

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
ADMINISTRADO POR
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA
DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

**Estados financieros
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2023

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario no diversificado
Administrado por
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Índice de contenido

	Cuadro	Pagina
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Estado de activo neto	A	6
Estado de resultados integrales	B	7
Estado de cambios en el activo neto	C	8
Estado de flujos de efectivo	D	9
Notas a los estados financieros		10
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación		47

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A los inversionistas de BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado,
a la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
y a la Superintendencia General de Valores

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado 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 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, cambios en el activo neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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

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 – Planes de acción para el mejoramiento de la rentabilidad

Sin que afecte nuestra opinión llamamos la atención a la nota 23 en la que se describen los planes de acción de corto, mediano y largo plazo para el mejoramiento de la rentabilidad del Fondo. El Fondo tiene financiamiento con vencimiento en el corto plazo como se detalla en la nota 9, la Administración como parte de planes de acción está negociando con los acreedores los vencimientos al largo plazo.

Otros asuntos

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2023, por lo que hay condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles y que no se hayan considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2023. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente de la sociedad administradora mediante la aplicación de la NIIF 13 y las Normas Internacionales de Valoración, con la aplicación de un modelo de valoración de nivel 3. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad del valor razonable de los inmuebles.

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 el cual requiere que los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF; y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión) el cual 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

Respuesta de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:

Que la valoración cuente con la declaración de cumplimiento de las normas y estándares IVS.

Que la valoración sea realizada por peritos independientes con reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y que estén inscritos en el colegio profesional respectivo y en el registro para tal efecto que mantiene la SUGEVAL.

Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.

El registro del valor razonable del inmueble en los estados financieros del Fondo se realiza en los resultados del periodo. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales, 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.

En las notas 7 y 20 se incluyen las revelaciones sobre las características de las propiedades de inversión, las técnicas de valoración y las razones para cambio de técnica, políticas y procedimiento de análisis de cambios en el valor razonable utilizado por la administración del Fondo, y la sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos, entre otros aspectos.

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. Los errores 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, debida 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 un error material debido 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.

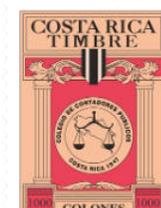
El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabián Zamora Azofeifa.

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 se extiende hasta el 19 de febrero de 2024. 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
19 de febrero de 2024

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186
Pol. 0116FID001004809 7 V.30-9-2024
Timbre Ley 6663 €1.000
Adherido al original

Nombre del CPA: FABIAN
ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente:
BCR Fondo de Inversión
Progreso Inmobiliario no
diversificado
Identificación del cliente:
3110471205
Dirigido a:
BCR Fondo de Inversión
Progreso Inmobiliario no
diversificado
Fecha:
12-02-2024 05:26:47 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de €1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-9228

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

Estado de activo neto

Al 31 de diciembre del 2023

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(en US dólares)

	Nota		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos:				
Efectivo	3 y 4	US\$	54,193	628,081
Inversiones en instrumentos financieros	5		1,593,866	713,182
Cuentas por cobrar			46,894	34,366
Intereses por cobrar			0	22
Alquileres por cobrar	6		92,047	74,997
Propiedades de inversión	1.ii, 7 y 20		98,577,366	98,968,497
Impuesto sobre la renta diferido	17		820,251	590,511
Gastos pagados por anticipado	8		57,015	70,350
Total activos			<u>101,241,632</u>	<u>101,080,006</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	9		14,981,496	15,408,307
Otras cuentas por pagar	10		1,359,797	887,201
Comisiones por pagar	3		71,904	87,824
Intereses sobre préstamos por pagar			69,654	52,604
Depósitos en garantía	1.f y 11		492,651	609,309
Ingresos diferidos			68,395	102,154
Impuesto sobre la renta diferido	1.k y 17		1,027,903	857,470
Total pasivos			<u>18,071,800</u>	<u>18,004,869</u>
Activo neto		US\$	<u>83,169,832</u>	<u>83,075,137</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1.1	US\$	80,975,000	80,975,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			1,176,696	1,512,768
Reservas	1.m		134,700	91,855
Otras reservas	1.m		883,436	495,514
Total activo neto		US\$	<u>83,169,832</u>	<u>83,075,137</u>
Cuentas de orden	19	US\$	96,670	97,313
Número de Certificados de Títulos de participación			16,195	16,195
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	5,135.53	5,129.68

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110471206
BCR FONDO DE INVERSIÓN
PROGRESO INMOBILIARIO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández

Estado de Situación Financiera

2024-02-22 21:37:10 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: bpmv2DQS
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de resultados integrales

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

	Nota	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	13	US\$ 2,202	1,633
Ingresos por arrendamientos	14	6,257,144	7,056,593
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	1,640,456	737,305
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		32,435	8,218
Otros ingresos	14	640,490	135,270
Total ingresos		<u>8,572,727</u>	<u>7,939,019</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3	825,692	926,291
Otros gastos operativos	16	1,205,027	899,903
Gastos financieros	9	1,127,856	998,219
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	1,976,528	3,291,226
Diferencial cambiario, neto		28,852	27,789
Total gastos		<u>5,163,955</u>	<u>6,143,428</u>
Utilidad antes de impuesto		3,408,772	1,795,591
Impuesto sobre la renta	17	(827,716)	(861,777)
Utilidad neta del año		US\$ <u>2,581,056</u>	<u>933,814</u>
Resultados integrales totales		US\$ <u>2,581,056</u>	<u>933,814</u>
Utilidades por título de participación netas		US\$ <u>159.37</u>	<u>57.66</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Munoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110471206
BCR FONDO DE INVERSIÓN
PROGRESO INMOBILIARIO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernández

Estado de Resultados Integral
2024-02-22 21:37:10 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: bpmY2DQS
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO 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 31 de diciembre del 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en US dólares)

	Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
		16,195	US\$ 80,975,000	4,066,689	0	135,397	US\$ 85,177,086
Saldos al 31 de diciembre de 2021							
Utilidad neta del año		0	0	0	933,814	0	933,814
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		0	0	0	(3,370,340)	0	(3,370,340)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	(53,346)	(53,346)
Incremento de reservas		0	0	0	(117,395)	117,395	0
Otras reservas	1.m	0	0	0	0	387,923	387,923
Subtotal		0	0	0	(2,553,921)	451,972	(2,101,949)
<u>Otros resultados integrales</u>							
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	7	0	0	(2,553,921)	2,553,921	0	0
Subtotal		0	0	(2,553,921)	2,553,921	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2022		16,195	80,975,000	1,512,768	0	587,369	83,075,137
Utilidad neta del año		0	0	0	2,581,056	0	2,581,056
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.o	0	0	0	(2,828,068)	0	(2,828,068)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	(46,216)	(46,216)
Incremento de reservas	12	0	0	0	(89,060)	89,060	0
Otras reservas	1.m	0	0	0	0	387,923	387,923
Subtotal		0	0	0	(336,072)	430,767	94,695
<u>Otros resultados integrales</u>							
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	0	(336,072)	336,072	0	(0)
Subtotal		0	0	(336,072)	336,072	0	(0)
Saldos al 31 de diciembre de 2023		16,195	80,975,000	1,176,696	0	1,018,136	83,169,832

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110471206
BCR FONDO DE INVERSIÓN
PROGRESO INMOBILIARIO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Herrández

Estado de Cambios en el Patrimonio

2024-02-22 21:37:10 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: bpmY2DQS
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO 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 31 de diciembre del 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en US dólares)

	Nota	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	2,581,056	933,814
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		336,072	2,553,921
Ingresos por intereses		(2,202)	(1,633)
Efectivo provisto por las operaciones		<u>2,914,926</u>	<u>3,486,102</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(12,528)	8,469
Alquiler por cobrar		(17,050)	34,009
Gastos pagados por anticipado		13,335	(14,129)
Cuentas por pagar		472,596	147,028
Intereses por pagar		17,050	13,247
Comisiones por pagar		(15,920)	(2,212)
Depósitos en garantía		(116,658)	14,673
Ingreso diferidos		(33,759)	16,254
Intereses recibidos		2,225	1,617
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>3,224,217</u>	<u>3,705,058</u>
Actividades de inversión:			
Mejoras a propiedades de inversión		(4,248)	(57,872)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		(46,216)	(53,346)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		<u>(50,464)</u>	<u>(111,218)</u>
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		0	9,003,000
Amortización de préstamos bancarios		(426,811)	(9,401,135)
Otras reservas		387,922	387,923
Utilidades distribuidas a inversionistas		(2,828,068)	(3,370,340)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(2,866,957)</u>	<u>(3,380,552)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		306,796	213,288
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,341,263	1,127,975
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	US\$ <u>1,648,059</u>	<u>1,341,263</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Muñoz Hernández
Contadora

Céd. 3110471206
BCR FONDO DE INVERSIÓN
PROGRESO INMOBILIARIO
Atención: Administración de BCR
SAPI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Flujos de Efectivo
2024-02-22 21:07:11 -0800



VERIFICACIÓN: bpmv2DQS
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

1. RESUMEN DE OPERACIONES Y DE POLÍTICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

Organización del Fondo – BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado (“el Fondo”), administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (“la Compañía”), fue autorizado por el Regulador mediante la resolución SGV-R-2351 para el cambio de administración el 12 de noviembre de 2010 y se inició la administración el 11 de enero de 2011.

Es un fondo de ingreso, cerrado, no seriado, no financiero, de cartera mixta, expresado en dólares y del mercado nacional, cuyo patrimonio está limitado a 20,000 participaciones de un valor nominal de US\$5,000 cada una para un total de US\$100,000,000.

Es un fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un fondo cerrado, no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos los inversionistas que deseen ser reembolsados deben recurrir al mercado secundario para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de fondos cerrados en el país todavía no goza de suficiente liquidez.

El Fondo se denomina inmobiliario porque se especializa en la inversión en bienes inmuebles, aunque también pueda invertir una parte de su cartera en títulos valores. El Fondo es especializado en el mercado nacional pues solo realiza inversiones en la República de Costa Rica, y por la moneda de inversión (US dólares). El Fondo distribuye mensualmente el 100% del total de las rentas e intereses percibidos, una vez rebajada la totalidad de los gastos incurridos. Por ser un fondo cerrado, el Fondo no redime las participaciones de los inversionistas.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas que desean participar de una cartera inmobiliaria y cualquier plusvalía de estos activos, como resultado de la revalorización de los mismos, que administra una Sociedad de Fondos de Inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el Fondo. Tales aportes en el fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación. El objetivo de los fondos es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido, a través de la administración de bienes inmobiliarios, cuyo rendimiento está relacionado con el comportamiento del valor de mercado de bienes inmobiliarios y con los rendimientos y alquileres que estos generen.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (“la Compañía”), la cual fue constituida como sociedad anónima en julio del 1999 bajo las leyes de la República de Costa Rica. Tiene domicilio en la ciudad de San José, Oficentro Torre Cordillera, Rohrmoser, piso #12, 300 m al Sur de Plaza Mayor. Es una subsidiaria propiedad total del Banco de Costa Rica. Como sociedad de fondos de inversión está supeditada a las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y a la supervisión de la SUGEVAL. La SUGEVAL facultó a la Compañía para actuar como sociedad administradora de fondos de inversión en octubre del 1999 e inició operaciones en noviembre del 1999.

Al 31 de diciembre de 2023 la Compañía tiene 105 empleados (107 empleados en el 2022).

Su principal actividad consiste en administrar fondos y valores a través de la figura de fondos de inversión.

Regulaciones - Las principales disposiciones que regulan al Fondo de inversión están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y en las Reformas al Código de Comercio, supervisadas por la SUGEVAL.

Estado de Cumplimiento - Los estados financieros del Fondo fueron preparados de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Valores y, en los aspectos no previstos por estas disposiciones, con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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.

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.

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 31 de diciembre de 2023, el tipo de cambio se estableció en ¢519.21 y ¢526.88 (¢594.17 y ¢601.99 en el 2022) por US\$1.00, para la compra y venta de divisas.

- b. ***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.

Baja de Activos y Pasivos Financieros -

- i. *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.
- ii. *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.

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.

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

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.

- c. ***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.

La NIIF 9 introduce un nuevo modelo de deterioro basado en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de la NIC 39 que se basa en la pérdida incurrida.

La norma da la opción de elegir por un modelo de pérdida esperada, versión simplificada el cual es aplicable a las cuentas a cobrar por arrendamiento en el alcance de su norma, siendo el método simplificado el aplicado para el caso de los Fondos inmobiliarios, el cual se basa en dos factores uno de incobrabilidad de los últimos 5 años y un factor de riesgo que permita sensibilizar el modelo tomando en consideración el sector económico de los Fondos Inmobiliarios, utilizando variables macroeconómicas como la inflación, producción y tasas de interés, los cuales son aplicados a las cuentas por cobrar por arrendamientos según los días de atraso.

- d. ***Propiedades de Inversión, Valuación y Regulaciones de Inversión en Propiedades –***

i. *Reconocimiento y medición*

Las propiedades en inversión 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 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.

ii. Normas a aplicar: IVS, CONASSIF:

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.

iii. 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.

iv. Requisitos de contratación para los valuadores:

Se detalla la información solicitada para la contratación de valuadores en el proceso de contratación vigente a diciembre 2023:

- Declaración jurada en la que conste que no le afectan las restricciones impuestas para la valoración de inmuebles según los términos establecidos por la Superintendencia General de Valores para estos efectos.
- Declaración jurada de que el oferente no mantiene ningún tipo de vinculación, conforme a la definición establecida en el Artículo 120 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive de parentesco con directores de la Junta Directiva, miembros de los comités, personal gerencial y administrativo de BCR SAFI, así como de las demás empresas que conforman el Conglomerado Financiero BCR.

- Declaración jurada de que se encuentra al día con el pago de toda clase de impuestos nacionales.
- Certificación extendida por la Caja Costarricense de Seguro Social, de que se encuentra inscrito y al día con sus obligaciones obrero patronales y/o de trabajador independiente.
- Certificación de Personería Jurídica expedida por un notario público o el Registro Nacional de la Propiedad y composición del capital social hasta llegar a persona física, con no más de 3 (tres) meses de emitida. En el caso de participantes extranjeros deberán presentar documentación debidamente certificada emitida por la autoridad competente del respectivo país, en que se haga constar: la existencia de la sociedad, la personería jurídica donde indique la(s) persona(s) que va(n) a firmar en nombre de la empresa. Las certificaciones que se presenten deberán cumplir con los requerimientos de autorización consular exigidos por la Ley del Servicio Consular, Código de Comercio, y otras leyes aplicables. En caso de que los documentos sean diferentes al idioma español, además de lo citado se deberá aportar la respectiva traducción oficial.
- Copia de cédula del representante legal en caso de personerías jurídicas y en ofertas de personas físicas copia de la cédula de la persona que firma la oferta.
- Declaración jurada que se cuenta con experiencia comprobada en la valoración de activos inmobiliarios.
- Atestados que demuestren la experiencia en la valoración de activos inmobiliarios.
- Currículo Vitae.
- En lo establecido en los puntos anteriores, el profesional deberá incluir suficiente detalle que le permita a los fondos corroborar que cuenta con la competencia, habilidades técnicas y experiencia en valoración de inmuebles.
- Certificación del colegio profesional respectivo de que es un profesional debidamente inscrito y habilitado para ejercer la profesión.
- Declaración jurada de no haber estado sancionado, ni en vía administrativa ni en vía penal, por falta o delitos en temas éticos o profesionales.
- Declaración jurada de no haber sido declarados en quiebra o insolvencia, ya se trate de una persona jurídica o física respectivamente, en su jurisdicción o país de domicilio.
- En caso de que el oferente requiera de la utilización adicional de especialistas en ciertos aspectos, deberá señalarse quienes serán estos especialistas y aportar para estos la misma documentación establecida en este punto (9. Documentación para aportar por los Oferentes) del cartel.

- Los Fondos suscribirán con los valuadores seleccionados, un contrato de servicios por un período mínimo de 4 años, en el cual se regularán las obligaciones de cada una de las partes.
- Cualquier otra documentación pertinente que permita demostrar la idoneidad del oferente.

v. Procesos de valoración utilizados por la entidad:

Las valoraciones de las propiedades de inversión son realizadas por un profesional con completa independencia con la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y del Fondo Inmobiliario. Para esto se realiza una contratación de profesionales mediante un cartel de contratación de valuadores.

Posterior a la selección del valuador se procede con la valoración de la propiedad de inversión de forma anual verificando que el valuador no realice este avalúo en más de tres periodos consecutivos.

Personal del área de ingeniería de proyectos – la Unidad de infraestructura BCR SAFI y la Unidad de gestión inmobiliaria comparten la información requerida de la propiedad de inversión y realizan una revisión preliminar de los informes de valoración, revisión que posteriormente se eleva a la Gerencia Financiera Administrativa de BCR SAFI y Gerencia General BCR SAFI, quienes son los encargados de compartir esta revisión al Comité de Inversiones.

El Comité de Inversión debe analizar la información contenida en las valoraciones de los inmuebles y asentar en su libro de actas las evaluaciones y decisiones que al respecto se tomen. Las actas deben hacer referencia a la documentación técnica que se utilice. De conformidad con el artículo 87 y 88 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

vi. Sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos

La valuación se basa en las condiciones de mercado y condiciones financieras a la fecha de cada informe o encargo de valoración, razonablemente. Por esta razón pueden obtenerse cambios en el entorno del inmueble que produzcan una actualización de la valuación posterior al informe, algunos ejemplos:

- Salida de inquilinos del inmueble.
- Impago por parte del inquilino.
- Construcción de nuevas y mejores edificaciones en el entorno del inmueble.
- Aumento de incidentes en contra de la seguridad pública en el entorno.
- Afectaciones provocadas por catástrofes climáticas y otros asociados.
- Variaciones en indicadores macroeconómicos, tasas de interés, índices de precios del consumidor, modificaciones en la política fiscal asociada, entre otros.

- Cualquier otro evento que pueda modificar o afectar el entorno variando la deseabilidad de un inquilino o un posible comprador hacia el inmueble.

La elaboración de los informes toma como referencia el estudio registral y plano catastrado suministrados por el actual administrador de la finca filial. El trabajo contratado no incluye examinar los títulos de propiedad, la legitimación del dominio de los activos, ni la posible correcta o defectuosa inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

El trabajo contratado no comprende la verificación de la información contenida en el plano de catastro ni en los informes registrales, por lo que los datos contenidos en el mismo se considerarán como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad.

No se realizan estudios ni levantamientos topográfico, por lo que el área utilizada en los cálculos es la suministrada, salvo en casos en donde el profesional en la visita observe o encuentre discrepancias evidentes entre la información compartida y la presente en el sitio a valorar.

El trabajo no comprende estudios de laboratorio ni evaluaciones detalladas de condiciones estructurales o geotécnicas, por lo cual no es posible asegurar la estabilidad y/o permanencia en el tiempo, tanto de las infraestructuras como del terreno.

Los puntos anteriores de conformidad con el proceso de valuación a diciembre 2023 no se incluyen, esto debido a que es aplicada a inmuebles ya presentes en la cartera inmobiliaria y su valoración se realiza de forma anual.

vii. Revelaciones sobre valoraciones recurrentes y no recurrentes

La NIIF 13 requiere que 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.

En cuanto a la técnica o enfoque de valoración utilizado para establecer el Valor Razonable, esta es definida por parte del profesional en valoración externo contratado, sin que la administración participe en este análisis de conformidad con la normativa aplicable. El profesional selecciona dicho enfoque con base en las condiciones que este identifique en la propiedad de inversión a valorar y su entorno, las cuales pueden ser: antigüedad del inmueble, ubicación, obsolescencia, estado de conservación, densidad constructiva, peso relativo del valor del terreno, cumplimiento principio de mejor y mayor uso, amplio, mercado meta de inquilinos, usos alternativos, mercado activo para el tipo de inmueble, porcentaje de ocupación, contrato largo plazo y sus barreras de salida, razonabilidad de rentas entre otros.

Al tratarse de un análisis del entorno en periodos de un año, las condiciones del entorno pueden variar, de ahí que el profesional contratado puede asignar un enfoque para establecer el valor razonable diferente en periodos consecutivos. Siempre basándose en la metodología de Valor Razonable. Dicho valor se puede obtener por medio de varios enfoques, los cuales en resumen son los criterios o los diferentes análisis realizados para obtener un valor estimado de venta, según IVS 104 y 105:

Valor mercado: Búsqueda de inmuebles en venta o alquiler en condiciones similares al valorado, mínimo tres referencias similares, en tipo de inmueble, área, ubicación, sector, estado de conservación, entre otros.

Costo de reposición o reconstrucción: Se toman como base los precios de referencia de los materiales, así como valores promedio de m² constructivo de CFIA, Ministerio de Hacienda entre otros, se multiplica por las áreas del inmueble valorado, y se deprecian los valores totales de acuerdo con la antigüedad del inmueble.

Descuento de flujos: Se proyectan los ingresos y los gastos de los inmuebles normalmente por periodos de 10 años, tomando en cuenta factores como ocupación, renovación de contratos, incremento de renta y gastos, tasa de descuento entre otros. A menor rentabilidad del inmueble, así como menor ocupación, menor valor financiero.

Tasa de capitalización o Cap Rates: El Cap Rate bruto, o rentabilidad bruta, es el menor retorno esperado por un inversionista o un comprador. A nivel del mercado una rentabilidad bruta promedio se encuentra entre un 8.5% y 10% dependiendo del tipo del inmueble, y se obtiene su valor resultante de acuerdo con los ingresos mensuales de un inmueble; a menor renta menor precio del inmueble.

Ponderación: La utilización de dos o más de los enfoques anteriores determinando pesos de participación de cada uno de estos enfoques dentro del valor razonable. Esta técnica se utiliza cuando un valuator no tiene confianza en los resultados obtenidos en uno solo de los métodos aplicados.

A continuación se muestra el detalle de valores y metodologías de valoración aplicadas determinadas según el entorno y situación al momento de realizar el análisis de conformidad con los criterios de valoración mostrados anteriormente por cada profesional contratado:

Inmueble	2022		2023		Variación
	Valor Razonable	Enfoque de Valoración	Valor Razonable	Enfoque de Valoración	
Bodegas Alajuela	4,335,476	Costo	4,619,138	Ponderación	(283,662)
C.C Coronado 01	2,687,900	Flujo de caja	2,801,222	Flujo de caja	(113,322)
Cedi San José	8,522,800	Flujo de caja	8,919,309	Costo	(396,509)
Centro Comercial Antares	5,139,379	Flujo de caja	4,228,000	Ponderación	911,379
Centro Comercial Paseo De Las Flores	11,554,374	Flujo de caja	11,680,060	Flujo de caja	(125,686)
Centro Comercial Paseo Metrópoli	17,540,000	Ponderación	17,511,000	Ponderación	29,000
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,399,294	Costo	1,512,495	Mercado	(113,201)
Condominio Mall San Pedro	532,206	Flujo de caja	499,057	Flujo de caja	33,149
E.C Nicoya 01	2,366,350	Flujo de caja	2,090,944	Ponderación	275,406
E.C Santa Cruz 01	2,012,909	Flujo de caja	1,924,883	Ponderación	88,026
Oficentro Trejos Montealegre	3,826,421	Flujo de caja	3,570,504	Ponderación	255,917
Plaza Cariari	3,370,000	Ponderación	3,734,115	Ponderación	(364,115)
Plaza Tempo	2,154,646	Mercado	1,859,000	Ponderación	295,646
Terracampus	22,717,000	Ponderación	23,036,605	Mercado	(319,605)
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,519,956	Costo	2,082,680	Ponderación	437,276
Tienda Ekono Puntarenas	1,322,654	Costo	1,413,566	Flujo de caja	(90,912)
Zona Franca Z	6,928,926	Mercado	7,094,788	Mercado	(165,862)

viii. 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.

ix. Revelaciones adicionales de valor razonable

La NIIF 13 requiere revelaciones específicas sobre la determinación del valor razonable. Estas revelaciones están incluidas en 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.

x. 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.

xi. 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.

- e. **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.
- f. **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.

- g. **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 del 20 de febrero 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.

- h. **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 del método de interés efectivo.

- i. **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.
- j. **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.
- k. **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, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas 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 mes, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de activo neto mensual 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 de activos netos. 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 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.

- l. **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\$5,000. 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 inversión y valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la Administración.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo ha emitido 16,195 certificados de títulos de participación, serie única A. El plazo para la colocación de la totalidad de títulos aprobados vence el 20 de febrero de 2024. En la próxima asamblea de inversionistas a realizarse en el mes de marzo 2024, se estará presentando a los inversionistas la modificación al prospecto para conocer y autorizar el monto y plazo máximo para la colocación de las participaciones.

El Fondo realizó durante el 2020 una emisión de participaciones en el mes de enero, de la cual se generó Capital Pagado en Exceso (CPE) el cual es el resultado de los valores en libros de las participaciones menos su valor nominal en el momento de la emisión. Adicional a este CPE se obtuvieron ganancias de capital, como resultado de las diferencias entre los valores transados y los valores en libros de las participaciones emitidas. Sobre estas ganancias se canceló el 15% de impuesto a la Dirección General de Tributación, de acuerdo a lo indicado en la Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas.

- m. **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 los bienes inmuebles 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 los inmuebles de 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 BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. 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.

Con respecto a la cuenta denominada “otras reservas” en esta se registra la amortización de los créditos a largo plazo para aquellas operaciones de crédito que cuentan con una forma de

pago de cuota nivelada, con el objetivo de brindar un fortalecimiento patrimonial para atender el pago de los créditos suscritos; la misma se aprobó en el comité de inversiones sesión *BCR SAFI-06-2021* celebrada el 08-10-2021.

- n. **Determinación del Valor de los Activos Netos 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 31 de diciembre, el rendimiento de los últimos doce meses y el de los últimos 30 días es el siguiente, expresado en términos anuales:

		12 Meses	
Serie	Rendimiento del Fondo	2023	2022
A	Rendimiento Bruto	<u>3.05%</u>	<u>1.03%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>3.01%</u>	<u>3.68%</u>

		30 Días	
Serie	Rendimiento del Fondo	2023	2022
A	Rendimiento Bruto	<u>3.40%</u>	<u>4.11%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>2.91%</u>	<u>3.64%</u>

- o. **Política de Distribución de Rendimientos** - El Fondo distribuirá hasta un 100% de su renta líquida, entendida ésta como la suma de rentas por alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos incurridos por el Fondo, dentro de los 5 días hábiles posteriores al cierre de cada mes y año. Para la distribución de rendimientos el inversionista, su representante o cualquier otra persona previamente autorizada deberá 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 mínima una vez al año. Las ganancias o pérdidas por plusvalías se acumulan en el precio de la participación y se realizan en el momento en que el inversionista venda sus participaciones en el mercado secundario.
- p. **Comisión por Administración** - El Fondo debe cancelar a la Compañía una comisión por 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 31 de diciembre, el Fondo le pagó a la Compañía las siguientes comisiones de administración:

Serie	2023	2022
A	<u>0.90%</u>	<u>1.10%</u>

- q. **Período Fiscal** - La Sociedad y el Fondo operan con el período fiscal del 1º de enero al 31 de diciembre de cada año.
- r. **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.

2. **ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES**

Al 31 de diciembre de 2023, los activos sujetos a restricciones son por US\$60,982,665.77 para los cuales el Fondo ha establecido dos Fideicomiso de Garantía, uno llamado I-6164-2018 y otro Intermanagement Costa Rica Limitada / dos mil diecinueve. En contraste, al 31 de diciembre de 2022, los activos sujetos a restricciones se valoraban por US\$59,020,283.17

El patrimonio del Fideicomiso de Garantía está compuesto por 199 fincas filiales, correspondientes a 93 fincas filiales de Terracampus, 54 fincas filiales del Oficentro Trejos Montealegre, 42 fincas filiales del CC Paseo Metrópoli, 3 fincas filiales de Plaza Tempo, 3 fincas filiales de CEDI San José, 1 finca filial de E.C. Nicoya, 1 finca filial de Ekono Puntarenas, 1 finca filial Ekono Perez Zeledon y finalmente 1 finca filial del Mall San Pedro.

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y CON SUS PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones que mantiene el Fondo con la Compañía y con otras partes relacionadas se detallan como sigue:

	2023	2022
<u>Activo:</u>		
Efectivo en cuenta corriente: US\$	54,193	628,081
Inversiones emitidas por BCR Mixto Dólares No Diversificado	1,593,866	713,182
	<u>1,648,059</u>	<u>1,341,263</u>
<u>Pasivo:</u>		
Cuentas por pagar:		
Comisión de Administración		
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión	71,904	87,824
Préstamos por pagar:		
Banco de Costa Rica	1,561,408	1,580,697
Intereses por pagar:		
Banco de Costa Rica	5,920	14,230
	<u>1,639,232</u>	<u>1,682,751</u>
<u>Ingresos:</u>		
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con Banco de Costa Rica	2,202	1,633
<u>Gastos:</u>		
Comisiones por administración:		
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	825,692	926,291
Gasto por intereses por préstamos por pagar:	112,748	260,580
Gasto por comisión en formalización de crédito con el Banco de Costa Rica.	24,455	2,474
	<u>962,895</u>	<u>1,189,345</u>

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación se presenta la conciliación de la cuenta de efectivo e inversiones en instrumentos financieros del estado de activo neto y el efectivo y equivalentes de efectivo del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre:

	2023	2022
Efectivo US\$	54,193	628,081
Inversiones disponibles para la venta	1,593,866	713,182
Total efectivo e instrumentos financieros en el estado de activo neto	<u>1,648,059</u>	<u>1,341,263</u>
Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo US\$	<u>1,648,059</u>	<u>1,341,263</u>

5. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre las inversiones en instrumentos financieros se detallan como sigue:

		2023		
		Valor de Adquisición	Ajuste por valuación	Total
BCR Mixto Dólares No Diversificado	US\$	1,577,453	16,413	1,593,866
Total de inversiones	US\$	<u>1,577,453</u>	<u>16,413</u>	<u>1,593,866</u>
		2022		
		Valor de Adquisición	Ajuste por valuación	Total
BCR Mixto Dólares No Diversificado	US\$	710,121	3,061	713,182
Total de inversiones	US\$	<u>710,121</u>	<u>3,061</u>	<u>713,182</u>

6. ALQUILERES POR COBRAR

Al 31 de diciembre, los alquileres por cobrar por inmueble se detallan como sigue:

		2023	2022
Centro Comercial Paseo Metrópoli	US\$	24,110	33,526
Centro Comercial Coronado		16,003	15,622
Centro Comercial Paseo de las Flores		25,157	9,756
Centro Comercial Antares		4,750	7,924
E.C Nicoya 01		5,278	5,277
E.C Santa Cruz 01		4,789	4,789
Centro Comercial Plaza del Oeste		97	92
Plaza Cariari		14,758	0
		<u>94,942</u>	<u>76,986</u>
Estimación alquiler cobro dudoso		(2,895)	(1,989)
	US\$	<u><u>92,047</u></u>	<u><u>74,997</u></u>

Al 31 de diciembre, la antigüedad de saldos se detalla como sigue:

		2023	2022
Menos de 30	US\$	25,520	21,617
De 30-60		69,422	48,869
De 60-90		0	6,500
	US\$	<u><u>94,942</u></u>	<u><u>76,986</u></u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	Costo	Mejoras	Plusvalía	Minusvalía	Total
Bodegas Alajuela	US\$ 3,548,334	79,091		991,712	4,619,137
C.C Coronado 01	2,701,274	25,304		74,645	2,801,223
CEDI San José	8,071,704	4,248		843,357	8,919,309
Centro Comercial Antares	5,844,912	148,092		(1,765,004)	4,228,000
Centro Comercial Paseo De Las Flores	13,948,511	275,157		(2,543,608)	11,680,060
Centro Comercial Paseo Metrópoli	17,060,130	754,017		(303,148)	17,510,999
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,219,399	0		293,096	1,512,495
Condominio Mall San Pedro	480,887	7,077		11,093	499,057
E.C Nicoya 01	2,368,723	0		(277,779)	2,090,944
E.C Santa Cruz 01	2,149,737	0		(224,854)	1,924,883
Oficentro Trejos Montealegre	3,256,155	7,766		306,583	3,570,504
Plaza Cariari	3,106,380	0		627,735	3,734,115
Plaza Tempo	1,931,087	0		(72,087)	1,859,000
Terracampus	19,722,771	538,878		2,774,956	23,036,605
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,364,540	0		(281,859)	2,082,681
Tienda Ekono Puntarenas	1,188,887	0		224,678	1,413,565
Zona Franca Z	6,310,042	79,915		704,832	7,094,789
	US\$ 95,273,473	1,919,545		1,384,348	98,577,366

Al 31 de diciembre de 2022 las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	Costo	Mejoras	Plusvalía	Minusvalía	Total
Bodegas Alajuela	US\$ 3,548,334	79,091		708,051	4,335,476
C.C Coronado 01	2,701,274	25,304		(38,678)	2,687,900
CEDI San José	8,071,704	0		451,096	8,522,800
Centro Comercial Antares	5,844,912	148,092		(853,624)	5,139,380
Centro Comercial Paseo De Las Flores	13,948,511	275,157		(2,669,294)	11,554,374
Centro Comercial Paseo Metrópoli	17,060,130	754,017		(235,941)	17,578,206
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,219,399	0		179,895	1,399,294
Condominio Mall San Pedro	480,887	7,077		44,242	532,206
E.C Nicoya 01	2,368,723	0		(2,373)	2,366,350
E.C Santa Cruz 01	2,149,737	0		(136,828)	2,012,909
Oficentro Trejos Montealegre	3,256,155	7,766		562,500	3,826,421
Plaza Cariari	3,106,380	0		263,620	3,370,000
Plaza Tempo	1,931,087	0		223,559	2,154,646
Terracampus	19,722,771	538,878		2,455,351	22,717,000
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,364,540	0		155,416	2,519,956
Tienda Ekono Puntarenas	1,188,887	0		133,767	1,322,654
Zona Franca Z	6,310,042	79,915		538,968	6,928,925
	US\$ 95,273,473	1,915,297		1,779,727	98,968,497

Movimiento del período

El movimiento de las inversiones en propiedades se detalla como sigue:

	Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía)	Total
Saldo al 31 diciembre de 2021	US\$ 95,273,473	1,857,425	4,784,340	101,915,238
Minusvalía neta no realizada por valuación	0	0	(3,004,613)	(3,004,613)
Mejoras	0	57,872	0	57,872
Saldo al 31 diciembre de 2022	95,273,473	1,915,297	1,779,727	98,968,497
Minusvalía neta no realizada por valuación	0	0	(395,378)	(395,378)
Mejoras	0	4,248	0	4,248
Saldo al 31 diciembre de 2023	US\$ 95,273,473	1,919,545	1,384,349	98,577,367

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones en propiedades del Fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo, por un monto de US\$\$383,050,152. Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones en propiedades del Fondo contaban con una cobertura de seguro, por un monto de US\$\$382,679,670.

La cobertura de seguro de los inmuebles del Fondo es mayor al valor en libros de los inmuebles, debido a que estos forman parte de condominios, cuya póliza se establece para todo el condominio, en vista de que, para la aseguradora, no cabe la posibilidad de separar áreas comunes de áreas privativas. En los casos Centro Comercial Plaza del Oeste, Centro Comercial Antares, Centro Comercial Paseo Metrópoli, Centro Comercial Paseo de las Flores, Plaza Tempo, Oficentro Trejos Montealegre y C.C Coronado 01, CEDI San José, Terracampus, Plaza Cariari, Condominio Mall San Pedro el Fondo cancela únicamente el seguro correspondiente a sus activos, que se une al pago efectuado por el resto de los condóminos para cubrir la totalidad de la prima, adicional a lo establecido en la póliza suscrita por el Fondo para los activos que no están sujetos al régimen de condominio o acabados de estos.

8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Los gastos pagados por anticipado al 31 de diciembre se detallan como sigue:

	2023	2022
Seguros	US\$ 27,342	12,620
Costos de transacción	29,673	57,629
Impuestos bienes inmuebles	0	101
	US\$ 57,015	70,350

9. PRÉSTAMOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre el Fondo mantiene las siguientes líneas de crédito:

- Línea de crédito con el Banco de Costa Rica para la adquisición de propiedades de inversión por US\$25,000,000. Al 31 de diciembre de 2023 el saldo por pagar es US\$1,561,408 (US\$1,580,696 para el 2022); los desembolsos son por un plazo de 60 meses, con pagos a principal mensuales de US\$1,000 y una tasa de interés equivalente a la tasa Prime Rate en puntos porcentuales, la cual se ajusta mensualmente.

Para garantizar estas operaciones de crédito, el Fondo constituyó un fideicomiso de garantía cuyo fiduciario es el Banco Improsa Sociedad Anónima. Una vez que las obligaciones sean canceladas, las propiedades serán traspasadas de nuevo al Fondo.

- Crédito a largo plazo con el Banco Davivienda por US\$15,000,000. Al 31 de diciembre de 2023 el saldo por pagar es US\$4,433,088; donde se pagarán cuotas niveladas de principal e intereses en forma mensual con una tasa de intereses equivalente a la tasa Prime Rate más 2.75 puntos porcentuales. Adicionalmente a esta fecha también se cuenta con un saldo de US\$8,987,000 con pagos a principal mensuales de US\$1,000 y una tasa de interés equivalente a la tasa Prime Rate menos 50 puntos porcentuales, la cual se ajusta mensualmente.

Para garantizar esta operación de crédito a largo plazo el Fondo constituyó fideicomisos de garantía, cuyo fiduciario es Intermanagement Costa Rica Limitada y se cedieron contratos de arrendamiento cuyas rentas cubren el pago de las operaciones formalizadas. Una vez que las obligaciones sean canceladas, las propiedades serán traspasadas de nuevo al Fondo. En el caso de los contratos de arrendamiento, dichas cesiones no son efectivas mientras el Fondo se mantenga al día en sus obligaciones.

Al 31 de diciembre de 2023 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 BCR	US\$	12,000	12,000	1,537,408	0	1,561,408
Préstamos por pagar Davivienda		<u>9,404,456</u>	<u>485,088</u>	<u>516,736</u>	<u>3,013,808</u>	<u>13,420,088</u>
	US\$	<u>9,416,456</u>	<u>497,088</u>	<u>2,054,144</u>	<u>3,013,806</u>	<u>14,981,496</u>

Al cierre de diciembre 2023, la administración en conjunto con el proveedor financiero, se encuentran en proceso de renegociación de las condiciones de la operación de crédito por vencer el 2024.

Al 31 de diciembre de 2022 el 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 BCR	US\$	0	0	1,580,696	0	1,580,696
Préstamos por pagar Davivienda		<u>0</u>	<u>8,999,000</u>	<u>0</u>	<u>4,828,611</u>	<u>13,827,611</u>
	US\$	<u>0</u>	<u>8,999,000</u>	<u>1,580,696</u>	<u>4,828,611</u>	<u>15,408,307</u>

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

		2023	2022
Mantenimiento de inmuebles (1)	US\$	761,989	323,301
Beneficios por pagar, inversionistas (2)		201,208	253,670
Impuestos por pagar de inmuebles		69,822	79,426
Impuestos por pagar sobre arrendamientos		60,635	75,685
Impuestos por pagar Valor Agregado (I.V.A.)		46,243	65,306
Otros por pagar		108,578	40,459
Corredores de bienes raíces		71,329	26,201
Honorarios por valuación de activos		14,151	9,562
Honorarios por calificadora de riesgo		11,537	8,367
Montos a favor inquilinos		14,305	5,224
	US\$	<u><u>1,359,797</u></u>	<u><u>887,201</u></u>

- (1) El 12 de junio 2023 en acta CI-05-23 se aprobó en Comité de Inversiones como parte de los planes de acción de los Fondos Inmobiliarios el ajuste en la comisión de administración para generar un ahorro que permita contener el gasto del fondo en este rubro en específico y propiciar un mejor rendimiento para los inversionistas.

Por lo anterior el 19 de junio 2023 se procedió a crear la cuenta contable “Mantenimiento diferenciado de Inmuebles”, en la que se registra el 50% de la disminución de esta comisión, y se destinará para un uso específico que es la intervención de los inmuebles para fomentar su colocación o venta.

Al 31 de diciembre 2023 esta cuenta mantiene un saldo acumulado de \$ 44,811 y aun no presenta ejecución.

- (2) De acuerdo con las políticas de distribución de rendimientos descritos en nota 1.o, los beneficios se distribuyeron a los inversionistas dentro de los 5 días hábiles posteriores al cierre de cada mes.

11. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

Al 31 de diciembre los depósitos recibidos en garantía se detallan como sigue:

Propiedad de inversión		2023	2022
Terracampus	US\$	72,952	126,768
Bodegas Alajuela		42,404	42,404
C.C Coronado 01		4,038	3,777
Cedi San José		8,701	84,517
Centro Comercial Antares		21,534	20,587
Centro Comercial Paseo De Las Flores		58,803	54,685
Centro Comercial Paseo Metrópoli		112,701	107,450
Centro Comercial Plaza Del Oeste		9,047	8,749
Condominio Mall San Pedro		8,190	8,190
E.C Nicoya 01		18,668	18,668
E.C Santa Cruz 01		16,941	16,941
Oficentro Trejos Montealegre		31,169	30,286
Plaza Cariari		14,328	13,113
Plaza Tempo		16,480	16,480
Tienda Ekono Perez Zeledón		19,720	19,720
Tienda Ekono Puntarenas		9,925	9,924
Zona Franca Z		27,050	27,050
	US\$	<u>492,651</u>	<u>609,309</u>

12. USO DE RESERVAS

Durante el período de un año terminado el 31 de diciembre, las reservas se han utilizado en mantenimiento y reparación de las siguientes propiedades de inversión:

Propiedad de inversión		2023	2022
Centro Comercial Paseo Metrópoli	US\$	5,393	22,674
Bodegas Alajuela		12,985	19,019
Cedi San José		24,320	8,650
Oficentro Trejos Montealegre		0	1,703
Zona Franca Z		1,305	1,300
Centro Comercial Plaza del Oeste		2,212	0
	US\$	<u>46,215</u>	<u>53,346</u>

13. INGRESOS POR INTERESES, PRIMAS Y DESCUENTOS, NETOS

En el período de un año terminado el 31 de diciembre el Fondo ha reconocido ingresos por intereses, primas y descuentos que se presentan en forma neta en el estado de operaciones. A continuación se presenta el detalle:

		2023	2022
Intereses	US\$	<u>2,202</u>	<u>1,633</u>
	US\$	<u>2,202</u>	<u>1,633</u>

14. INGRESO POR ARRENDAMIENTO Y OTROS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

En el período de un año terminado el 31 de diciembre, los ingresos por arrendamiento por propiedad de inversión, se detallan como sigue:

Propiedad de inversión		2023	2022
Bodegas Alajuela	US\$	436,503	471,609
C.C Coronado 01		250,683	248,402
Cedi San José		136,395	897,524
Centro Comercial Antares		142,060	104,088
Centro Comercial Paseo De Las Flores		738,596	633,438
Centro Comercial Paseo Metrópoli		1,144,992	987,734
Centro Comercial Plaza Del Oeste		108,354	103,432
Condominio Mall San Pedro		25,935	24,700
E.C Nicoya 01		178,456	177,891
E.C Santa Cruz 01		161,951	161,439
Oficentro Trejos Montealegre		324,911	315,447
Plaza Cariari		172,373	165,326
Plaza Tempo		161,256	84,872
Terracampus		1,614,298	2,046,527
Tienda Ekono Perez Zeledón		189,643	189,402
Tienda Ekono Puntarenas		95,440	95,319
Zona Franca Z		375,298	349,443
	US\$	<u>6,257,144</u>	<u>7,056,593</u>

OTROS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

En los períodos de un año terminados el 31 de diciembre se registraron los siguientes montos como otros ingresos por arrendamiento los cuales corresponden principalmente a rentas variables, cuentas de orden e indemnizaciones.

		2023	2022
Otros ingresos por arrendamiento (1)	US\$	0	10,383
Rentas extraordinario		330,747	124,887
Otros ingresos por indemnizaciones		309,743	0
	US\$	<u>640,490</u>	<u>135,270</u>

(1) Los otros ingresos por arrendamiento se componen de ingresos por salida anticipada, penalidades, incumplimientos de contrato y demás rubros ligados a los alquileres.

15. OCUPACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre, la ocupación de las propiedades de inversión determinada por metros cuadrados de construcción se detalla a continuación:

Propiedad de inversión	2023	2022
Bodegas Alajuela	100%	100%
CC Coronado 01	83%	83%
CEDI San José	27%	100%
Centro Comercial Antares	80%	80%
Centro Comercial Paseo de las Flores	86%	87%
Centro Comercial Paseo metrópoli	93%	90%
Centro Comercial Plaza del Oeste	87%	87%
Condominio Mall San Pedro	100%	100%
E.C Nicoya 01	100%	100%
E.C Santa Cruz 01	100%	100%
Oficentro Trejos Montealegre	100%	100%
Plaza Cariari	37%	37%
Plaza Tempo	100%	100%
Terracampus	73%	91%
Tienda Ekono Pérez Zeledón	100%	100%
Tienda Ekono Puntarenas	100%	100%
Zona Franca Z	50%	50%

Durante el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023 la ocupación promedio del Fondo es de 70.94%. (83% al 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 el promedio de la industria cerró en 75% (84.21%. en 2022).

16. GASTOS OPERATIVOS

En los períodos de un año terminados el 31 de diciembre los gastos operativos se detallan como sigue:

		2023	2022
Mantenimiento de inmuebles	US\$	756,031	546,630
Impuestos municipales		147,899	139,110
Seguros		193,129	160,977
Corredora de Bienes raíces		49,930	29,930
Calificadora de riesgo		10,220	10,220
Otros		10,983	7,113
Bancarios		5,010	4,098
Peritazgo de inmuebles		31,825	1,825
	US\$	1,205,027	899,903

17. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Corriente - A partir del 01 de julio 2019 y de acuerdo con los cambios normativos, con la Ley del Impuesto sobre la Renta y derogado el artículo 100 de la LRMV, el Fondo pasó de pagar un 5% a un 12% sobre las ganancias de capital inmobiliario.

El Fondo debe presentar su declaración mensual de impuestos de ganancias de capital inmobiliario y la declaración mensual de las ganancias y pérdidas de capital.

En el período de un año terminado el 31 de diciembre de 2023 el Fondo pagó impuestos sobre la renta por US\$827,716 (US\$861,777 en el 2022).

Al valor agregado - A partir del 01 de julio de 2019 entró en vigencia la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley N° 9635), la cual incluye en su capítulo I la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Esta Ley indica en el artículo 1 que el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A) es un impuesto que se debe gravar en la venta de bienes y en la prestación de servicios realizados en territorio costarricense.

El Fondo está sujeto al I.V.A por el servicio de la Comisión de Administración que debe cancelar a BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. por la administración de su cartera. Además por las comisiones bursátiles pagadas a BCR Valores Puesto de Bolsa, S.A., por los servicios pagados a la Calificadora de Riesgo y a los diferentes proveedores que mantiene el Fondo.

Diferido - El impuesto sobre la renta diferido es atribuible a la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable. 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:

		2023	2022
Plusvalías obtenidas en valuación de propiedades			
De inversión e inversiones	US\$	6,852,688	5,716,466
Porcentaje de impuesto		15%	15%
	US\$	<u>1,027,903</u>	<u>857,470</u>

Al 31 de diciembre el activo por impuesto sobre la renta diferido se calculó como se detalla a continuación:

		2023	2022
Minusvalías obtenidas en valuación de propiedades			
de inversión e inversiones	US\$	(5,468,339)	(3,936,739)
Porcentaje de impuesto		15%	15%
	US\$	<u>(820,251)</u>	<u>(590,511)</u>

18. ARRENDAMIENTOS COMO ARRENDADOR

En los períodos de un año terminados el 31 de diciembre el Fondo ha otorgado en arrendamiento bienes inmuebles destinados a uso para oficinas y comercio bajo contratos de arrendamiento operativo. Los ingresos que recibiría el Fondo en función de los vencimientos de los contratos de arrendamientos suscritos con los inquilinos y vigentes al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		2023	2022
Menos de un año	US\$	901,183	1,008,704
De uno a cinco años		7,093,954	11,929,199
Más de cinco años		9,141,877	8,833,610
	US\$	<u>17,137,014</u>	<u>21,771,513</u>

Esto representa una ventaja para el Fondo ya que al corte de diciembre de 2023 la mayoría de los contratos tienen vencimiento mayor a un año, logrando así que la mayoría de los flujos se mantengan en el largo plazo.

19. CUENTA DE ORDEN

Al 31 de diciembre las cuentas de orden fue el mecanismo utilizado para administrar los alquileres no contabilizados en resultados, dadas las concesiones realizadas ante la imposibilidad de cobro de arrendamientos que por las restricciones realizadas por el Gobierno ante la pandemia imposibilitaba o limitaban algunas actividades económicas. Estas cuentas de orden presentan la siguiente antigüedad:

		2023	2022
Mayores a 300 días	US\$	68,635	78,465
Menores de 200 días		28,035	18,848
	US\$	<u>96,670</u>	<u>97,313</u>

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS, ACTIVOS INMOBILIARIOS Y RIESGOS ASOCIADOS

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión de Riesgos, emitido por SUGEVAL la entidad debe adoptar políticas, procedimientos, prácticas y estructuras organizativas que permitan gestionar los riesgos contemplando los objetivos definidos por la Junta Directiva, así como el nivel de apetito al riesgo.

Riesgos de la cartera inmobiliaria

a) Riesgo de siniestro

Las propiedades en las que invierta el Fondo están expuestas a siniestros naturales o artificiales. La pérdida, reposición o reconstrucción de los inmuebles podrían afectar el flujo de ingresos e incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la rentabilidad.

Administración del riesgo: Se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los seguros suficientes para la cobertura de siniestros. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con una empresa autorizada por la SUGESE, las coberturas según el valor de los activos administrados.

b) Riesgo de desocupación

El fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de las propiedades, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por un arrendatario que podrían afectar los ingresos del fondo y el precio de las participaciones, cuando la desocupación sea por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario, como en los casos en que se compre una propiedad que no se esté arrendado.

Administración del riesgo: Al momento de incorporar nuevas propiedades, 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 encuentra expuesto a la desocupación de propiedades, lo que se mitiga mediante políticas de diversificación por tipo o formato de inmueble, actividad económica e inquilinos.

c) Riesgo de crédito de los arrendatarios (morosidad)

Se refiere a la posibilidad de pérdidas debido a un eventual incumplimiento contractual, interrupción de pagos de alquiler, por parte de los arrendatarios que podría afectar los ingresos del Fondo y por ende repercutir en el rendimiento. Cabe destacar que esta situación también puede impactar la liquidez del Fondo para atender sus obligaciones.

Administración del riesgo: La entidad no tiene control sobre factores externos que puedan afectar el flujo de caja de los arrendatarios. En casos donde existe una elevada concentración de ingresos por inquilino, se solicita información contable con el fin de analizar la solidez financiera.

d) Riesgo de concentración por inquilino y por inmueble

Este riesgo se relaciona con el riesgo de crédito de los arrendatarios y se refiere a la posibilidad de pérdidas debido a que una porción importante de las rentas proviene de un mismo inquilino o de unos pocos, por lo que en caso de presentarse un incumpliendo en el contrato de alquiler, los ingresos del Fondo se verían afectados negativamente y, por ende, repercutir en el rendimiento.

Administración del riesgo: 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 donde se evidencian concentraciones por inmueble y rentas que puedan afectar el desempeño del Fondo y por ende los rendimientos de los inversionistas.

Al 31 de diciembre el porcentaje de concentración por inquilino es el siguiente:

Rango		2023		2022	
Menos de 1%	US\$	101,509	20.33%	113,245	18.41%
de 1% a menos de 5%		190,877	38.23%	192,956	31.37%
De 5 a menos de 20%		206,938	41.44%	308,799	50.21%
De 20% a menos de 50%		0	0.00%	0	0.00%
	US\$	499,324	100,00%	615,000	100,00%

e) Riesgo sistémico

Este riesgo afecta al sector de fondo inmobiliarios de forma generalizada y se relaciona con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macro precios (tipo de cambio, tasas de interés, inflación). Otro factor por considerar es una posible minusvalía de las propiedades en una zona geográfica determinada debido a temas económicos, sociodemográficos, o a cambios en las leyes, lo que podría provocar una disminución en el valor de la participación y por ende una afectación en los rendimientos de los inversionistas.

Administración del riesgo: este riesgo se asocia con factores sobre los que BCR SAFI no tiene control, sin embargo, se mantiene un monitoreo constante de las principales variables macroeconómicas y de la política monetaria, con el fin de tomar decisiones oportunas y tratar de mitigar el efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios, para lo cual mensualmente la Jefatura de Riesgo y Control Normativo 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.

f) Riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad para la compra de activos, riesgo por la estimación del inmueble y riesgo por la sobrevaloración de los bienes inmuebles

BCR SAFI toma las decisiones de inversión según las políticas de inversión aprobadas, lo estipulado en el prospecto y apoyándose en la asesoría de expertos en bienes raíces y la valoración de externos, con el fin de evitar distorsiones en los precios que repercutan en los flujos de caja esperados y que afecten negativamente los rendimientos del Fondo.

El objetivo del avalúo es definir el valor razonable del inmueble, el cual se refiere al valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor, donde las partes han actuado con conocimiento y de forma voluntaria.

Administración del riesgo: El Fondo cuenta con una serie de requisitos para la selección de propiedades de inversión y procedimientos y controles que regulan la negociación y adquisición de inmuebles. La decisión de compra de la propiedad de inversión es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis financiero y pericial, con lo cual se mitiga la exposición al riesgo.

Según el Acuerdo SUGEVAL 08-09 Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, los bienes inmuebles deben valorarse al menos una vez al año. Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF.

Los avalúos bajo el enfoque de mercado y las valoraciones bajo el enfoque de ingresos se realizan de conformidad con el Acuerdo SGV-A-170 “Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”, emitido por la SUGEVAL.

g) Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o ubicados en lugares no aptos

Este riesgo se presenta en caso de que las propiedades de inversión adquiridas posean un alto grado de especialización y por tanto requieran de una inversión adicional para aumentar la versatilidad del inmueble en caso de desocupación. Además, la adquisición de activos ubicados en zonas no aptas podría acarrear dificultades para alquilar, provocando una afectación económica para los inversionistas y por ende en los rendimientos por recibir.

Administración del riesgo: la elaboración de informes y estudios financieros y periciales, donde se incorporan factores como la versatilidad de la propiedad de inversión (usos alternos) y estudios sobre la ubicación geográfica, además de los criterios para la adquisición de bienes previo a la presentación al Comité de Inversiones y a la Junta Directiva, buscan mitigar este riesgo.

A continuación, se detalla al 31 de diciembre la concentración por sector económico:

Sector	2023	2022
Servicios	47.40%	45.94%
Comercio	30.62%	36.70%
Industria	14.62%	5.82%
Transporte	7.36%	11.54%
Total	100.00%	100.00%

h) Riesgo por atraso en la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público

Este riesgo se presenta por la posible demora en la inscripción de los inmuebles adquiridos por el Fondo, lo que podría significar que el vendedor actuando de mala fe traspase el bien dos veces, o bien que la propiedad sea gravada, aunque al momento de la compra – venta estaba libre.

Administración del riesgo: si bien BCR SAFI cuenta con asesores legales, responsables de tramitar las inscripciones ante el Registro Público, este riesgo no es controlable para el Fondo, al depender de un ente gubernamental para completar el proceso.

Riesgos de la cartera financiera

i) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el emisor de un activo financiero no cumpla con el pago que debía hacer al Fondo de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que se adquirió el activo.

Administración del riesgo: Se gestiona monitoreando las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores y sus emisiones.

La Jefatura de Riesgo y Control Normativo en coordinación con las unidades de riesgo de las entidades que conforman el Conglomerado Financiero BCR realizan periódicamente análisis financieros de los emisores actuales y potenciales. Estos análisis son remitidos al Comité de Activos y Pasivos del Conglomerado para su aprobación, posteriormente se presentan al Comité de Inversiones de BCR SAFI para valorar la viabilidad de realizar, mantener o reducir las posiciones, alineada a la política de inversión.

j) Riesgos de las operaciones de reporto tripartito o recompras

Las operaciones de recompra son aquellas mediante las cuales las partes acuerdan la compraventa de títulos y valores, en un plazo y un precio convenidos. El riesgo o la pérdida se puede presentar por el incumplimiento de las condiciones originalmente pactadas producto de situaciones de iliquidez, capacidad operativa o actuaciones indebidas del puesto de bolsa contraparte, o bien por fluctuaciones en el precio de mercado de los valores otorgados en garantía.

Administración del riesgo: El Fondo realiza las operaciones de reporto tripartito (recompra) con la asesoría de BCR Valores 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.

Adicionalmente las áreas de riesgo del Conglomerado Financiero BCR elaboran periódicamente análisis financieros de los puestos de bolsa con los cuales pueden realizar operaciones donde éstos figuran como compradores a plazo, de manera que se mitigue el riesgo de contraparte.

k) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la pérdida potencial que se puede producir por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, los precios de los valores que componen el fondo experimentarían 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: Puede asociarse a factores económicos sobre los cuales la Sociedad no tiene control, sin embargo, realiza un seguimiento al comportamiento de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, con el fin de determinar el impacto que movimientos adversos puedan tener en el Fondo.

l) Riesgo de liquidez

Es la posibilidad de una pérdida económica debido a la escasez de fondos que impediría cumplir las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros en los términos pactados. Este riesgo es inherente al negocio y surge de descalces y afectaciones en los flujos de efectivo.

Administración del riesgo: El Fondo utiliza los calces de plazo con el fin de ajustar adecuadamente sus inversiones y obligaciones, adicionalmente considera factores como los niveles de morosidad y desocupación para sensibilizar sus flujos de efectivo. Por otra parte, se monitorean los vencimientos de las operaciones de crédito, especialmente de aquellas cuyo plazo al vencimiento sea menor a un año, con el fin negociar con las diferentes entidades posibles renovaciones a largo plazo, en condiciones favorables para el Fondo.

Otros riesgos

m) Riesgo operativo

Se refiere a pérdidas debido a la inadecuación o a fallos de los procesos, el personal y los sistemas internos y los automatizados; o bien, a causa de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo tecnológico y legal, según la definición generalizada y del Comité de Basilea, pero excluye el riesgo estratégico y el de reputación.

Administración del riesgo: Se gestiona mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto, como lo establece la Metodología para la evaluación de los riesgos no financieros en el Conglomerado Financiero BCR (B-93-22), cuyo objetivo es prevenir y mitigar la probabilidad de ocurrencia e impacto de eventos de riesgo que puedan generar una afectación económica al Conglomerado Financiero BCR.

n) Riesgo de reputación

Es la posibilidad de pérdidas económicas debido a la afectación del prestigio de la entidad, derivadas de eventos adversos que trascienden a terceros. Lo anterior podría generar una salida masiva de clientes, debiéndose tomar decisiones inmediatas por parte de la Administración.

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.

Adicionalmente, se cuenta con la Metodología para la evaluación de los riesgos no financieros en el Conglomerado Financiero BCR (B-93-22), cuyo objetivo es prevenir y mitigar la probabilidad de ocurrencia e impacto de eventos de riesgo que puedan generar una afectación económica al Conglomerado Financiero BCR. Entre los riesgos incluidos en esta metodología, pero no limitados a estos, se encuentran: riesgo operativo (incluye fraude y soborno), estratégico, reputacional, tecnológico, ciber riesgo, ambiental, social y gobernanza (ASG), legal, regulatorio y de cumplimiento normativo.

Cabe destacar que, ante situaciones críticas, el Conglomerado Financiero BCR cuenta con protocolos de atención y un Equipo de Gestión de Crisis, el cual monitorea de cerca las situaciones que se presentan y actuar oportunamente.

o) Riesgo de conflictos de interés

Se deriva de la existencia paralela de intereses o deberes que se oponen sobre los intereses de los inversionistas del fondo y que eventualmente pueden influir sobre la toma de decisiones, tanto a nivel de directores, gerentes, asesores o colaboradores.

Algunas sociedades del Conglomerado Financiero BCR le brindan servicios a la SAFI lo que podría generar conflictos de interés en algunas situaciones.

Administración del riesgo: Para minimizar los posibles conflictos de interés y garantizar siempre que los intereses de los inversionistas se antepongan a los de la organización, los colaboradores del Conglomerado deben proceder según lo establecido en el Código de ética corporativo del Conglomerado Financiero BCR, el Marco ético institucional del Conglomerado Financiero BCR, adicionalmente BCR SAFI cuenta con Políticas sobre conflictos de interés.

21. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyan tratamiento alternativo. Con la emisión del Reglamento de Información Financiera, (CONASSIF 6-18) 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.

22. CALIFICACIÓN DE RIESGO

SC Riesgo Rating Agency el 06 de setiembre de 2023, ratificó las calificaciones otorgadas en la Sesión Extraordinaria: N.º 1192023 con Información Financiera no auditada a marzo y junio de 2023, para los fondos administrados por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

F.I. BCR Progreso Inmobiliario ND, Calificación scr AA- 3 (CR) Perspectiva en Observación.

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

La calificación scr AA (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 alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.”

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

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.

23. PLANES DE ACCIÓN PARA EL MEJORAMIENTO DE LA RENTABILIDAD

Luego de un 2021 que mostró un comportamiento de incertidumbre en algunos sectores y por tanto una recuperación y dinamismo lento, el 2023 tuvo un repunte en el comportamiento y apetito de inversión de diferentes sectores de la economía, lo que como consecuencia deja una proyección de recuperación para el 2024 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 menor lo que como resultado ocasiona que el consumidor vaya adoptando el comportamiento de consumo que mantenían de previo a la pandemia.

Durante este 2023, la actividad inmobiliaria ha mostrado una recuperación y mayor dinamismo, que se muestra en la atención de nuevos interesados consultando por las condiciones de arrendamiento de locales comerciales, oficinas y bodegas, clientes que llegan de manera independiente, producto de los esfuerzos de colocación del equipo interno de BCR SAFI, así como por medio de corredores, lo que deja de manifiesto la reactivación del sector inmobiliario; sin embargo, es importante mencionar que los precios de cierre de los arrendamientos de estas nuevas colocaciones presentan un ajuste a la baja con respecto a años anteriores, lo anterior de forma generalizada en la industria inmobiliaria.

Al cierre del 2023 a nivel de contratos de arrendamiento no se cuenta con descuentos o concesiones temporales asociados a inquilinos con el justificante de las afectaciones macroeconómicas por la pandemia por Covid 19, no obstante los ingresos por alquiler de la industria en general se vieron ajustados hacia la baja en los contratos de arrendamiento, por lo que los ingresos por alquileres brutos al cierre de este periodo ya incluyen dichos ajustes, que como se explicó, no son ajustes motivados por la pandemia sino por el ajuste de precios de mercado y los niveles de desocupación que en su momento sí fueron consecuencia de los efectos generados por la pandemia y que a la fecha no se han superado del todo.

La administración de BCR SAFI, en atención del compromiso de velar por el correcto desempeño de los fondos de inversión administrados, y, además, de salvaguardar la integridad de los inversionistas, ha establecido un Plan de Acción para el mejoramiento de la rentabilidad de los fondos de inversión inmobiliarios. El Plan de Acción considera acciones estratégicas en el corto, mediano y largo plazo por parte de la administración de los fondos inmobiliarios, a fin mantener y maximizar una estabilidad financiera en dichos fondos y a su vez aumentar la rentabilidad de los mismos, medidas que se enfocan en incrementar el ingreso de los fondos y disminuir el gasto, esto como ruta a seguir posterior a la afectación recibida durante la pandemia por COVID 19, inclusión de los fondos inmobiliarios en el plan fiscal del 2019, cambios cíclicos en el mercado inmobiliario en general y la reciente alza en las tasas de interés bancarias.

Plan Acción Corto Plazo (Menos de 2 años)

- Disminución de la comisión de administración, alivia el gasto de los fondos.
- Negociación con proveedores financieros, en búsqueda de disminuir el gasto financiero
- Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y la ocupación
- Gestión de venta de activos para disminuir el apalancamiento

Plan Acción Mediano Plazo (De 2 a 4 Años)

- Reconversión de inmuebles, con el objetivo de mantener la versatilidad de los activos.
- Negociación con proveedores financieros en búsqueda de disminuir el gasto financiero.
- Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y la ocupación.
- Gestión de venta de activos para disminuir el apalancamiento

Plan Acción Largo Plazo (De 4 a 7 años)

- Reconversión de inmuebles con el objetivo de mantener la versatilidad de los activos.
- Negociación con proveedores financieros en búsqueda de disminuir el gasto financiero.
- Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación

24. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2023 y la presentación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

25. CONTINGENCIAS

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 por lo que existe una contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.

26. AUTORIZACIÓN PARA EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 3 de enero de 2024 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.

* * * * *

