



BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

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

(Con cifras correspondientes de 2021)

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

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

	Nota	2022	2021
Activos:			
Efectivo	19	US\$ 802,535	985,382
Inversiones en instrumentos financieros	20	1,884,223	3,419,070
Cuentas por cobrar	22	865,321	360,693
Alquileres por cobrar	21	2,596,122	2,431,492
Propiedades de inversión	26	461,047,500	471,541,439
Impuesto de renta diferido		300,319	76,075
Gastos pagados por anticipado		622,944	400,322
Otros activos		9,522	9,522
Total activos		468,128,486	479,223,995
Pasivos:			
Préstamos por pagar	23	178,404,235	183,141,841
Otras cuentas por pagar	24	3,242,766	5,605,034
Comisiones por pagar		242,242	263,701
Intereses sobre préstamos por pagar		945,576	704,444
Depósitos en garantía		2,480,885	2,644,584
Ingresos diferidos		112,215	99,954
Impuesto sobre la renta diferido		4,874,492	5,295,611
Total pasivos		190,302,411	197,755,169
Activo neto		US\$ 277,826,075	281,468,826
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	25	US\$ 251,852,000	251,852,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión		25,920,312	29,577,374
Reservas		53,763	39,452
Total activo neto		US\$ 277,826,075	281,468,826
Cuentas de orden		US\$ 5,461,593	2,034,434
Número de Certificados de Títulos de participación		251,852	251,852
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 1,103.13	1,117.60

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballesteros Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110277408
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA
JOSE
Estado de Situación Financiera
2022-10-21 15:21:10 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 30 de setiembre del 2022

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 2021)

(en US dólares)

	Nota	2022	2021
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	US\$	1,185	1,427
Ingresos por arrendamientos		18,466,877	19,091,139
Otros ingresos por arrendamiento		572,959	780,179
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		956,877	880,605
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		8,723	49,115
Otros ingresos		0	307,898
Total ingresos		20,006,621	21,110,363
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		2,113,059	2,387,006
Otros gastos operativos	27	2,646,359	2,568,577
Gastos financieros		7,424,811	6,963,261
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión		9,365,082	2,166,399
Otros gastos		23,094	0
Diferencial cambiario, neto		61,006	58,145
Total gastos		21,633,411	14,143,388
Utilidad antes de impuesto		(1,626,790)	6,966,975
Impuesto sobre la renta		(2,284,780)	(2,421,547)
			0
Utilidad neta del año		US\$ (3,911,570)	4,545,428
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales		US\$ (3,911,570)	4,545,428

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballesteros Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110277408
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA
JOSE
Estado de Resultados Integral
2022-10-21 15:21:20 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

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

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inmuebles	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Notas	251,852	US\$ 251,852,000	29,577,374	0	39,452	US\$ 281,468,826
Saldos al 30 de setiembre 2021						
Utilidad neta del año	0	0	0	7,973,501	0	7,973,501
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	(2,468,064)	0	(2,468,064)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	(58,745)	(58,745)
Incremento de reservas	0	0	0	(49,694)	49,694	0
Subtotal	251,852	251,852,000	29,577,374	5,455,743	30,401	5,446,692
<u>Otros resultados integrales</u>						
Ajuste impuesto de renta diferido	0	0	(704,602)	0	0	(704,602)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	5,455,743	(5,455,743)	0	0
Subtotal	0	0	4,751,141	(5,455,743)	0	(704,602)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	251,852	251,852,000	34,328,515	0	30,401	286,210,916
Utilidad neta del año	0	0	0	(3,911,570)	0	(3,911,570)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	(4,229,014)	0	(4,229,014)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	(244,257)	(244,257)
Incremento de reservas	0	0	0	(267,619)	267,619	0
Subtotal	0	0	0	(8,408,203)	23,362	(8,384,841)
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	(8,408,203)	8,408,203	0	0
Subtotal	0	0	(8,408,203)	8,408,203	0	0
Saldos al 30 de setiembre de 2022	251,852	US\$ 251,852,000	25,920,312	0	53,763	US\$ 277,826,075

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110277468
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO
Administrado por BCR
S.A. S.A.
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA
JOSE
Estado de Cuenta en el Patrimonio
2022-10-21 18:21:27 -890



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: cEBaFax
<https://timbre.comptador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado el 30 de setiembre del 2022

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 30 de setiembre 2021)

(en US dólares)

	Notas	2022	2021
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	4,061,931	5,169,558
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		2,952,460	1,285,794
Ingresos por intereses		(1,185)	(1,427)
		7,013,206	6,453,925
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(504,628)	91,764
Alquiler por cobrar		(164,630)	(548,227)
Gastos pagados por anticipado		(222,622)	136,913
Cuentas por pagar		(2,362,268)	(4,333,296)
Intereses por pagar		241,132	(1,164)
Comisiones por pagar		(21,459)	(69,424)
Depósitos en garantía		(163,699)	(134,833)
Ingreso diferidos		12,261	67,114
Intereses recibidos		1,185	1,426
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		3,828,478	1,664,198
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(15,174,465)	(28,539,584)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		16,709,311.93	26,958,973
Venta de propiedades de inversión		7,709,364	0
Mejoras a propiedades de inversión		(1,517,850)	(3,627,372)
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva		(303,002)	(190,980)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión		7,423,359	(5,398,963)
Actividades de financiamiento			
Nuevos préstamos bancarios		79,609,769	5,511,384
Amortización de préstamos bancarios		(84,347,375)	(771,384)
Utilidades distribuidas a inversionistas		(6,697,078)	(6,261,422)
Efectivo (usado) provisto por las actividades de financiamiento		(11,434,684)	(1,521,422)
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(182,847)	(5,256,187)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		985,382	6,241,568
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	802,535	985,382

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballesteros Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Cred. 3110277408
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO
Administrado por BCR
SAF S.A.
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA
JOSE
Estado de Flujos de Efectivo
2022-10-21 15:21:02 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: cibaFax!
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN BCR FONDO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PARA EL PERIODO TERMINADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2022

(Con cifras correspondientes al 30 de setiembre 2021)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

Políticas y Métodos de Registro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Moneda - Los estados financieros y sus notas se expresan en US dólares (US\$). La unidad monetaria de medida de los estados financieros es el US dólar y no el colón (¢), reflejando el hecho de que las transacciones son denominadas en US dólares, los Certificados de Títulos de Participación del Fondo están emitidos en US dólares y las distribuciones y liquidación de inversiones a los inversionistas se efectúan en US dólares, por lo que los dólares estadounidenses (US\$) son su moneda de registro y de presentación.

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

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

3. Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

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

4. Baja de Activos y Pasivos Financieros -

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

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

tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

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

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

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

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

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

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

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

Las obras deben ser realizadas por terceros libres de conflicto de interés con la Compañía, sus socios, directivos y empleados, así como con las personas que formen parte de su grupo

de interés económico, de conformidad con la definición establecida en este Reglamento. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo o inquilinos de otros fondos inmobiliarios administrados por la misma sociedad administradora.

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

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

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

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

Todos los arrendamientos son operativos.

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

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

El contrato de arrendamiento estipula que el Fondo debe reintegrar esos depósitos a los arrendatarios en la fecha de expiración de su plazo. El depósito no se devuelve si el arrendatario termina anticipadamente la relación contractual o si el Fondo requiere ese depósito para cubrirse de daños causados a las instalaciones o para el pago de servicios por cuenta del arrendatario.

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

Mediante comunicado de Hecho Relevante el 13 de enero de 2014, se estableció que la Sociedad Administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del Fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 25% de los ingresos mensuales del Fondo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “Capital pagado en exceso”.

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

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

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

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

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

El propósito de las reservas es:

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

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

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

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

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

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

12 Meses		
Rendimiento del Fondo	2022	2021
Rendimiento Bruto	<u>1.08%</u>	<u>1.75%</u>
Rendimiento Líquido	<u>2.66%</u>	<u>3.18%</u>

30 Días		
Rendimiento del Fondo	2022	2021
Rendimiento Bruto	<u>-24.15%</u>	<u>-1.32%</u>
Rendimiento Líquido	<u>1.88%</u>	<u>3.72%</u>

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

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

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

2022	2021
<u>0.90%</u>	<u>1.00%</u>

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

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

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

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

19. Disponibilidades

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuenta Corriente en colones	US \$	105,345	139,225
Cuenta Corriente en dólares		697,190	846,157
Total	US \$	<u>802,535</u>	<u>985,382</u>

20. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

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

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

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	US \$	1,884,223	3,419,070
Total	US \$	<u>1,884,223</u>	<u>3,419,070</u>

21. Alquileres por cobrar

El detalle del alquiler por cobrar es el siguiente:

Inmuebles	2022	2021
BC Uruca 02	0	265,340
Centro Com. Terramall, Local	1,918	1,450
Centro Comercial Paseo Metrópoli	51,317	79,252
Cn Uruca 01	0	5,250
Hospital La Católica	0	111,355
Condominio Meridiano	4,673	0
NI Uruca 01	61,947	28,911
Parque Empresarial Del Pacifico	1,659,041	1,642,761
Parque Empresarial Forum I	5,470	215,413
Parque Empresarial Forum II	9,377	3,362
Torre Mercedes	760,284	46,145
Zona Franca Coyol	42,095	32,253
Total	US\$ 2,596,122	2,431,492

22. Cuentas por cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	2022	2021
Cuentas por cobrar antiguos inquilinos ⁽¹⁾	440,492	38,789
Otras cuentas por cobrar inquilinos	5,817	5,813
Retención 2% instituciones públicas	2,306	0
Impuesto al Valor Agregado por cobrar inquilinos	380,707	265,335
Impuesto al Valor Agregado deducible	36,000	50,756
Total	US\$ 865,321	360,693

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

Inmueble	2022	2021
Parque Empresarial Forum I	0	2,762
Torre Mercedes	7,105	10,478
NI Uruca 01	150,487	0
CN Uruca 01	4,638	7,293
Parque Empresarial Forum II	160	213
BC Uruca 02	269,752	0
Centro Comercial Paseo Metrópoli	8,350	18,043
Total	US\$ 440,492	38,789

23. *Préstamos por pagar*

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Vencimiento</u>
Banco de Costa Rica	96,738,059	118,781,058	Largo Plazo
Banco Davivienda	44,850,000	44,360,783	Largo Plazo
Banco Internacional de Costa Rica	20,000,000	20,000,000	Largo Plazo
Banco Nacional	16,816,176	0	Largo Plazo
Total	US \$ <u>178,404,235</u>	<u>183,141,841</u>	

24. *Otras cuentas por pagar*

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mantenimiento de inmuebles	US \$ 1,045,742	675,324
Beneficios por pagar, inversionistas ⁽¹⁾	1,027,694	2,087,942
Impuestos por pagar	755,201	629,492
Rentas garantizadas	160,720	1,936,635.00
Honorarios por valuación de activos	140,320	131,079
Otros proveedores por pagar	70,640	86,145
Por pagar a corredores de bienes raíces	37,431	55,547
Honorarios por calificadora de riesgo	5,018	2,870
	US \$ <u>3,242,766</u>	<u>5,605,034</u>

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

25. *Capital Social*

Al 30 de setiembre del 2022, el capital está representado por 251,852 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$251,852,000.00.

26. Propiedades de Inversión

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

	Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Saldo al 30 de setiembre del 2020 US \$	419,371,858	13,745,300	38,315,695	471,432,853
Minusvalía neta no realizada por valuación			(3,518,785)	(3,518,785)
Mejoras		3,627,371		3,627,371
Saldo al 30 de setiembre del 2021 US \$	419,371,858	17,372,671	34,796,910	471,541,439
Ventas	(7,709,367)			(7,709,367)
Minusvalía neta no realizada por valuación			(4,302,425)	(4,302,425)
Mejoras		1,517,853		1,517,853
Saldo al 30 de setiembre del 2022 US \$	411,662,491	18,890,524	30,494,484	461,047,500

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
Zona Franca Coyoil	66,484,616	297,616	7,066,140	73,848,372
Parque Empresarial del Pacífico	70,854,273	491,956	(1,782,355)	69,563,874
Parque Empresarial Forum II	51,964,616	4,440,664	2,372,720	58,778,000
Parque Empresarial Forum I	39,977,282	3,758,580	7,482,588	51,218,450
Hospital La Católica	33,186,878	883,837	6,661,571	40,732,286
C. Comercial Paseo Metropoli	37,710,516	176,283	2,643,201	40,530,000
Torre Mercedes	23,594,379	7,266,537	759,085	31,620,000
BC Uruca 02	26,369,244	6,124	158,996	26,534,364
Forum Torre J	14,468,789	445,285	2,515,926	17,430,000
NI Uruca 01	11,261,166	0	(219,772)	11,041,394
Condominio Meridiano	9,047,094	970,217	429,689	10,447,000
B.C. Desamparados - 01	9,299,266	0	798,818	10,098,084
CN Uruca 01	3,618,705	119,086	591,185	4,328,976
B.C. La Pacifica - 01	3,358,458	0	190,369	3,548,827
B.C. Grecia - 01	2,866,494	0	242,535	3,109,029
B.C. Heredia - 01	2,243,913	0	166,848	2,410,762
B.C. San Isidro de Heredia - 01	1,952,853	0	84,578	2,037,431
B.C. Belén - 01	1,455,592	0	117,060	1,572,652
B.C. El Cruce - 01	1,102,269	0	19,707	1,121,975
Centro Com. Terramall, local	846,088	34,340	195,597	1,076,025
US \$	411,662,491	18,890,524	30,494,484	461,047,500

27. Gastos Operativos

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

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mantenimiento de inmuebles	US \$	1,379,084	1,322,423
Impuestos Bienes Inmuebles		908,597	860,676
Seguros		272,810	262,325
Peritazgo de inmuebles		29,152	96,189
Otros		56,716	26,964
Total	US \$	<u>2,646,359</u>	<u>2,568,577</u>

28. Fideicomiso de Garantía

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

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

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

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

29. Contingencias

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

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

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.