respuesta de auditoría

Entre otros procedimientos, aplicamos los siguientes:

- Obtuvimos evidencia de auditoría del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que, de forma generalmente admitida, tienen un efecto directo en la determinación de cantidades e información materiales a revelar en los estados financieros.
- Aplicamos procedimientos de auditoría en la identificación de posibles casos de incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias que puedan tener un efecto material sobre los estados financieros.
- Indagamos y obtuvimos respuesta por parte de la administración y los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad sobre el cumplimiento de dichas disposiciones legales y reglamentarias.
- Inspeccionamos las comunicaciones escritas emitidas por el regulador, así como las respuestas por parte de la Sociedad y su respectivo seguimiento.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Francine Sojo Mora.

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 se extiende hasta el 23 de febrero de 2023. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

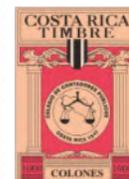
San José, Costa Rica

23 de febrero de 2023

(3 de noviembre de 2023 para nota 17 y 27.h)

Dictamen firmado por
Francine Sojo Mora Nº 3386
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2024
Timbre Ley 6663 €1.000
Adherido al original

Nombre del CPA: FRANCINE SOJO MORA
Carné: 3386
Cédula: 303310705
Nombre del Cliente: FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Identificación del cliente: 3110257514
Dirigido a: FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Fecha: 03-11-2023 05:42:50 PM
Tipo de trabajo: Informe de Auditoría
Timbre de €1000 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.



Código de Timbre: CPA-1000-7856

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 diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos:				
Efectivo	6	US\$	1,088,999	127,677
Cuentas por cobrar	7		565,291	8,588
Intereses por cobrar			1,121	0
Alquileres por cobrar	8		77,133	41,814
Propiedades de inversión	10		70,920,643	69,518,987
Impuesto sobre la renta diferido	15		768,902	0
Gastos pagados por anticipado	9		57,222	43,006
Total activos			<u>73,479,311</u>	<u>69,740,072</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	12		4,733,191	5,117,864
Otras cuentas por pagar	11		731,457	138,652
Comisiones por pagar			95,392	0
Intereses sobre préstamos por pagar	11		50,900	14,216
Depósitos en garantía	13		326,754	346,915
Ingresos diferidos	14		27,172	1,661
Impuesto sobre la renta diferido	15		1,273,154	854,672
Total pasivos			<u>7,238,020</u>	<u>6,473,980</u>
Activo neto		US\$	<u>66,241,291</u>	<u>63,266,092</u>
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			2,857,426	(205,993)
Periodos anteriores			3,966,173	4,054,393
Total activo neto	4	US\$	<u>66,241,291</u>	<u>63,266,092</u>
Cuentas de orden	21	US\$	53,538	53,727
Número de Certificados de Títulos de participación			56,295,789	56,295,789
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1.1767	1.1238

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Nidya Monge Aguilar
Representante Legal

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Luis Javier Solano Valverde
Contador

CGR 211222715
BANCA LEEVA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Atención: SUJEVAL
Registro Profesional: 20087
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023-11-01 17:24:01 -0600



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 diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos		US\$ 10,591	3,638
Ingresos por arrendamientos	17	3,764,095	3,681,599
Diferencial cambiario, neto		0	2,807
Ingreso por penalidades	18	61	11,375
Otros ingresos por alquiler		16,836	96,168
Otros ingresos		50,267	64,349
Total ingresos		<u>3,841,850</u>	<u>3,859,936</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	18	966,393	927,286
Otros gastos operativos	19	1,196,102	1,253,845
Gastos financieros	20	399,593	343,808
Variación estimación por incobrables		20,886	11,102
Diferencial cambiario, neto		19,836	11,717
Pérdida por venta de inmueble		86,062	0
Total gastos		<u>2,688,872</u>	<u>2,547,758</u>
Utilidad antes de impuesto		1,152,978	1,312,178
Impuesto sobre la renta		(582,558)	(442,810)
Resultado antes de valoración de inmuebles		<u>US\$ 570,420</u>	<u>869,368</u>
<u>Valoración de Inmuebles</u>			
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		3,136,601	4,396,648
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión		(915,167)	(1,963,754)
Ganancia o Pérdida no realizada por valoración, neta		<u>2,221,434</u>	<u>2,432,894</u>
Utilidad Neta del Período		<u>2,791,854</u>	<u>3,302,262</u>
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales		<u>US\$ 2,791,854</u>	<u>3,302,262</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Nidya Monge Aguilar
Representante Legal

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Luis Javier Solano Valverde
Contador



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: M1mTAbg4
<https://timbres.contador.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 diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(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 2020	56,295,789	US\$ 56,295,789	3,121,903	(2,325,767)	4,000,446	US\$ 61,092,371
Utilidad neta del año	0	0	0	0	3,302,262	3,302,262
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(815,421)	(815,421)
Subtotal	0	0	0	0	2,486,841	2,486,841
<u>Otros resultados integrales</u>						
Ajuste impuesto renta diferido	0	0	0	(313,120)	0	(313,120)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	2,432,894	(2,432,894)	0
Subtotal	0	0	0	2,119,774	(2,432,894)	(313,120)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	56,295,789	US\$ 56,295,789	3,121,903	(205,993)	4,054,393	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 propiedades de inversión e inversiones	0	0	0	2,221,434	(2,221,434)	0
Subtotal	0	0	0	3,063,419	(2,221,434)	841,985
Saldos al 31 de diciembre de 2022	56,295,789	US\$ 56,295,789	3,121,903	2,857,426	3,966,173	US\$ 66,241,291

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Nidya Monge Aguilar
Representante Legal

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Luis Javier Solano Valverde
Contador

POBOL SUPERVALORES
INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Atención: BUGEVAL
Registro Profesional: 23887
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Cambios en el Patrimonio
2022-11-03 17:28:02 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACION: M1mTA8q1
https://timbrar.com/ceder-col.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

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	2,791,854	3,302,262
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		<u>(2,221,434)</u>	<u>(2,432,894)</u>
Efectivo provisto por las operaciones		570,420	869,368
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(556,703)	7,834
Intereses por cobrar		(1,122)	0
Alquiler por cobrar		(35,319)	3,392
Gastos pagados por anticipado		(14,216)	20,029
Depósitos en garantía (Activo)		0	50,000
Cuentas por pagar		592,805	(56,731)
Intereses por pagar		36,684	(4,748)
Comisiones por pagar		95,392	0
Depósitos en garantía (Pasivo)		(20,161)	(23,789)
Ingreso diferidos		25,512	607
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>693,292</u>	<u>865,962</u>
Actividades de inversión			
Venta de propiedades de inversión		<u>1,311,343</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>1,311,343</u>	<u>0</u>
Actividades de financiamiento:			
Amortización de préstamos bancarios		(384,673)	(332,137)
Utilidades distribuidas a inversionistas		(658,640)	(815,421)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(1,043,313)</u>	<u>(1,147,558)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		961,322	(281,596)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>127,677</u>	<u>409,273</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	US\$ <u>1,088,999</u>	<u>127,677</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

CSIS 211027215
FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA DE RENTA Y
PLUSVALÍA
Atención: SUCEVAL
Página Profesional: 10287
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Flujos de Efectivo
2022-11-03 17:24:22 0490



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: M1mTAbg4
<https://timbres.contador.co.cr>

Nidya Monge Aguilar
Representante Legal

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2021)

(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 diciembre 2022 y el 31 de diciembre del 2021 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 1 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 conforman la cartera se esperan sean mantenidos hasta su vencimiento, dando lugar a flujos de efectivo contractuales recibidos en fechas específicas, sean estos pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Al 31 de diciembre del 2022 el Fondo no tiene inversiones en títulos valores.

Medición:

A partir del 1 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 diciembre del 2022, 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

i. Reconocimiento y medición

Las inversiones en propiedades están constituidas por edificios que son valuados con posterioridad al reconocimiento inicial, por el método del valor razonable. Las normas que regulan el proceso de valoración de bienes inmuebles se encuentran contenidas en el Artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 Disposiciones operativas de las Sociedades administradoras de fondos de inversión.

Hasta el 31 de diciembre de 2020, debía existir una valoración al menos una vez al año por parte de un perito independiente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valoración de un profesional en finanzas que se realiza tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos netos en el largo plazo. El valor final de la propiedad de inversión es el menor valor de los consignados en estas valoraciones. En el plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de una propiedad de inversión, la Compañía debe remitir a la SUGEVAL las valoraciones respectivas. Dichas valoraciones no deben tener antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tienen acceso a las valoraciones de las propiedades de inversión.

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

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

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

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

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble....” Esta modificación rige a partir del 1 de enero de 2021.

El SGV-A-170 requiere que el alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento 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); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.

Todos los valores razonables de los inmuebles fueron determinados con técnicas de nivel 3, mediante avalúo de peritos independientes con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

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

ii. Técnicas de valoración

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes. Tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas son el enfoque de mercado, el enfoque del costo y el enfoque del ingreso.

- Enfoque de mercado. El propósito del avalúo es determinar un valor razonable del inmueble, entendiéndose éste como el valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.
- Enfoque de costo de reposición. Este tipo de avalúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender las características del inmueble.
- Enfoque de ingresos. El propósito del avalúo por el profesional en finanzas es obtener una estimación del valor de los inmuebles con base en el método de flujos netos de efectivo que estos generarán, la incertidumbre asociada a esos flujos, así como la evolución esperada en éstos en el futuro. De esta forma, el valor de un inmueble será el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista.

Independientemente del enfoque de valoración utilizado el informe de valoración debe incluir un resumen del proceso de valoración, el cual debe hacer referencia clara de sus alcances, limitaciones y dificultades que puedan haber incidido significativamente en los resultados.

La NIIF 13 requiere en las valoraciones posteriores a la inicial, se debe indicar los elementos relevantes que cambiaron respecto al periodo anterior y que afectaron significativamente el nuevo valor determinado. El artículo 37 del SGV-A-170, requiere que posterior a la primera valoración con estas normas, en caso de que un inmueble presente un cambio de base(s) de valor, enfoque(s), o método; el valorador deberá incluir los motivos que justifican este cambio.

iii. Ganancias (pérdidas) no realizadas por valoración

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

iv. Revelaciones adicionales de valor razonable

La NIIF 13 requiere revelaciones específicas sobre la determinación del valor razonable, estas revelaciones están incluidas los informes de valoración, los cuales son documentos de carácter público y de acceso a los inversionistas para que estos puedan incorporar esta información en su proceso de toma de decisiones de inversión de acuerdo con lo indicado en el artículo 37 del SGV-A-170.

v. Mejoras

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

vi. Arrendamientos

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

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

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

La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del Fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 5% de los ingresos mensuales del Fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante”.

Todos los arrendamientos son operativos.

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 diciembre del 2022 y 31 de diciembre del 2021 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 4 de diciembre del 2018 se publica la Ley No 9635, Ley de 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 (1 de julio de 2019) contados a partir del primer día del mes siguiente a su publicación. 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 diciembre del 2022 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:

<u>Cuentas por cobrar por arrendamientos</u>	<u>Porcentaje a estimar</u>
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)

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

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

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

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

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

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

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

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

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el CONASSIF, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble. Esta norma es efectiva para los periodos que comienzan el 1 de enero de 2014.

Nota 4. VALOR DEL ACTIVO NETO

El valor del activo neto del Fondo al 31 de diciembre es como sigue:

		Activo Neto	Títulos de participación	Valor de la participación
2022	US\$	66,241,291	56,295,789	1.1767
2021	US\$	63,266,092	56,295,789	1.1238

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 diciembre:

		2022	2021
Bancos	US\$	<u>1,088,999</u>	<u>127,677</u>
Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo	US\$	<u>1,088,999</u>	<u>127,677</u>

Nota 6. BANCOS

Al 31 de diciembre el saldo en bancos corresponde a:

		2022	2021
Banco de Costa Rica- Colones	US\$	<u>20,959</u>	<u>44</u>
Banco de Costa Rica- Dólares		4,459	1,192
Davivenda - Colones		11,502	9,988
Davivenda-Dólares		208,757	63,065
Promérica- Dólares		842,202	52,268
Promérica- Tarjeta de débito		1,120	1,120
	US\$	<u>1,088,999</u>	<u>127,677</u>

Nota 7. CUENTAS A COBRAR

Al 31 de diciembre los saldos de las cuentas a cobrar se detallan como sigue:

		2022	2021
Retención 2% Impuesto de la Renta (1)	US\$	<u>93</u>	<u>314</u>
Otras cuentas por cobrar (2)		565,198	8,274
	US\$	<u>565,291</u>	<u>8,588</u>

1. Impuesto retenido por los clientes del sector público.

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

		2022	2021
Cuotas de mantenimiento y servicios públicos	US\$	<u>55,583</u>	<u>1,840</u>
Por cobrar caso ASOTECNICAS (nota 26.b)		375,613	0
IVA por cobrar a inquilinos		31,271	0
IVA Crédito fiscal		17,627	6,434
Fuera de distribución		85,104	0
	US\$	<u>565,198</u>	<u>8,274</u>

Nota 8. ALQUILERES POR COBRAR

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hasta 30 días	US\$ 12,437	42,416
De 31 a 60 días	31,118	4,052
De 61 a 90 días	35,072	2,327
Más de 90 días	<u>17,120</u>	<u>1,038</u>
	95,747	49,833
Estimación para incobrables	<u>(18,614)</u>	<u>(8,019)</u>
	US\$ <u>77,133</u>	<u>41,814</u>

El siguiente es el movimiento que ha tenido la estimación de alquileres por cobrar considerados incobrables durante los períodos de un año terminados el 31 de diciembre (Nota 2 b.23):

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	US\$ 8,019	4,933
Aumento del periodo	10,595	17,446
Reversión de la estimación contra resultados	<u>0</u>	<u>(14,360)</u>
Saldo final	US\$ <u>18,614</u>	<u>8,019</u>

Nota 9. GASTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Seguros	US\$ 28,629	2,685
Gastos formalización	11,965	17,431
Avalúos	16,628	20,546
Otros gastos pagados por anticipado (1)	<u>0</u>	<u>2,344</u>
	US\$ <u>57,222</u>	<u>43,006</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 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

Al 31 de diciembre 2021

		Mejoras	Plusvalía		
	Costo	capitalizadas	(minusvalía)	Total	
Bekuo Buro	US\$ 1,440,115	0	0	251,554	1,691,669
Bodega Zona Franca Bes	713,710	0	0	263,103	976,813
Bodegas Belén	1,109,530	581	0	215,340	1,325,451
Bodegas Guápiles	1,767,454	51,594	0	480,213	2,299,261
Bodegas Ipís	1,794,086	7,975	0	(102,870)	1,699,191
Bodegas La Uruca	2,210,051	0	0	(74,563)	2,135,488
Bodegas Santa Ana	4,119,670	110,810	1,642,921	287,909	6,161,310
CC Calle Real	288,904	0	0	(44,386)	244,518
CC Industrial Pavas	994,408	7,447	0	(387,661)	614,194
CC Real Herradura	946,264	50,685	0	(442,908)	554,041
Comp Bodegas Persu	786,205	5,206	0	554,371	1,345,782
Construcenter Tamarindo	1,579,883	33,231	0	(546,979)	1,066,135
Edificio Ángeles Del Mar	2,392,373	68,554	0	(763,153)	1,697,774
Edificio Coris Cartago	1,239,800	96,262	0	(139,183)	1,196,879
Edificio Coris Curridabat	1,859,028	17,865	0	(79,631)	1,797,262
Edificio Guadalupe	655,993	9,480	0	152,720	818,193
Edificio Kabat	939,669	123,068	0	135,034	1,197,771
Galerías del Este	1,634,968	175,929	0	713,579	2,524,476
Indupark	3,537,828	225,838	0	433,255	4,196,921
Local Desamparados	456,104	0	0	68,893	524,997
Local Sabana Hospital	967,555	0	0	(275,881)	691,674
Mall Internacional Alajuela	3,536,599	0	0	(470,180)	3,066,419
Ofibodegas La Uruca	5,244,533	0	0	(547,464)	4,697,069
Ofibodegas La Valencia	2,012,328	72,184	0	37,065	2,121,577
Oficentro Padre Pio	522,548	9,676	0	35,052	567,276
Oficentro Plaza Mayor	6,694,898	53,800	0	(123,707)	6,624,991
Plaza Riverside	1,429,810	9,585	0	(496,440)	942,955
Plaza Vive	1,605,130	0	0	(269,137)	1,335,993
Rostipollos Escazú	603,886	2,266	0	48,795	654,947
Rostipollos Guadalupe	593,092	0	0	(21,770)	571,322
Terramall 19 Locales	5,065,208	23,661	0	(199,928)	4,888,941
Terramall 7 Locales	2,722,303	96,907	0	712,810	3,532,020
Terramall Vereda (Local 357)	723,220	51,930	0	232,204	1,007,354
Terramall Vereda (Local 410)	1,040,822	74,734	0	295,798	1,411,354
Terramall Vereda (Local M-6)	1,445,847	103,817	0	780,114	2,329,778
Torre Mercedes	1,035,212	35,268	0	(63,289)	1,007,191
	US\$ 65,709,034	1,518,353	1,642,921	648,679	69,518,987

Al 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión del Fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo, por un monto de US\$54.788.192.

La cobertura de seguro de las propiedades de inversión del Fondo es menor al valor en libros de las propiedades de inversión, debido a que algunas de las propiedades de inversión son valoradas por medio de metodologías de mercado y estas en ocasiones pueden ser mayores a los costos determinados como asegurables, adicionalmente el valor total incluye valores de terrenos para los cuales actualmente no se requiere de una póliza todo riesgo.

a) Movimientos del periodo

El movimiento de las inversiones en inmuebles en el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre se detalla como sigue:

		<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Ampliaciones</u>	<u>Plusvalía (minusvalía)</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre 2020	US\$	65,709,034	1,518,353	1,642,921	(1,784,215)	67,086,093
Plusvalías-minusvalías no realizada por valuación		0	0	0	2,432,894	2,432,894
Saldo al 31 de diciembre 2021	US\$	65,709,034	1,518,353	1,642,921	648,679	69,518,987
Ventas		(1,239,801)	0	0	0	(1,239,801)
Plusvalías-minusvalías no realizada por valuación		0	0	0	2,712,998	2,712,998
Mejoras capitalizadas		0	(71,541)	0	0	(71,541)
Saldo al 30 de diciembre 2022	US\$	64,469,233	1,446,812	1,642,921	3,361,677	70,920,643

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 diciembre de 2022, 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:

Fecha de Recompra	Monto
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.

2. 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 US\$950,000.00 cuyo contrato de arrendamiento vence el 31 de marzo de 2024, acordando 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 de 2021 se firma una sesión del contrato con Rial Sociedad Anónima S.A. manteniendo las estipulaciones de este.
3. Ofibodegas La Valencia: El 7 de marzo de 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. La misma no se completó en el plazo establecido por lo que se renovó hasta noviembre 2022 y finalmente se volvió a renovar hasta mayo de 2023.

Nota 11.CUENTAS POR PAGAR E INTERESES

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar e intereses se presentan así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ASOTECNICAS (1)	US\$ 328,338	0
Impuestos por pagar	74,888	69,617
Obligaciones por pagar-opción de compra (2)	95,000	61,497
Intereses por pagar Davivienda	50,901	14,216
Proveedores	196,427	4,791
Inversionistas	36,803	2,747
	<u>US\$ 782,357</u>	<u>152,868</u>

1. Ver nota 26.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 diciembre el Fondo tiene documentos por pagar como se detalla a continuación:

Préstamos a Corto Plazo		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Davivienda S.A.	US\$	451,321	421,144
		<u>451,321</u>	<u>421,144</u>
Préstamos a Largo Plazo			
Davivienda S.A.		4,281,870	4,696,720
		<u>4,281,870</u>	<u>4,696,720</u>
	US\$	<u>4,733,191</u>	<u>5,117,864</u>

Operación constituida en abril de 2015 con vencimiento en abril de 2027 por un principal de US\$10,400,000. Devengaba una tasa de interés fluctuante o variable equivalente a: Tasa Libor (London Interbank Offered Rate) 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%); sin embargo, al diciembre 2022 se realizó una renegociación con el acreedor financiero devengando una tasa de interés variable, revisable y ajustable mensualmente. Tasa PRIME RATE que publique el diario Wall Street Journal, vigente en cada revisión más 1.75 puntos porcentuales.

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 setiembre 2020, ante el impacto de la pandemia sobre el desempeño del Fondo, la Administración renegó 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.

Al 31 de diciembre de 2022 un detalle de los préstamos por pagar por vencimiento es como sigue:

		Hasta 1 Año	Hasta 2 Años	Hasta 3 Años	Más 4 Años	Total
Préstamos por pagar Davivienda	US\$	<u>0</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>4,733,191</u>	<u>4,733,191</u>
	US\$	<u>0</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>4,733,191</u>	<u>4,733,191</u>

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 diciembre de los depósitos en garantía por inmuebles es el siguiente:

Inmueble		2022	2021
Bekuo Buro	US\$	15,102	15,102
Bodega Ipís		11,089	10,878
Bodegas Belén		7,659	7,400
Bodegas Guápiles		3,774	7,442
Bodegas Santa Ana		64,097	63,867
Centro Comercial Calle Real		1,584	0
Centro Comercial Real Herradura		3,847	3,178
Centro Condominio Industrial Pavas		3,800	3,800
Complejo Bodegas Persu		8,764	8,764
Construcenter Tamarindo		10,791	7,221
Edificio Ángeles del Mar		0	0
Edificio Coris Cartago		0	6,320
Edificio Coris Curridabat		12,055	11,640
Edificio Guadalupe		5,175	5,175
Edificio Kabat		2,921	2,921
Galerías del Este		4,030	8,212
Indupark		9,100	9,100
Local Desamparados		3,090	3000
Local Sabana-Hospital		4,004	4,004
Mall Internacional Alajuela		5,418	3,241
Ofibodegas La Uruca		25,625	25000
Ofibodegas La Valencia		14,232	12,790
Oficentro Padre Pío		1,596	1,596
Oficentro Plaza Mayor		41,322	45,376
Plaza Riverside		4,517	4,785
Plaza Vive		10,130	11,025
Rostipollos Escazú		6,808	6,808
Rostipollos Guadalupe		6,393	6,393
Terramall		37,479	43,505
Torre Mercedes		2,352	2,176
Zona Franca Bes		0	6,196
Total	US\$	<u>326,754</u>	<u>346,915</u>

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 diciembre los saldos son los siguientes:

		2022	2021
Ingresos diferidos	US\$	<u>27,172</u>	<u>1,661</u>
	US\$	<u>27,172</u>	<u>1,661</u>

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 diciembre el pasivo por impuesto sobre la renta diferido se calculó como se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Plusvalía en valuación de inmuebles	US\$ 8,487,690	5,697,809
Porcentaje de impuesto	15%	15%
Impuesto diferido	<u>US\$ 1,273,154</u>	<u>854,672</u>

Al 31 de diciembre 2022 se realizó el registro del activo del impuesto diferido se calculó como se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Minusvalía en valuación de inmuebles	US\$ 5,126,013	0
Porcentaje de impuesto	15%	15%
Impuesto diferido	<u>US\$ 768,902</u>	<u>0</u>

Nota 16.TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, 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 SUGEVAL 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 US\$56.295.789.

Nota 17.INGRESOS POR ALQUILERES

El detalle de los ingresos por alquileres en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre es el siguiente:

Edificio		2022	2021
Bekuo Buro	US\$	127,462	77,229
Bodegas Belén		89,847	22,200
Bodegas Guápiles		56,237	93,089
Bodegas Ipís		126,096	107,994
Bodegas Santa Ana		579,253	580,810
Centro Comercial Calle Real		11,059	0
Centro Comercial Condominio Industrial Pavas		45,625	45,600
Centro Comercial Real Herradura		37,229	31,196
Complejo de Bodegas Persu		97,016	96,321
Construcenter Tamarindo		107,208	45,435
Edificio Ángeles del Mar		0	21,304
Edificio Coris Cartago		29,123	68,643
Edificio Coris Curridabat		127,486	144,876
Edificio Guadalupe		61,059	53,578
Edificio Kabat		30,981	33,834
Galerías del Este		72,793	97,369
Indupark		110,171	109,200
Local Desamparados		38,400	36,000
Local Sabana Hospital		48,229	48,000
Mall Internacional Alajuela		75,944	48,740
Ofibodegas La Uruca		302,292	414,160
Ofibodegas La Valencia		133,704	137,911
Oficentro Padre Pio		20,778	14,323
Oficentro Plaza Mayor		445,657	456,694
Plaza Riverside (10 Fincas)		42,363	37,349
Plaza Vive		114,674	111,582
Rostipollos Escazú		60,605	51,218
Rostipollos Guadalupe		46,711	37,744
Terramall		673,549	604,389
Torre Mercedes		28,548	17,635
Zona Franca Bes		23,996	37,176
	US\$	<u>3,764,095</u>	<u>3,681,599</u>

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.

Al 31 de diciembre la ocupación por inmueble determinada por metros cuadrados de construcción se detalla como sigue:

Edificio	2022
Bekuo Buro	100%
Bodegas Belén	83%
Bodegas Guápiles	22%
Bodegas Ipís	25%
Bodegas Santa Ana	97%
Centro Comercial Calle Real	97%
Centro Comercial Condominio Industrial Pavas	100%
Centro Comercial Real Herradura	96%
Complejo de Bodegas Persu	100%
Construcenter Tamarindo	92%
Edificio Ángeles del Mar	0%
Edificio Coris Curridabat	40%
Edificio Guadalupe	100%
Edificio Kabat	27%
Galerías del Este	49%
Indupark	16%
Local Desamparados	100%
Local Sabana Hospital	100%
Mall Internacional Alajuela	56%
Ofibodegas La Uruca	100%
Ofibodegas La Valencia	88%
Oficentro Padre Pio	46%
Oficentro Plaza Mayor	45%
Plaza Riverside (10 Fincas)	65%
Plaza Vive	89%
Rostipollos Escazú	100%
Rostipollos Guadalupe	100%
Terramall	58%
Torre Mercedes	13%
Zona Franca Bes	100%

Durante el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022 la ocupación promedio del Fondo es de 60.77 %.

Al 31 de diciembre de 2022 el promedio de la industria cerró en 84.21%.

Nota 18.COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

El porcentaje de comisión por administración vigente al 31 de diciembre 2022 y 2021 es de 1.50% calculada sobre el valor del activo neto administrado.

Nota 19.GASTOS OPERATIVOS

En los periodos de un año terminados el 31 de diciembre, el detalle de los gastos administrativos es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuotas de mantenimiento	US\$ 865,390	842,804
Impuesto de bienes inmuebles	152,585	273,360
Comisiones venta y alquiler	52,299	28,523
Seguros	65,286	66,123
Avalúos	36,840	36,695
Gastos Legales	17,674	2,919
Calificación de Riesgo	2,342	1,699
Otros gastos	3,686	1,722
	US\$ <u>1,196,102</u>	<u>1,253,845</u>

Nota 20.GASTOS FINANCIEROS

En los periodos de un año terminados el 31 de diciembre, el detalle de los gastos administrativos es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses por deudas con entidades bancarias	US\$ 396,164	336,545
Otros gastos bancarios	3,429	7,263
	US\$ <u>399,593</u>	<u>343,808</u>

Nota 21.CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre las cuentas de orden incluyen:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Garantía de Cumplimiento- Perimercados (1)	US\$ 15,569	15,569
Alquileres por cobrar (2)	37,969	38,158
	US\$ <u>53,538</u>	<u>53,727</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.

Nota 22.RIESGOS

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, perturbar el valor de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación, para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos en la inversión.

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el Fondo son:

Riesgos de tasa de interés y de precio

En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, los precios de los valores que componen el Fondo experimentarán una disminución. Ante esta circunstancia, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento.

Administración del Riesgo: El riesgo de tasas de interés, y el riesgo por factores económico político-legales, se mitigan dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de compra y alquiler de inmuebles, así como la conformación de la cartera financiera. También, BCR SAFI posee asesores legales que orientan a la administración del fondo inmobiliario, en aspectos de índole legal y político que pueden afectar las operaciones normales de este.

Riesgos de liquidez

Es el riesgo ligado con la facilidad o no, en que las participaciones del Fondo se puedan convertir en dinero efectivo. La Negociación en mercado secundario es la única fuente de liquidez de las participaciones. Por lo tanto, el inversionista podría vender sus participaciones a un precio menor y experimentar una pérdida en su inversión. Asimismo, está ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta y a la probabilidad de que, por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el Fondo no pueda vender parte de su cartera de valores en el momento en que requiera dinero en efectivo.

Administración del Riesgo: El riesgo de liquidez de las participaciones no puede ser mitigado por el Fondo. El inversionista deberá considerar esta circunstancia en la conformación de su cartera de inversiones, de forma tal que pueda estructurar diferentes plazos de vencimientos para atender sus necesidades particulares de liquidez.

Riesgos de crédito o no pago o cesación de pagos

Es el riesgo de que un emisor público y privado deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida. Dentro de la cartera del Fondo existirán títulos valores de emisores públicos y privados, los cuales por situaciones adversas pueden dejar de pagar sus obligaciones, dicha circunstancia provocaría que la negociación de dichos valores sea suspendida. Con lo cual los Fondos de inversión que hayan invertido en estos valores, deberán excluir de la cartera del Fondo tanto los intereses devengados y no cobrados como el principal de dichos valores. Por tanto, el valor de la participación de cada inversionista existente a la fecha se reduciría por el monto proporcional a su participación en dichos valores. En consecuencia, deberá llevarse un auxiliar que muestre para cada inversionista el monto que le corresponde. Contablemente se registrarán como cuentas de orden del Fondo de Inversión. En caso de que el emisor reanude el pago, la sociedad administradora deberá restituir los valores al Fondo y eliminar las cuentas de orden. En caso de persistir la suspensión de pagos y se haya logrado autorizar la venta de los valores del emisor, el monto de la venta será distribuido entre los inversionistas existentes a la fecha del aprovisionamiento y se irá eliminando de las cuentas de orden el monto correspondiente a dicha venta.

Administración del Riesgo: El riesgo de crédito o no pago y no sistémico diversificable, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores y sus emisiones, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera.

En el caso del riesgo de crédito, para la cartera de inversiones, cuya exposición se encuentra en la Nota 5 Inversiones en Instrumentos Financieros, se cuenta con una metodología para la determinación de la pérdida esperada bajo NIIF 9 misma que ha venido mejorándose durante el 2020 a través de calibraciones a la misma. La determinación de aumento significativo del riesgo se realiza por medio de dos factores, cambios en la calificación internacional de riesgo del emisor, emitida por calificadoras de riesgo y cambios sostenidos en los precios de los “Credit Default Swaps”, asociados al emisor. Importante hay que señalar que la medición de la pérdida esperada se realiza por cada instrumento a la luz del riesgo del emisor, mientras que el incumplimiento se entiende únicamente cuando un emisor deja de pagar.

Igualmente, se identifica y analiza el riesgo inherente, se cuenta con límites de exposición al riesgo crediticio, para controlar los niveles de exposición de la cartera de inversiones (por emisor).

La administración de riesgo de crédito de la Compañía está definida mediante la siguiente normativa:

- a) POL-FIN-RIE-08-19 Metodologías Riesgo de Contraparte de las carteras administradas por BCR SAFI.
- b) S-14-14 Disposiciones administrativas para la revisión de las metodologías de riesgo de crédito en BCR SAFI.
- c) Procedimiento para gestionar los riesgos de crédito y contraparte que conforman las carteras de inversiones de los fondos de inversión administrados y de la cartera propia de BCR SAFI S.A.
 - Lineamientos Corporativos de Riesgo (B-165-10).
 - Disposiciones corporativas de riesgo (B-69-13).

Riesgos cambiarios

Este riesgo se asocia al hecho de que el tipo de cambio varíe en forma adversa, dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado, por el hecho de que el Fondo permite la firma de contratos de arrendamiento con los inquilinos en una moneda diferente a la autorizada para el Fondo. Ejemplo de ello, puede verse por el hecho de que, si el Fondo está denominado en dólares y existe un contrato con algún inquilino en colones, una apreciación del dólar frente al colón daría como resultado que el flujo de efectivo expresado en dólares por arrendamiento sea menor, transformándose esto en un perjuicio económico para el inversionista al percibir menos rendimientos.

Administración del Riesgo: Al ser el riesgo cambiario un riesgo sistémico que afecta a todo el mercado en general, la administración de la Sociedad como gestora de este Fondo, busca en todo momento que todos los contratos que firman los inquilinos estén expresados en la moneda en que está referido el Fondo, por lo que el contrato que rubrica el arrendatario se le ha insertado una serie de cláusulas de índole legal que debe atender en todo momento el inquilino para honrar su deuda y con ello mitigar este riesgo; éstas buscan disminuir el impacto de los ingresos generados al Fondo por concepto de rentas, por ende, tener la menor afectación posible en los rendimientos pagados a los inversionistas, ante la materialización de este tipo de riesgos por efecto de variaciones adversas del tipo de cambio.

Riesgos de las operaciones de reporto tripartito

Las operaciones de reporto son aquellas mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos y valores, y su retro compra, al vencimiento de un plazo y un precio convenidos. Cuando actúa como vendedor a plazo, el Fondo podría verse afectado por incumplimiento de la operación de reporto, en que incurra el comprador final a plazo, que puede ser de dos tipos: a) Falta de pago del precio del reporto; b) Falta de aporte de las garantías o arras confirmatorias requeridas para mantener la vigencia de la operación.

Administración del Riesgo: En lo que respecta al riesgo de las operaciones de reporto tripartito (reporto), la administración del fondo las realiza utilizando la asesoría de BCR Valores Puesto de Bolsa, S.A., entidad que dispone de políticas de inversión con respecto a las contrapartes y los niveles de garantía sobre los instrumentos que se utilizan para respaldar las operaciones. De esta forma se procura reducir la exposición al riesgo inherente a las operaciones de reporto.

Riesgo Operativo o de Administración

Se refiere al riesgo de pérdidas como resultado de procesos internos inadecuados, fallas en sistemas y personal de la institución. Podemos citar como ejemplos la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores, en el procesamiento de las operaciones, registro, y administración de las instrucciones de clientes. La materialización de este riesgo puede generar retrasos en el suministro de la información financiera y contable del fondo, así como de la realización de las operaciones que solicita el inversionista al no poder llevarse a cabo en forma oportuna, eficaz y eficiente.

Administración del Riesgo: Los riesgos operativos, legales y de fraude, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité Corporativo de Riesgos, correspondiéndole a la Jefatura de Gestión de Riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.

Riesgos legales

Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleva a cabo, así como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales. La materialización de este riesgo podría provocar una pérdida potencial en el fondo de inversión relacionado con los costos de adaptarse a la nueva regulación o procesos legales, lo que conlleva a una posible disminución del valor de participación y una rentabilidad para los inversionistas.

Administración del Riesgo: Los riesgos operativos, legales y por fraude, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité Corporativo de Riesgos, correspondiéndole a la Jefatura de Gestión de Riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.

Riesgo por desinscripción o liquidación del fondo de inversión

Es el riesgo que existe ante la posibilidad de liquidar el fondo por incumplimiento regulatorio o por decisión de los inversionistas, lo que podría originar que el inversionista deba esperar un plazo determinado, para la venta de los activos del Fondo, y traducirse eventualmente en una disminución del precio de la participación dependiendo de las condiciones de mercado de ese momento. Existe la posibilidad de que el fondo no logre vender todo o una parte del activo inmobiliario con lo cual el inversionista podría tener una afectación en su rentabilidad; cabe mencionar que el inversionista podría recibir inmuebles como pago de su inversión (de forma directa o a través de vehículos o figuras jurídicas que no son de oferta pública).

Administración del Riesgo: Para la gestión del riesgo de desinscripción o liquidación del fondo, debido a que la normativa estipula en forma explícita una serie de condiciones para que los fondos se mantengan en operación, la unidad de gestión de riesgos en forma frecuente informa al Comité de Inversiones sobre la situación de cada parámetro.

Riesgo sistémico

El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Este tipo de riesgo no es posible de diversificar por medio de la inversión en diferentes emisores, por cuanto no depende de la capacidad del emisor para hacer frente a sus obligaciones financieras. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera. Entre los cuales se puede mencionar: -Riesgo Inflación - Riesgo de variaciones en la tasa de interés -Riesgo de tipo de cambio Las decisiones de política económica pueden disminuir el flujo de caja neto de todos los títulos valores que se negocian en el mercado de valores a nivel local, lo cual reduce su rendimiento. Por lo tanto, los inversionistas se pueden ver afectados negativamente, conforme disminuye el rendimiento asociado a los títulos valores que componen la cartera de inversión del Fondo.

Administración del Riesgo: El riesgo sistémico se asocia a factores de política económica, sobre los cuales BCR SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.

Periódicamente la Jefatura de Riesgo y Control Normativo de la Sociedad presenta ante el Comité de Inversiones de BCR SAFI y al Comité Corporativo de Riesgo del Conglomerado un análisis donde se expone la coyuntura económica y sus repercusiones en las carteras administradas y con ello monitorear las variables macroeconómicas para la toma de decisiones de manera oportuna.

Riesgo no sistemático o riesgo diversificable

Es el riesgo ligado a la situación económica y financiera de un emisor en particular. Depende de las condiciones, funcionamiento, expectativas, resultados, y otros factores particulares del emisor de títulos valores. Este riesgo incluye por ejemplo la posibilidad de que un emisor cuyos títulos valores forman parte del Fondo resulte incapaz de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas, es decir, su materialización ocasiona la variabilidad en el precio de los valores emitidos por el emisor, lo que puede traer consigo un ajuste a la baja en el precio de esos valores, y con ello pérdidas para el fondo de inversión y por ende para los inversionistas. El riesgo no sistemático puede aminorarse mediante una apropiada diversificación de la cartera de valores.

Administración del Riesgo: El riesgo de crédito o no pago y no sistemático diversificable, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores y sus emisiones, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera.

Riesgo de inflación

Es el riesgo asociado a las variaciones en el poder de compra potencial del flujo de efectivo esperado. Pues, el poder de compra de un flujo de efectivo (producto de una inversión) se ve reducido ante una aceleración del proceso inflacionario.

Administración del Riesgo: En el caso de riesgo de inflación, así como de otros que se encuentran en función de variables o factores macroeconómicos, ajenos al control de BCR SAFI, esta entidad evalúa de forma mensual el comportamiento de los indicadores económicos y sus desviaciones con relación a lo establecido por la autoridad monetaria, definiendo cuando corresponda acciones o decisiones en la administración del fondo de inversión.

Riesgo por fraude

El fraude se puede definir como una forma de incumplimiento consciente de la norma que supone la obtención de un beneficio, generalmente económico, para el transgresor, en perjuicio de aquellos que cumplen honestamente con sus obligaciones. Para el caso de la Sociedad Administradora, esos beneficios que pueda estar persiguiendo los posibles agresores, se pueden traducir en posibles pérdidas para el fondo y por ende en una disminución del valor de participación.

Administración del Riesgo: Los riesgos operativos, legales y por fraude, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité Corporativo de Riesgos, correspondiéndole a la Jefatura de Gestión de Riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentaran desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.

Riesgo por la variabilidad de rendimientos

Los fondos de inversión administrados por BCR Fondos de Inversión, no pueden garantizar una rentabilidad mínima o máxima, sino que, por la naturaleza de estos, la rentabilidad surge de la distribución proporcional de todos los beneficios o pérdidas que generen los activos del fondo, entre los inversionistas de este, pues para todos los efectos son de su propiedad.

Administración del Riesgo: Para mitigar el riesgo por rendimientos variables el portafolio se estructura en forma de exista una correlación adecuada que permita mitigar la variabilidad de los rendimientos de la cartera activa del Fondo.

Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable

El riesgo por renta variable es el que se origina en invertir en instrumentos financieros que no garantizan la recuperación del capital invertido ni la rentabilidad que se puede obtener de éstos, ejemplo las acciones, caso contrario a los instrumentos de renta fija, donde el inversor sí conoce el interés que va a recibir por la inversión. Podría ocurrir que los instrumentos donde se invierten los recursos experimenten una disminución de valor, situación que podría afectar la rentabilidad, lo cual podría provocar que los inversionistas deban enfrentar una posible pérdida.

Administración del Riesgo: En cuanto al riesgo por inversión en instrumentos de renta variable, se mitiga dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de activos financieros.

Riesgo por disminución de capital

Es el riesgo que podría enfrentar el inversionista de que su inversión pierda valor ante un cambio en las condiciones de mercado y el inversionista decida salir del Fondo en ese momento.

Administración del Riesgo El riesgo de disminución de capital se administra a través de una adecuada selección de activos para la cartera del Fondo, no obstante, el inversionista debe conocer que pueden presentarse condiciones de mercado inesperadas que pueden afectar tales activos.

Riesgo de variación de calificación de riesgo del emisor

Este riesgo puede darse debido a que, aunque al momento de compra de los activos del Fondo, el emisor o sus valores deben tener una calificación acorde a la política de inversión, estos podrían sufrir un cambio de su calificación de riesgo inicial, lo que significa que podría existir una mayor probabilidad de que el Fondo enfrente problemas para la recuperación de las inversiones.

Administración del Riesgo Para administrar el riesgo de variación de la calificación de riesgo de los activos, en caso de presentarse, se realizará un análisis del emisor o emisores que presenten esta condición y bajo las nuevas circunstancias, se evaluará la posibilidad de vender o mantener la posición de acuerdo con lo que se considere más conveniente para el Fondo.

Riesgo de operaciones de apalancamiento

En caso de que el Fondo realice operaciones de apalancamiento, dentro de las cuales se encuentran los reportos. Se debe indicar que si la posición del Fondo fuera la de comprador a plazo (deudor), fluctuaciones en el precio de mercado de los títulos valores otorgados en garantía podrían obligar al gestor del Fondo a efectuar reposiciones de margen que podrían comprometer la posición de liquidez de la cartera.

Administración del Riesgo Para gestionar el riesgo de operaciones de apalancamiento, en el prospecto se establece los límites máximos en los cuales se puede apalancar el Fondo, los cuales se encuentran en cumplimiento de la normativa vigente.

Riesgo en la administración del efectivo

Es el riesgo que se genera ante el hecho de que el custodio del efectivo deposite total o parcialmente los recursos en una entidad que posteriormente se vea afectada por desfalcos, quiebra o cesación de pago, afectando la posibilidad del Fondo por recuperar ese efectivo, causando una pérdida en el valor del Fondo y para el inversionista.

Administración del Riesgo: Este riesgo se administra seleccionando una entidad que esté legalmente acreditada para realizar las funciones pertinentes y que cuente con adecuados procedimientos de control interno, así como evaluaciones periódicas de sus riesgos operativos.

Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables

Una incorrecta aplicación de las normas contables en la clasificación de los activos de la cartera del Fondo podría generar que el valor de las participaciones no refleje adecuadamente el valor de los activos del Fondo, lo que podría conllevar a que, ante la venta de activos, se realice una pérdida con lo cual, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido su capital invertido.

Administración del Riesgo: BCR SAFI tiene un equipo de profesionales en la gestión de carteras, así como en el registro contable de las mismas para su gestión y control, también procesos automatizados que mitigan la exposición al riesgo operativo derivado del registro y aplicación incorrecta de las normas contables.

Riesgo por incorrecta estimación del valor de deterioro

Los activos del Fondo están sujetos a una estimación de pérdida por deterioro crediticio, ante lo cual existe el riesgo que el cálculo de esta estimación se parametrize de forma incorrecta, lo cual podría llevar a sobrevaluar o subvaluar el valor de las participaciones.

Administración del Riesgo: El Fondo de inversión procura invertir en emisores de reconocida solvencia y con calificaciones de crédito de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Comité de Inversiones de BCR SAFI y lo permitido en las políticas de inversión citadas en este prospecto. Adicionalmente la metodología de cálculo incorpora una serie de parámetros del emisor y su entorno que permiten la generación de un resultado con la mejor precisión posible.

Riesgo relacionado por la inclusión de valoración a costo amortizado

En el caso que el instrumento financiero esté dentro de la categoría a costo amortizado no valora a precios de mercado, debido a que la intención es mantener el activo hasta el vencimiento y obtener flujos de caja provenientes del pago de los intereses y el vencimiento del principal. Es por ello por lo que estos activos se mantienen a su valor en libros, no obstante, dicho valor varía en función de los cambios que tenga el valor del activo financiero por variaciones en la calidad crediticia desde el momento de su compra. En el caso que deba venderse el activo antes de su vencimiento ya sea por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera, esto podría generar una pérdida o ganancia para el Fondo, dependiendo del valor de mercado a la hora de realizar la venta del instrumento. Este riesgo puede acentuarse en situaciones de reembolsos masivos o escenarios de volatilidad en los precios de mercado originados por la liquidación de inversiones.

Administración del Riesgo: La gestión de la cartera de inversión del Fondo se ejecuta con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección, los cuales se aplican para la gestión del riesgo en mención. Asimismo, los instrumentos valorados al costo amortizado, por el rol que cumplen dentro del modelo de negocio, no tienen como objetivo su venta de forma anticipada al vencimiento. Por lo que en el caso de necesitar realizar su venta anticipada se tomará en cuenta los efectos sobre la valoración de los activos financieros, solo se realizarán ventas en casos de extrema necesidad, es decir, por variaciones inesperadas en la calidad crediticia del emisor, necesidades de liquidez, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgo y el plazo promedio ponderado de vencimiento de la cartera.

Riesgo relacionado al modelo de Negocio del Fondo

Modelo de Negocio a costo amortizado

En un momento determinado, el valor contable de los activos del Fondo registrados en este modelo de negocio podría diferir con respecto a los precios de referencia que se coticen en el mercado al momento de intentar venderlos, situación que se acentuaría en caso de reembolsos masivos, altos niveles de concentración de saldos administrados en pocos inversionistas, o en escenarios de volatilidad en los precios del mercado originados por la liquidación de inversiones. Bajo este escenario, los inversionistas que soliciten un reembolso de sus participaciones podrían provocar la materialización de una pérdida o disminución en el valor del Fondo. Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonial). El inversionista debe conocer que de acuerdo con la definición del modelo asignado al fondo un porcentaje de las inversiones están valoradas a precios de mercado, y que, ante una baja en el precio de estos, se generará una disminución en el valor de la participación y por ende en la rentabilidad del Fondo.

Administración del Riesgo: En cuanto a la clasificación “Modelo de Negocio a costo Amortizado”, el Gestor del Fondo invierte los recursos con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección. En cuanto a la clasificación “Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonial)” el Gestor del Fondo gestiona los activos de la cartera del Fondo con base en la Política de Inversión y bajo un monitoreo permanente de las variables de mercado que le permiten tomar las decisiones que correspondan para la adecuada administración del Fondo. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias El inversionista debe conocer que parte de las inversiones del Fondo, pueden estar valoradas a precios de mercado, y que, ante una baja en el precio de estos, se podría generar una disminución en el valor de la participación y por ende en la rentabilidad del Fondo.

Riesgo de continuidad de Negocio

Existe la posibilidad de que las operaciones del Fondo y de las industrias en las que opera se vean suspendidas parcial o totalmente por eventos internos o externos de alto impacto, como por ejemplo, desastres naturales, emergencias sanitarias, manifestaciones sociales, inhabilitación de las instalaciones, suspensión de servicios de tecnologías de información, o cualquier otro factor que afecte a la entidad, a los mercados que atiende y a sus clientes, que podría generar atrasos en la operatividad diaria del Fondo, provocando la posibilidad de disminución en el Valor de Participación y la rentabilidad del inversionista.

Administración de Riesgo: Para mitigar este riesgo, BCR SAFI periódicamente realiza un Análisis de Impacto de Negocio, en donde identifica sus procesos críticos que mediante un Plan de Continuidad de Negocio establece diferentes protocolos y medidas de acción para mitigar sus exposiciones a este riesgo, ejemplo de ello son las pruebas de continuidad operativa que se ejecutan periódicamente que permite identificar eventos y disminuir sus efectos que puedan interrumpir parcial o totalmente la ejecución de las labores de la Sociedad. Aunado a ello, se coordina con el Conglomerado Financiero BCR para que se establezca un Análisis de Impacto de Negocio a este nivel.

Riesgo Reputacional o de Imagen

Es aquel riesgo que se produce por posibles situaciones tales como la afectación derivada de rumores, comunicaciones masivas negativas, manejo administrativo deficiente, conductas contrarias a la ética de los funcionarios o representantes de la entidad, opiniones negativas de clientes, lavado de dinero o situaciones legales que afecten la imagen del fondo o de las entidades y actividades relacionadas con sus operaciones. Lo anterior podría generar una salida masiva de clientes, debiéndose tomar decisiones inmediatas por parte de la administración, a fin de liquidar las participaciones de los inversionistas, pudiendo afectar la rentabilidad generada por el Fondo.

Administración de Riesgo: Para mitigar este riesgo, el Conglomerado Financiero BCR y por ende BCR SAFI, ha establecido el Código de Ética Institucional en donde se facilita el conocimiento y la correcta aplicación de los principios éticos en el quehacer diario, con el fin de que todos los colaboradores comprendan el contenido de sus obligaciones y los criterios que rigen su comportamiento tanto interno como en su relación con las personas externas, sean físicas o jurídicas. La administración de este riesgo radica en mitigar la pérdida de confianza de los clientes internos y externos, proveedores y todo sujeto interesado asociado a BCR SAFI debido a causas reales o ficticias y que puedan provocar una imagen negativa de la Sociedad o del Conglomerado Financiero BCR como un todo.

Riesgos adicionales en el caso de fondos inmobiliarios

Riesgo de siniestros

Los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo están expuestos a riesgos asociados a siniestros naturales y artificiales como: incendio y terremoto, inundaciones, huracanes, conmoción civil o daños hechos por personas malintencionadas, entre otros. La pérdida, reposición o reconstrucción de los inmuebles o desocupación, disminuiría el flujo de ingresos y podría incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la respectiva rentabilidad para el inversionista.

Administración del Riesgo: Ante los eventos por riesgo de siniestros o riesgos propios de la cartera inmobiliaria, se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los debidos seguros, los cuales incluirán como mínimo cobertura contra incendio, inundación y terremoto. La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados.

Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles

El Fondo Inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles, por lo tanto, las políticas de diversificación de inmuebles y arrendatarios procurarán minimizar este tipo de riesgo. No obstante, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble podría afectar los ingresos del Fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario, al igual que en los casos en que el Fondo compre un inmueble que no está arrendado.

Administración del Riesgo: El riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingreso y riesgo de desocupación de inmuebles. Los inmuebles que se incorporen a los fondos de inversión inmobiliarios podrán adquirirse, en parte o en su totalidad, desocupados. Al momento de ser incorporados estos activos al fondo inmobiliario, el nivel de desocupación del fondo deberá ser menor o igual al 10% del total de los ingresos de la cartera inmobiliaria. No obstante, el fondo se mantiene expuesto a la desocupación de inmuebles, lo que se mitiga mediante la aplicación de las políticas de diversificación por centro de negocio, inmuebles y arrendatarios.

Riesgo de concentración por inmueble

Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en un solo inmueble o unos pocos inmuebles, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo, la totalidad de la cartera se verá afectada, por su consecuente desvalorización.

Administración del Riesgo: Para los riesgos de concentración por inmueble y por concentración de rentas de los arrendatarios, trimestralmente se remite un informe al Comité Corporativo de Riesgos y al Comité de Inversiones de BCR SAFI sobre la estructura de la cartera inmobiliaria y con ello determinar concentraciones en inmuebles y rentas que puedan afectar el desempeño del Fondo y por ende los rendimientos de los inversionistas.

Riesgo de concentración de las rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino)

Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento líquido del Fondo se vea afectado por incumplimientos en el pago de alquileres o por tener que llevar a cabo procesos de desahucio y de cobro judicial, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo.

Administración del Riesgo: Para los riesgos de concentración por inmueble y por concentración de rentas de los arrendatarios, trimestralmente se remite un informe al Comité Corporativo de Riesgos y al Comité de Inversiones de BCR SAFI sobre la estructura de la cartera inmobiliaria y con ello determinar concentraciones en inmuebles y rentas que puedan afectar el desempeño del Fondo y por ende los rendimientos de los inversionistas.

Al 31 de diciembre la concentración por sector económico se detalla:

Sector	2022
Agropecuario	3.09%
Servicios	33.93%
Comercio	54.51%
Industria	5.11%
Transporte	2.09%
Construcción	1.27%
	100.00%

Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de bienes inmuebles

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., tiene la potestad de adquirir los bienes inmuebles que considere apropiados para incorporar al fondo apegado a la normativa vigente y a las políticas establecidas por el Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que un inadecuado proceso de estimación de valor de los activos puede generar distorsiones en sus precios; generando esto subestimaciones o sobreestimaciones sobre los flujos esperados de los ingresos por rentas, afectándose así los rendimientos del Fondo y por consiguiente los intereses del inversionista.

Administración del Riesgo: El fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos, donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis, con lo cual se mitiga la exposición al riesgo por la discreción de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles, aunado a que el fondo contrata valuadores externos, para que sean ellos quienes determinen de manera independiente el valor del inmueble a adquirir, contratando la Sociedad a personas físicas o jurídicas de reconocido renombre en el medio para esta labor.

Riesgos propios de la cartera inmobiliaria

Los principales riesgos asegurables de la cartera inmobiliaria son los asociados a los siniestros naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, conmoción civil o daños de personas malintencionadas. La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del inmueble y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación para los inversionistas durante el plazo en el cual el Fondo procede a reconstruir los daños ocasionados por los eventos naturales o artificiales.

Administración del Riesgo: Ante los eventos por riesgo de siniestros o riesgos propios de la cartera inmobiliaria, se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los debidos seguros, los cuales incluirán como mínimo cobertura contra incendio, inundación y terremoto. La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados.

Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios

Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente, o al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macro precios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc.) o con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio. Lo que podría provocar que los inversionistas se puedan ver afectados negativamente, conforme disminuyen los valores de los activos inmobiliarios que el fondo administra.

Administración del Riesgo: Los riesgos sistemáticos que afectan el valor de los activos inmobiliarios se asocia a factores de política económica, sobre los cuales BCR SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.

Riesgo de factores económicos- políticos – legales

Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes: -Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios. -Aunque la sociedad administradora no prevé cambios en el corto o mediano plazo, una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (No 7525, publicada el 17 de agosto de 1995) podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en que las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda. Los factores económicos- políticos -legales podrían generar variaciones en el valor de los inmuebles que a su vez podría traducirse en resultados tanto positivos como negativos en el valor en libros de la participación de los fondos Inmobiliarios.

Administración del Riesgo: El riesgo sistémico se asocia a factores de política económica, sobre los cuales BCR SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.

Riesgo país

Las inversiones inmobiliarias del fondo se localizarán en Costa Rica. Como tal, el Fondo enfrenta el riesgo país, que constituye en la pérdida económica esperada por una crisis económica y política que se traduzca en un incremento del premio por riesgo que demanden los inversionistas sobre la deuda soberana de referencia, lo cual puede derivar en un incremento de las tasas de interés, la inflación e incluso devaluación de la moneda local. Estos cambios en variables macroeconómicas pueden surgir por aspectos económicos o políticos, y pueden ocasionar cambios en el valor de las participaciones del Fondo, con una posible pérdida asociada al Inversionista.

Administración del Riesgo En cuanto al riesgo país, se mitigan dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como internacional, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de activos financieros.

Riesgo de concentración geográfica

Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración de los inmuebles en una misma zona geográfica, lo que ante un evento económico o de la propia naturaleza (terremoto, inundación, etc.) que afecte específicamente tal zona geográfica, provocaría una caída en el valor de los inmuebles y por lo tanto una pérdida económica al inversionista.

Administración del Riesgo: La determinación de adquirir un inmueble en una zona geográfica específica se sustenta en estudios y análisis sobre las principales variables económicas de ese país, estos análisis se deben actualizar para determinar los posibles efectos que puedan tener sobre el precio de los inmuebles y el valor de las rentas, buscando mantener diversificación por zona geográfica, lo que permite minimizar el riesgo por concentración geográfica.

Riesgo por el grado de especialización de los inmuebles

Este riesgo se presenta en el caso de que los inmuebles adquiridos posean un alto grado de especialización en su funcionalidad para albergar diferentes clases de actividades comerciales o productivas y que por lo tanto requieran de una inversión adicional para aumentar la versatilidad del inmueble en caso de desocupación. Este riesgo, por lo tanto, aumenta las posibilidades de una reducción en el rendimiento del Fondo en caso de desocupación y de una posible caída en el valor de la participación; ya que la colocación o realquilar del inmueble tendría mayor dificultad por el nivel de versatilidad de este. La reducción del rendimiento del Fondo y una posible caída en el valor de la participación ocasionarían una pérdida económica al inversionista.

Administración del Riesgo: El riesgo relacionado con la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos, se disminuye mediante la elaboración de informes y estudios, donde se incorporan factores como la versatilidad del inmueble (usos alternos) y ubicación geográfica.

Riesgo por la adquisición de inmuebles en lugares no aptos

Este riesgo se presenta por dos factores. Primero, la calidad de los suelos donde fue construido el inmueble puede ser de regular a mala y podría provocar daños futuros al inmueble por hechos tales como deslizamientos al terreno, con lo cual sería difícil la ocupación del inmueble y la reparación de este, con la consecuente caída en el valor de la participación y la pérdida económica para el inversionista. Segundo el inmueble puede estar construido en una zona que según las limitaciones de uso del suelo solamente puede ser arrendado con fines específicos. Esto reduce la versatilidad del inmueble y limita los posibles inquilinos para una reocupación de este en caso de desocupación, lo que podría ocasionar una reducción del rendimiento del Fondo y una pérdida económica para el inversionista. Administración del Riesgo: El riesgo relacionado con la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos se disminuye mediante la elaboración de informes y estudios, donde se incorporan factores como la versatilidad del inmueble (usos alternos) y ubicación geográfica.

Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad

Existe el riesgo de una presentación tardía del documento en donde el vendedor actuando de mala fe pueda traspasar la finca dos veces, el riesgo de que en el lapso en que se da la firma de compra y venta del inmueble y la presentación del documento recaiga un gravamen no existente en el momento de la compraventa, el riesgo por una calificación de defectos no subsanables por un mal estudio o por vicios ocultos, o el riesgo inherente a toda transacción registral. Debido a que las transacciones de compraventa de bienes inmuebles se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, podría provocar pérdidas al Fondo y en consecuencia a sus inversionistas, disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos percibidos por el inversionista.

Administración del Riesgo: Con respecto a los eventos de riesgo por el proceso del registro de inmuebles, BCR SAFI cuenta con asesores legales de alto nivel con la experiencia necesaria para realizar el proceso de debida diligencia sobre las características y condiciones de las propiedades que el Fondo pretende adquirir. Para su mitigación la sociedad verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.

Riesgo por la moneda de redención de las participaciones

El riesgo por la moneda de redención de las participaciones nace ante la posibilidad de un cambio en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, mediante el cual el emisor podría realizar los pagos en colones, razón por la cual el fondo de inversión se vería obligado a realizar el pago de los inversionistas en la moneda local de circulación.

Administración del Riesgo: En lo que se refiere al riesgo por la moneda redención de participaciones, este tipo de riesgo es sistémico, por lo tanto, no es posible gestionarlo, por cuanto la administración del Fondo no tiene ningún control sobre los factores que los ocasionan. Pese a esto la Sociedad Administradora realiza un monitoreo permanente de las variables macroeconómicas, que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.

Riesgo de crédito de los arrendatarios

Corresponde a la pérdida económica o la disminución del rendimiento del Fondo asociada a la interrupción de pagos de alquiler por parte de algún arrendatario; ya sea por reducción en el flujo de caja disponible para alquiler del arrendatario, o eventualmente un proceso de liquidación del negocio del arrendatario.

Administración del Riesgo: En lo que se refiere al riesgo de crédito de los arrendatarios, en los casos de los más importantes en términos de alquiler mensual, se solicita información contable para analizar su solidez financiera.

Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por BCR SAFI

BCR SAFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliario, los cuales, de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo.

Dado que el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado es un potencial comprador de los bienes inmuebles, que pertenezcan a los fondos de desarrollo inmobiliario y a otros fondos inmobiliarios administrados por esta misma sociedad, por lo tanto, existe el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos, en lo que a sus respectivas políticas de precios se refiere, así como la decisión discrecional de BCR SAFI para la colocación y selección de los bienes inmuebles, así como su perfil.

Administración del Riesgo: Para reducir el riesgo por Conflicto de Interés entre Fondos Administrados por BCR SAFI, el fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de estos donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis.

Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo

El fondo tiene estimaciones de diversos costos y gastos en que debe incurrir para cumplir con una adecuada administración, no obstante, pueden presentarse variaciones en los mismos, que impliquen una disminución del flujo neto del fondo de inversión inmobiliario afectando la rentabilidad esperada del fondo.

Administración del Riesgo: En cuanto al riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo, se debe indicar que los costos son revelados en el prospecto, y que el detalle de estos se pueden consultar en los informes financieros del fondo que son publicados. Cualquier costo adicional que no se haya estipulado en el prospecto se puede incorporar mediante una modificación al prospecto por medio de Hecho Relevante, según lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo

Dadas las diferentes normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala las Normas Internacionales de Contabilidad y la normativa aplicable de SUGEVAL, el Fondo se encuentra obligado a la realización de peritajes tanto desde la perspectiva ingenieril como financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión. Las opiniones de cada perito sobre los factores que inciden principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario pueden igualmente incidir positiva o negativamente o bien no incidir en la determinación del valor en libros del inmueble. En caso de que se produjese una minusvalía por este factor, la minusvalía resultante debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión.

Administración del Riesgo: Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este evento la Sociedad Administradora mantiene profesionales en las áreas técnicas correspondientes de ingeniería y finanzas y externos a la entidad, con el fin de que se realice la valoración de una manera integral y en total transparencia para el inversionista.

Todos los informes de valoraciones deberán cumplir con las normas y requisitos definidos en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y acuerdos de la SUGEVAL que se encuentren vigentes al momento de la valoración.

Riesgos por conflictos de interés por venta de activos inmobiliarios o sus respectivos títulos representativos a entidades de grupo de interés económico

BCR SAFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliarios, los cuales, de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo.

El fondo Inmobiliario es potencial comprador de bienes inmuebles en el territorio nacional, existiendo el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés ante la posible venta de estos inmuebles a entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora en lo referente a los precios de las propiedades, o bien, en la decisión discrecional de BCR SAFI para la selección de los activos inmobiliarios para su negociación.

Al materializarse este riesgo, podría implicar una disminución en el valor de las propiedades a negociar por parte del fondo, lo que generaría una posible pérdida en el fondo, disminuyendo el valor de participación y la rentabilidad de los inversionistas.

Administración del Riesgo: Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes al fondo, a entidades de grupo de interés económico a que pertenece BCR SAFI; el fondo ha instituido requisitos para la selección de inmuebles que regulan la negociación de los mismos, estableciendo puntos de control; en donde la decisión de venta del inmueble es conocida y autorizada por órganos administrativos superiores del más alto nivel jerárquico del Conglomerado Financiero BCR ajenos al proceso de análisis, cuyo precio de transacción es fijado por un perito externo.

Riesgo de no colocar el capital autorizado en el tiempo establecido

Éste está referido a la no colocación del 100% del monto del capital autorizado en el plazo establecido, obligando a BCR SAFI como administradora del fondo a convocar una Asamblea de Inversionista para proponer una reducción del capital autorizado, o bien, ampliar el plazo de colocación.

Administración del Riesgo: Para administrar el riesgo de no colocación del capital autorizado en el tiempo establecido, BCR SAFI realiza un estudio sobre la demanda de posibles inversionistas para determinar cuál es el mecanismo de colocación idóneo para colocar la cantidad requerida de participaciones en un determinado momento.

Riesgos por conflictos de interés por venta de activos inmobiliarios o sus respectivos títulos representativos a entidades de grupo de interés económico.

BCR SAFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliarios, los cuales, de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo. El fondo Inmobiliario es potencial comprador de bienes inmuebles en el territorio nacional, existiendo el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés ante la posible venta de estos inmuebles a entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora en lo referente a los precios de las propiedades, o bien, en la decisión discrecional de BCR SAFI para la selección de los activos inmobiliarios para su negociación.

Al materializarse este riesgo, podría implicar una disminución en el valor de las propiedades a negociar por parte del fondo, lo que generaría una posible pérdida en el fondo, disminuyendo el valor de participación y la rentabilidad de los inversionistas.

Administración del Riesgo: Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes al fondo, a entidades de grupo de interés económico a que pertenece BCR SAFI; el fondo ha instituido requisitos para la selección de inmuebles que regulan la negociación de los mismos, estableciendo puntos de control; en donde la decisión de venta del inmueble es conocida y autorizada por órganos administrativos superiores del más alto nivel jerárquico del Conglomerado Financiero BCR ajenos al proceso de análisis, cuyo precio de transacción es fijado por un perito externo.

Riesgo por impagos de rentas garantizadas

En ocasiones un fondo inmobiliario puede adquirir inmuebles con espacios desocupados, o solicitar garantías al vendedor por salida anticipada de los arrendatarios, ante lo cual se puede firmar un contrato de renta garantizada con el vendedor, en sustitución de la renta que se percibiría por un contrato ordinario de arrendamiento, sin embargo, en la misma forma en que se da el riesgo de impago de la renta, podría darse el caso que en el momento en que el Fondo le solicite al vendedor que pague las rentas garantizadas que le corresponde cubrir, éste no posea la liquidez para hacer el pago, por lo que el rendimiento líquido del fondo se vería afectado por incumplimientos en el pago de las rentas garantizadas en la misma forma en que se vería afectado por desocupación o por incumplimiento de pago de arrendatarios, debiendo llevar a cabo procesos de cobro judicial, o bien, solicitarle al vendedor otro tipo de garantías que le permita al fondo cobrar la deuda, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo.

Administración del Riesgo: El contrato de rentas garantizadas como tal ya representa un mitigador para los intereses del Fondo, específicamente la salida de algún inquilino de manera anticipada, sin embargo, en caso de que el garante de este contrato de rentas garantizadas presente alguna afectación financiera para atender sus obligaciones, la administración podrá solicitar garantías adicionales, entre ellas activos inmobiliarios para respaldar y velar por los intereses de los inversionistas.

Nota 23.CALIFICADORA DE RIESGO

El 7 de diciembre de 2022, SC Riesgo Rating Agency ratificó las calificaciones otorgadas en la Sesión Ordinaria: N° 1362022 con información financiera no auditada a junio y setiembre de 2022, para los fondos administrados por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

F.I. Inmobiliario de Renta y Plusvalía N.D., Calificación scr BB 3 (CR) Perspectiva en Observación.

La escala de calificación utilizada por esta calificadora se interpreta de la siguiente forma:

La calificación scr BB (CR) se otorga a aquellos fondos cuya “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 (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.

La categoría 3 identifica a aquellos fondos con “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.

Nota 24.RENDIMIENTOS DEL FONDO

Al 31 de diciembre, 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
Dic-22	5.74%	2.28%	2.42%	3.75%
Dic-21	4.90%	0.89%	4.37%	3.84%

El impacto de la pandemia continúa generando en el 2022, 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 25. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS NO IMPLEMENTADAS

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con la emisión del Reglamento de Información Financiera, (SUGEF 30-18) se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en su totalidad a excepción de los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el mismo Reglamento.

No se esperan impactos significativos en los estados financieros de las normas recientemente emitidas.

Nota 26. CONTINGENCIAS

- a) Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018 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, realizándose el segundo pago en enero 2023 y el tercer pago en julio 2023.

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

- c) 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: • I Remate: 04 marzo 2022 / 13:30 HRS II Remate: 14 marzo 2022 / 13:30 HRS III Remate: 25 marzo 2022 / 13:30 HRS

- d) Al 31 de diciembre 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.

Nota 27. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES

a. Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas

El 4 de diciembre de 2018 se publica la Ley N°9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas; en la cual se aplica una reforma a la Ley N°7092: Ley del Impuesto sobre la Renta, en su artículo 31 ter-, donde se establece una nueva tarifa del 15%; dicho cambio rige a partir de seis meses después de la publicación de la presente ley, contados a partir del primer día del mes siguiente a su publicación.

b. 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 de 2020.

c. Impacto de la pandemia sobre el desempeño del Fondo

Luego de un 2021 que mostró un comportamiento de incertidumbre en algunos sectores y por tanto una recuperación y dinamismo lento, el 2022 tuvo un repunte en el comportamiento y apetito de diferentes sectores de la economía, lo que como consecuencia deja una proyección de recuperación para el 2023 en los indicadores más importantes de los fondos inmobiliarios como lo son los ingresos, la ocupación y la morosidad, toda vez que los inquilinos de la cartera actual empiezan a tener mejoras en sus ventas, la población con un nivel de incertidumbre mejor lo que como resultado ocasiona que el consumidor vaya adoptando poco a poco el comportamiento pre pandemia.

Adicionalmente es importante mencionar que, desde el pasado mes de agosto de 2022, cuando el presidente decreta la finalización de la pandemia, la actividad inmobiliaria ha mostrado mayor dinamismo con buena cantidad de clientes acercándose a consultar por locales, oficinas y bodegas, clientes que llegan tanto de manera independiente como por medio de corredores, lo que deja de manifiesto la activación del sector inmobiliario, comportamiento que se espera continúe repuntando en este 2023.

Importante mencionar que BCR SAFI tomó la administración de este Fondo el pasado 23 de junio 2022 y manteniendo la misma línea de trabajo y administración que con los otros fondos administrados, se realiza un proceso de revisión para conocer si existían concesiones y los plazos de las mismas, se realiza un acercamiento con los inquilinos y se procede a confeccionar la documentación formal de acuerdos con algunos inquilinos, se analiza el estado de los inmuebles y en general se trabaja en conocer y estabilizar el fondo tomando en cuenta el FODA.

La administración mantiene un análisis constante del entorno y plantea una gestión que busca mitigar el impacto que se presenta 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.

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

Mediante resolución emitida el 2 de julio de 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 SUGIVAL, 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 SUGIVAL 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.

e. 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 Alicio Gerardo Rodríguez Morales, funcionario de la SUGIVAL, 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 de que el interventor decida sobre la continuidad de alguno de esos miembros.

f. 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 7 de marzo de 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 1 de abril de 2022, no obstante, el 29 de marzo de 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 1 de abril de 2022, motivo por el cual, mediante Comunicado de Hecho Relevante del 29 de marzo de 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 de 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.

g. 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 de 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 de 2023.

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

h. Modificaciones en la nota 17 Ingreso por alquileres

La presentación del saldo de ingreso por inmueble para el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022 de la nota 17 se modificó, esta modificación no varia el saldo total de los ingresos por alquiler del Fondo, siendo el cambio un tema de presentación.

i. Otros

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2022 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.

Nota 28. CONTINGENCIAS

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018, 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.

Nota 29. AUTORIZACIÓN PARA EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 6 de enero de 2023 por la administración de BCR Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

La SUGEVAL tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.
