



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

Estados Financieros al 30 de Setiembre de 2023 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2022)

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

Estado de activo neto

Al 30 de septiembre de 2023

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(en US dólares)

	Nota		<u>Septiembre 2023</u>	<u>Diciembre 2022</u>
Activos:				
Efectivo	5 y 6	US\$	549,676	1,088,999
Cuentas por cobrar	7		589,871	565,291
Intereses por cobrar			69	1,122
Alquileres por cobrar	8		64,684	77,133
Propiedades de inversión	10		69,258,780	70,920,643
Impuesto sobre la renta diferido	15		661,088	768,902
Gastos pagados por anticipado	9		87,169	57,222
Total activos			<u>71,211,337</u>	<u>73,479,312</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	12		2,608,609	4,733,191
Otras cuentas por pagar	11		410,883	731,457
Comisiones por pagar			76,314	95,393
Intereses sobre préstamos por pagar	11		7,999	50,900
Depósitos en garantía	13		325,316	326,754
Ingresos diferidos	14		7,936	27,172
Impuesto sobre la renta diferido	15		1,228,737	1,273,154
Total pasivos			<u>4,665,794</u>	<u>7,238,021</u>
Activo neto		US\$	<u>66,545,543</u>	<u>66,241,291</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	16	US\$	56,295,789	56,295,789
Capital pagado en exceso	16		3,121,903	3,121,903
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			3,216,677	2,857,426
Pérdida del periodo			(54,999)	0
Periodos anteriores			3,966,173	3,966,173
Total activo neto	4	US\$	<u>66,545,543</u>	<u>66,241,291</u>
Cuentas de orden	21	US\$	84,624	53,538
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>56,295,789</u>	<u>56,295,789</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>1.1821</u>	<u>1.1767</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Ballester Ramos
Jefe de la Jefatura Administrativa a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

CS6-311927515
FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA DE RENTA Y
PLUSVALÍA
Atención: Administración BCR SAFI
S/A
Registro Profesional: 35937
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023-10-30 21:10:05 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: dswlpl8S
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 30 de septiembre de 2023

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>Septiembre 2023</u>	<u>Diciembre 2022</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos		US\$ 3,090	10,591
Ingresos por arrendamientos	17	2,696,222	3,764,095
Ingreso por penalidades	18	0	61
Otros ingresos por alquiler		25,077	16,836
Otros ingresos		5,025	50,267
Total ingresos		<u>2,729,414</u>	<u>3,841,850</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	18	691,327	966,393
Otros gastos operativos	19	1,106,329	1,196,102
Gastos financieros	20	276,109	399,593
Variación estimación por incobrables		0	20,886
Diferencial cambiario, neto	20	21,371	19,836
Pérdida por venta de inmueble		184,512	86,062
Total gastos		<u>2,279,648</u>	<u>2,688,872</u>
Utilidad/Pérdida antes de impuesto		449,766	1,152,978
Impuesto sobre la renta		(326,829)	(582,558)
Resultado antes de valoración de inmuebles		<u>US\$ 122,937</u>	<u>570,420</u>
<u>Valoración de Inmuebles</u>			
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		2,224,463	3,136,601
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión		(1,741,626)	(915,167)
Ganancia o Perdida no realizada por valoración, neta		<u>482,837</u>	<u>2,221,434</u>
Utilidad / (Pérdida) Neta del Período		<u>US\$ 605,774</u>	<u>2,791,854</u>
Utilidad / (Pérdida)		605,774	2,791,854
Ganancia o pérdida no realizada por valoración, neta		(482,837)	(2,221,434)
Utilidades por distribuir al inicio		3,667,224	3,755,446
Utilidades distribuidas	2.b.16	(177,936)	(658,642)
Utilidad por distribuir		<u>3,612,225</u>	<u>3,667,224</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Ballester Ramos
Jefe de la Jefatura Administrativa a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 2110227114
FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA DE RENTA Y
PLUSVALÍA
Atención: Administración BCR SAFI
S.A.
Registro Profesional: 25997
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Resultados Integral
2023-10-30 21:10:55 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: [dswj18S](https://timbres.contador.co.cr)
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de cambios en el activo neto

Periodo de un año terminado el 30 de septiembre de 2023

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(en US dólares)

	Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021		56,295,789	56,295,789	3,121,903	(205,994)	4,054,394	63,266,092
Utilidad neta del año		0	0	0	0	2,791,854	2,791,854
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		0	0	0	0	(658,640)	(658,640)
Subtotal		0	0	0	0	2,133,214	2,133,214
<u>Otros resultados integrales</u>							
Ajuste impuesto renta diferido		0	0	0	841,985	0	841,985
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	2.b.7	0	0	0	2,221,435	(2,221,435)	0
Subtotal		0	0	0	3,063,420	(2,221,435)	841,985
Saldos al 31 de diciembre de 2022		56,295,789	56,295,789	3,121,903	2,857,426	3,966,173	66,241,291
Utilidad neta del año		0	0	0	0	605,774	605,774
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		0	0	0	0	(177,936)	(177,936)
Subtotal		0	0	0	0	427,838	427,838
<u>Otros resultados integrales</u>							
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	2.b.7	0	0	0	359,251	(482,837)	(123,586)
Subtotal		0	0	0	359,251	(482,837)	(123,586)
Saldos al 30 de septiembre de 2023		56,295,789	56,295,789	3,121,903	3,216,677	3,911,174	66,545,543

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Ballester Ramos
Jefe de la Jefatura Administrativa a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Fondo de Inversión
Plusvalía
PROCESAMIENTO
PROCESADO
Administración BCR SAPI
S.A.
Registro Profesional: 20097
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-10-30 21:19:08 -0500



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: dswtgr85
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo

Información No Auditada

Periodo de un año terminado el 30 de septiembre de 2023

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(en US dólares)

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 605,774	2,791,854
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el Efectivo de las actividades de operación:		
Efecto neto valoración de propiedades de inversión	(482,837)	(2,221,434)
Efectivo provisto por las operaciones	122,937	570,420
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(24,580)	(556,703)
Intereses por cobrar	1,053	(1,122)
Alquiler por cobrar	12,449	(35,319)
Gastos pagados por anticipado	(29,947)	(14,216)
Cuentas por pagar	(320,574)	592,805
Intereses por pagar	(42,901)	36,684
Comisiones por pagar	(19,079)	95,392
Depósitos en garantía (Pasivo)	(1,438)	(20,161)
Ingreso diferidos	(19,236)	25,512
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(321,316)	693,292
Actividades de inversión		
Inversiones en inmuebles		
Venta de propiedades de inversión	2,084,511	1,311,343
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de inversión	2,084,511	1,311,343
Actividades de financiamiento:		
Amortización de préstamos bancarios	(2,124,582)	(384,673)
Utilidades distribuidas a inversionistas	(177,936)	(658,640)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento	(2,302,518)	(1,043,313)
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(539,323)	961,322
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,088,999	127,677
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ 549,676	1,088,999

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Ballester Ramos
Jefe de la Jefatura Administrativa a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110257514
FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA DE RENTA Y
PLUSVALÍA
Atención: Administración BCR SAFI
SA
Registro Profesional: 29597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Flujos de Efectivo
2023-10-30 21:10:56 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: dswlgr8S
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PARA EL AÑO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

Nota 1 - Constitución y operaciones

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

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

Al 30 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 el Fondo no tiene empleados. Las actividades de inversión del Fondo son administradas a partir de 23 de junio de 2022 por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. (la Sociedad), lo cual fue autorizado por El CONASSIF en el artículo 9 del acta de la sesión 1738-2022, celebrada el 20 de junio del 2022, en la cual se acordó como punto III ordenó el traslado temporal de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. hacia BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. por un periodo de 18 meses como máximo, esto fue comunicado por la SUGEVAL mediante el Hecho Relevante 1154.

Las principales características del Fondo son las siguientes:

- Es un Fondo cerrado; la emisión de títulos de participación es por US\$ 56.295.789 (cincuenta y seis millones doscientos noventa y cinco mil setecientos ochenta y nueve) millones de dólares).
- El Fondo cobra una única comisión de administración aplicable a todas las inversiones, independiente del monto de inversión de cada inversionista.
- Debido a que su objetivo principal es la inversión en activos inmobiliarios, la cartera activa está invertida en activos no financieros según los mínimos y máximos estipulados en la normativa vigente para fondos de inversión inmobiliarios.

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

Nota 2 - Bases de presentación y políticas contables

a) Bases de presentación

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

b) Políticas contables importantes

Las políticas contables más importantes se resumen a continuación:

b 1. Moneda y regulaciones cambiarias

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

b 2. Uso de estimaciones

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

b 3. Equivalentes de efectivo

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

b 4. Inversiones en instrumentos financieros

Instrumentos financieros no derivados:

Clasificación:

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

Al 30 de septiembre de 2023 el Fondo no tiene inversiones en títulos valores.

Medición:

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

Los reportos tripartitos no se valúan a precio de mercado. Al 30 de septiembre de 2023, el Fondo no posee inversión en reportos.

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

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

Reconocimiento:

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

Des-reconocimiento:

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

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

b 5. Amortización de primas y descuentos

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

b 6. Custodia de títulos valores

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

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

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

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

“El CONASSIF estima adecuado el reconocimiento del valor razonable en los registros contables debido a que permite obtener el valor de referencia de realización de los valores de participación en los fondos no financieros, no obstante, también reconoce que es necesario mantener disposiciones prudenciales para evitar que el reconocimiento de ganancias no realizadas en resultados incida negativamente en la estabilidad del Fondo a través de la descapitalización de éste por la distribución de dividendos. Por tanto, se acata lo dispuesto en la NIC 40 y se reconoce el valor razonable en los registros contables del

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

En la valuación de las propiedades en inversión se debe cumplir con los requisitos establecidos en la reglamentación establecida por la SUGEVAL. Hasta el 31 de diciembre de 2020, se aplicaba la norma de valoración conforme a una metodología bajo la cual se emitían dos valoraciones al menos una vez al año; una valoración por parte de un perito independiente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valuación de un profesional en finanzas tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos futuros. El valor final de los inmuebles sería el menor valor de los consignados en estas valuaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

b 8. Deterioro en el valor de los activos

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

b 9. Depósitos de arrendatarios

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

b 10. Comisión por administración

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

Dic 2022	Sept 2023
<u>1.50%</u>	<u>1.25%</u>

b 11. Ingresos diferidos

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

b 12. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

b 13. Títulos de participación

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

b 14. Determinación de los rendimientos

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

b 15. Reembolso de las participaciones

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

b 16. Distribución de rendimientos

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

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

b 17. Ganancia por valuación de inmuebles

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

b 18. Impuestos por pagar

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 vigor 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.

b 19. Impuesto 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 activo neto. Estas diferencias temporales se reversan 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.

b 20. Operaciones a plazo

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

b 21. Operaciones de reporto

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

Las operaciones de reporto se clasifican como activas y pasivas. Las activas representan una inversión del Fondo, la cual le proporciona liquidez a la contraparte. En las pasivas se busca liquidez, por lo que se reciben los fondos correspondientes registrándose un pasivo. Al 30 de septiembre de 2022 el Fondo Inmobiliario no posee inversiones de reporto.

b 22. Periodo fiscal

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

b 23. Alquileres por cobrar y estimación por incobrables

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

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

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

b 24. Costos de transacción

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

b 25. Aseguramiento de inmuebles

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

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

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

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

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

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

Norma Internacional de Contabilidad No. 8: Estimaciones contables

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

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

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

- a. Registrar contra resultados del periodo en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
- b. Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no considerandos en el inciso anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución, según lo señalado por la CINIIF 23.

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

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

Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en

libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las entidades reguladas deberán presentar sus estados financieros separados.

Norma Internacional de Contabilidad No. 34: Información financiera intermedia

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

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

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 9: Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

Nota 4 - Valor del activo neto

El valor del activo neto del Fondo al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Activo Neto	Títulos de participación	Valor de la participación
2023 US\$	65,545,543	56,295,789	1.1821
2022 US\$	66,241,291	56,295,789	1.1767

Nota 5 - Equivalentes de efectivo

A continuación, se presenta la conciliación del saldo de las cuentas de bancos e inversiones en valores negociables del estado de activo neto y el efectivo y equivalentes del estado de flujos de efectivo, al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

		2023	2022
Bancos	US\$	549,676	1,088,999
Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo	US\$	549,676	1,088,999

Nota 6 – Bancos

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo en bancos corresponde a:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Banco de Costa Rica, colones	US\$	13,267	20,959
Banco de Costa Rica, dólares		86,971	4,459
Davivienda, colones		22,482	11,502
Davivienda, dólares		425,761	208,757
Promerica, dólares		73	842,202
Promerica, tarjeta débito		1,120	1,120
	US\$	<u>549,676</u>	<u>1,088,999</u>

Nota 7 - Cuentas a cobrar

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los saldos de las cuentas a cobrar se detallan como sigue:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
2% Impuesto de renta (1)		715	93
Otras cuentas por cobrar (2)		589,157	565,198
	US\$	<u>589,871</u>	<u>565,291</u>

1. Impuesto retenido por los clientes del sector público.

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuotas de mantenimiento y servicios públicos		55,583	55,583
Por cobrar a SAFI ALDESA caso ASOTECNICAS		375,613	375,613
IVA Crédito fiscal		16,735	17,627
IVA por cobrar inquilinos		48,733	31,271
Fuera de distribución		92,493	85,104
	US\$	<u>589,157</u>	<u>565,198</u>

Nota 8- Alquileres por cobrar

A continuación, se presenta la antigüedad de los alquileres por cobrar al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hasta 30 días	55,303	12,437
De 31 a 60 días	11,264	31,118
De 61 a 90 días	7,217	35,072
Más de 90 días	9,514	17,120

		83,298	95,747
Estimación para incobrables		<u>(18,614)</u>	<u>(18,614)</u>
	US\$	<u>64,684</u>	<u>77,133</u>

El siguiente es el movimiento que ha tenido la estimación de alquileres por cobrar considerados incobrables durante el período de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 (Nota 2 b.23):

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo Inicial		<u>14,289</u>	<u>14,289</u>
Aumento del periodo		<u>4,325</u>	<u>4,325</u>
	US\$	<u>18,614</u>	<u>18,614</u>

Nota 9 - Gastos diferidos

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Seguros	US\$	47,876	28,629
Gastos de formalización		8,452	11,965
Avalúos		0	16,628
Impuestos		25,849	0
Administración		1,467	0
Otros gastos pagados por anticipado (1)		<u>3,525</u>	<u>0</u>
	US\$	<u>87,169</u>	<u>57,222</u>

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

Nota 10 – Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

Al 30 de septiembre de 2023:

	Costo original	Mejoras capitalizadas	Ampliaciones	Plusvalía (minusvalía)	Total
Bekuo Buro	1,440,115	0	0	435,105	1,875,220
Bodegas Belen	1,109,530	581	0	328,099	1,438,210
Bodegas Guápiles	1,767,454	51,594	0	529,582	2,348,630
Bodegas Ipis	1,794,086	7,975	0	(108,385)	1,693,676
Bodegas La Uruca	2,210,051	0	0	(97,125)	2,112,925
Bodegas Santa Ana	4,119,670	110,810	1,642,921	1,008,566	6,881,967
Centro Comercial Calle Real	288,904	0	0	47,285	336,189
Cc Condominio Industrial - Pavas - (Lc 1 Y 8)	994,408	7,447	0	(293,392)	708,463
Centro Comercial Real Herradura	946,265	50,685	0	(533,293)	463,657
Complejo De Bodegas Persu	786,205	5,206	0	526,831	1,318,242
Construcenter Tamarindo	1,579,883	48,549	0	(118,787)	1,509,645
Edificio Angeles Del Mar	2,392,373	77,957	0	(871,128)	1,599,203
Edificio Coris Curridabat	1,859,029	17,865	0	(54,172)	1,822,722
Edificio Guadalupe	655,993	9,480	0	451,065	1,116,538
Edificio Kabat	939,669	123,068	0	207,761	1,270,497
Galeria Del Este	1,634,968	175,929	0	1,069,842	2,880,739
Indupark	3,537,828	225,838	0	682,869	4,446,535
Local Desamparados	456,104	0	0	163,102	619,206
Local Sabana - Hospital	967,555	0	0	(144,963)	822,592
Mall Internacional Alajuela	3,536,599	0	0	(668,992)	2,867,607
Ofibodegas La Uruca	5,244,533	0	0	(371,714)	4,872,820
Oficentro Padre Pio	522,548	9,676	0	11,271	543,495
Oficentro Plaza Mayor	6,694,898	53,800	0	105,301	6,854,000
Plaza Riverside (10 Fincas)	1,429,810	9,585	0	(549,882)	889,513
Plaza Vive	1,605,130	0	0	(260,390)	1,344,740
Rosti Pollos Escazú	603,886	2,266	0	91,944	698,095
Rostipollos Guadalupe	593,092	0	0	(36,344)	556,748
Terramall (19 Locales)	5,065,208	23,661	0	(298,687)	4,790,182
Terramall (7 Locales)	2,722,303	96,907	0	897,225	3,716,435
Terramall Local 357	723,220	51,930	0	410,667	1,185,816
Terramall Local 410	1,040,822	74,735	0	243,204	1,358,761
Terramall Local M-6	1,445,847	103,817	0	408,525	1,958,189
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)	1,035,212	35,268	0	282,820	1,353,299
Zona Franca Bes	713,710	0	0	290,515	1,004,225
	\$62,456,906	\$1,374,627	\$1,642,921	\$3,784,325	\$69,258,780

Al 31 de diciembre de 2022:

		Costo original	Mejoras capitalizadas	Ampliaciones	Plusvalía / (minusvalía)	Total
Bekuo Buro	US\$	1,440,115	0	0	300,576	1,740,691
Bodegas Belen		1,109,530	581	0	290,081	1,400,192
Bodegas Guápiles		1,767,454	51,594	0	538,019	2,357,067
Bodegas Ipis		1,794,086	7,975	0	(108,385)	1,693,676
Bodegas La Uruca		2,210,051	0	0	(12,067)	2,197,984
Bodegas Santa Ana		4,119,670	110,810	1,642,921	2,490,411	8,363,812
Cond Industrial - Pavas		994,408	7,447	0	(363,753)	638,102
Cc Calle Real		288,904	0	0	(59,250)	229,654
Cc Real Herradura		946,265	50,685	0	(533,293)	463,657
Comp De Bodegas Persu		786,205	5,206	0	572,697	1,364,108
Const Tamarindo		1,579,883	48,549	0	(509,299)	1,119,133
Edif Angeles Del Mar		2,392,373	77,957	0	(832,619)	1,637,711
Edificio Coris		1,859,029	17,865	0	(77,651)	1,799,243
Curridabat		655,993	9,480	0	153,363	818,836
Edificio Guadalupe		939,669	123,068	0	171,605	1,234,342
Edificio Kabat		1,634,968	175,929	0	1,031,520	2,842,417
Galeria Del Este		3,537,828	225,838	0	409,211	4,172,877
Indupark		456,104	0	0	57,533	513,637
Local Desamparados		967,555	0	0	(308,523)	659,032
Local Sabana - Hospital		3,536,599	0	0	(618,770)	2,917,829
Mall Int Alajuela		5,244,533	0	0	(371,714)	4,872,819
Ofibodegas La Uruca		2,012,328	72,184	0	145,395	2,229,907
Ofibodegas La Valencia		522,548	9,676	0	4,720	536,944
Oficentro Padre Pio		6,694,898	53,800	0	(197,220)	6,551,478
Oficentro Plaza Mayor		1,429,810	9,585	0	(493,008)	946,387
Plaza Riverside		1,605,130	0	0	(260,390)	1,344,740
Plaza Vive		603,886	2,266	0	91,944	698,096
Rosti Pollos Escazú		593,092	0	0	(36,344)	556,748
Rostipollos Guadalupe		5,065,208	23,661	0	(298,687)	4,790,182
Terramall (19 Locales)		2,722,303	96,907	0	789,662	3,608,872
Terramall (7 Locales)		723,219	51,930	0	377,623	1,152,772
Terramall Local 357		1,040,821	74,735	0	243,204	1,358,760
Terramall Local 410		1,445,846	103,817	0	408,525	1,958,188
Terramall Local M-6		1,035,212	35,267	0	(45,040)	1,025,439
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)		713,711	0	0	411,599	1,125,310
Zona Franca Bes						
	US\$	\$64,469,234	\$1,446,812	\$1,642,921	\$3,361,675	\$70,920,642

a) Movimientos del periodo

El movimiento de las inversiones en inmuebles en el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 se detalla como sigue:

	Costo	Mejoras capitalizadas	Mejoras no capitalizadas	Ampliaciones	Plusvalía (minusvalía)	Total
Saldo al 31 de diciembre 2021	US\$ 65.709.034	1.518.353	0	1.642.921,00	648.679,00	69.518.987,00
Ventas	(1.239.800)	0	0	0	0	(1.239.800.)
Compras	0	0	0	0	0	0
Plusvalías- minusvalías no realizada por valuación	0	0	0	0	2.712.998	2.712.998
Mejoras capitalizadas	0	(71.541)	0	0	0	(71.541)
Mejoras no capitalizadas	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre 2022	US\$ 64.469.234	1.446.812	0	1.642.921	3.361.676	70.920.643
Ventas	(2.012.328)	0	0	0	0	(2.012.328)
Plusvalías- minusvalías no realizada por valuación	0	0	0	0	422.649,4	422.649,4
Mejoras capitalizadas	0	(72.185)	0	0	0	(72.185)
Mejoras no capitalizadas	0	0	0	0	0	0
Saldo al 30 de septiembre 2023	US\$ 62.456.906	1.374.627	0	1.642.921	3.784.325,4	69.258.780

Determinación del valor justo

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

En cumplimiento de la normativa establecida por la SUGEVAL, se realizó un avalúo a cada inmueble con el fin de determinar el valor razonable del mismo, cumpliendo además con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés), dichos informes fueron elaborados por Ing. Greivin Mora Vargas MGP, Logan Val USA LLC Sucursal Costa Rica.

a) Opciones de compra sobre los inmuebles

Al 30 de septiembre de 2023, el Fondo mantiene suscritas las siguientes opciones de compra sobre los siguientes inmuebles:

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

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

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

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

Nota 11- Cuentas por pagar e intereses

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las cuentas por pagar e intereses se presentan así:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
ASOTECNICAS (1)	US\$	0	328,338
Impuestos por pagar		75,534	74,888
Obligaciones por pagar-opción de compra (2)		0	95,000
Intereses por pagar Davivienda		7,999	50,901
Proveedores		331,334	196,427
Cuentas por pagar Calificadora de Riesgo		2,257	0
Inversionistas		1,758	36,803
	US\$	<u>418,882</u>	<u>782,356</u>

1. Ver nota 27.b

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

Nota 12 - Documentos por pagar

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo tiene documentos por pagar como se detalla a continuación:

		Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Total
<i>Al 31 de diciembre de 2022</i>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,733,191</u>	<u>4,733,191</u>
Préstamos por pagar Davivienda	US\$	0	0	0	4,733,191	4,733,191
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,608,609</u>	<u>0</u>	<u>2,608,609</u>
<i>Al 30 de septiembre de 2023</i>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,608,609</u>	<u>0</u>	<u>2,608,609</u>
Préstamos por pagar Davivienda	US\$	0	0	2,608,609	0	2,608,609

Operación constituida en abril de 2015 con vencimiento en abril de 2027 por un principal de US\$5,450,000. Devenga una tasa de interés fluctuante o variable equivalente a: Tasa de siete puntos porcentuales (7%) equivalentes a la PRIME RATE que publique el diario Wall Street Journal, vigente en cada revisión. b) Seleccionada la Tasa Sustituta se le sumarán los puntos básicos requeridos (el “Spread”) para que la suma entre la Tasa Sustituta y el Spread, sea equivalente la tasa anteriormente cobrada. La tasa resultante de aplicar la Tasa Sustituta más el Spread en ningún caso podrá ser inferior a la Tasa Piso indicada en el presente crédito; estableciendo como tasa mínima, cinco puntos veinticinco por ciento anual (5.25%). Tasa de Interés Moratoria de dos puntos porcentuales adicionales anuales (2%).

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

Nota 13 - Depósitos en garantía

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

(Nota 2 b.9). El detalle al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 de los depósitos en garantía por inmuebles es el siguiente:

Inmueble	2023	2022
Rostipollos Escazú	6,808	6,808
Oficentro Plaza Mayor	36,389	41,322
Terramall	39,789	37,479
Edificio Coris Curridabat	12,422	12,055
Edificio Guadalupe	5,356	5,175
Plaza Riverside	4,475	4,517
Oficentro Padre Pío	1,932	1,596
Edificio Kabat	2,921	2,921
Complejo Bodegas Persu	8,764	8,764
Centro Condominio Industrial Pavas	3,952	3,800
Galerías del Este	2,782	4,030
Construcenter Tamarindo	11,045	10,791
Torre Mercedes	2,351	2,352
Bodegas Guápiles	3,896	3,774
Rostipollos Guadalupe	6,393	6,393
Zona Franca Bes	5,408	0
Centro Comercial Real Herradura	4,623	3,847
Centro Comercial Calle Real	1,639	1,584
Bodegas Santa Ana	64,336	64,097
Indupark	26,470	9,100
Bekuo Buro	10,972	15,102
Mall Internacional Alajuela	5,418	5,418
Bodegas Belén	7,659	7,659
Bodega Ipís	4,597	11,089
Ofibodegas La Uruca	26,266	25,625
Local Desamparados	3,605	3,090
Local Sabana-Hospital	4,120	4,004
Plaza Vive	9,759	10,130
Ofibodegas La Valencia	0	14,232
TOTAL	US\$ 325.316	326.754

Nota 14 - Ingresos diferidos

Los alquileres diferidos corresponden a los recibidos por adelantado de parte de inquilinos de los locales comerciales, los cuales se amortizan por el método de línea recta en el transcurso del mes según se tenga estimado en el contrato de arrendamiento. Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los saldos son los siguientes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos diferidos	7,936	27,172

Nota 15 – Impuesto sobre la renta diferido

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

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el pasivo por impuesto sobre la renta diferido se calculó como se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Plusvalía en valuación de inmuebles	8,191,580	8,487,690
Porcentaje de impuesto	15%	15%
Impuesto diferido	US\$ 1,228,737	1,273,154

Al 30 de septiembre de 2023 se realizó el registro del activo del impuesto diferido se calculó como se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Minusvalía en valuación de inmuebles	4,407,253	5,126,013
Porcentaje de impuesto	15%	15%
Impuesto diferido	US\$ 661,088	768,902

Nota 16 - Títulos de participación

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo tiene en circulación 56.295.789 títulos de participación con valor nominal de US\$1,00 cada uno y un capital pagado en exceso de US\$3.121.903, que se origina en las diferencias entre el valor de mercado de las participaciones vendidas y su valor nominal. En Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas del 4 de octubre de 2010, se acordó prorrogar el plazo de colocación del capital autorizado que corresponde a cien millones de dólares, por dos años

adicionales y por una única vez, plazo que empieza a regir a partir del 29 de agosto de 2010, por lo que este plazo venció el 28 de agosto de 2012.

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

Nota 17 - Ingresos por alquileres

El detalle de los ingresos por alquileres en el periodo de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Edificio	2023	2022
Bekuo Buro	98,427	127,463
Bodegas Belén	67,406	89,847
Bodegas Guápiles	35,064	56,237
Bodegas Ipís	40,404	126,096
Bodegas Santa Ana	411,825	579,254
Centro Comercial Calle Real	14,540	11,059
Centro Comercial Condominio Industrial Pavas	35,567	45,625
Centro Comercial Real Herradura	27,071	37,229
Complejo de Bodegas Persu	74,655	97,016
Construcenter Tamarindo	91,049	107,208
Edificio Coris Cartago	0	29,123
Edificio Coris Curridabat	113,346	127,486
Edificio Guadalupe	47,662	61,059
Edificio Kabat	20,400	30,981
Galerías del Este	29,246	72,793
Indupark	107,516	110,171
Local Desamparados	31,920	38,400
Local Sabana Hospital	37,052	48,229
Mall Internacional Alajuela	50,362	75,943
Ofibodegas La Uruca	233,187	302,292
Ofibodegas La Valencia	41,801	133,705
Oficentro Padre Pio	18,060	20,778
Oficentro Plaza Mayor	285,520	445,657
Plaza Riverside (10 Fincas)	33,287	42,363
Plaza Vive	88,148	114,674
Rostipollos Escazú	42,750	60,605
Rostipollos Guadalupe	34,200	46,710
Terramall	482,613	673,549
Torre Mercedes	56,922	28,549

Zona Franca Bes

	46,224	23,996
US\$	<u>2,696,223</u>	<u>3,764,095</u>

El precio del alquiler anual es pagadero en forma mensual y de manera anticipada en primeros siete días de cada mes, o según negociaciones específicas con cada inquilino y está determinado en dólares estadounidenses posibilitando al inquilino el pago en moneda local con base en el tipo de cambio de venta del día efectivo de pago.

Nota 18 - Comisión de administración

El porcentaje de comisión por administración vigente al 30 de septiembre de 2023 es de 1.25%, mientras que al 31 de diciembre de 2022 fue de 1.50%, calculada sobre el valor del activo neto administrado.

Nota 19 – Gastos operativos

En el periodo de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y de doce meses finalizado al 31 de diciembre de 2022, el detalle de los gastos administrativos es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuotas de mantenimiento	US\$ 754,225	865,390
Impuesto de bienes inmuebles	212,418	152,585
Comisiones venta y alquiler	0	52,299
Seguros	57,103	65,286
Avalúos	0	36,840
Gastos Legales	34,783	17,674
Calificación de Riesgo	33,898	2,342
Otros Gastos	13,902	3,686
US\$	<u>1,106,329</u>	<u>1,196,102</u>

Nota 20 - Gastos financieros

En el periodo de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y de doce meses finalizado al 31 de diciembre de 2022, el detalle de los gastos administrativos es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses por deudas con entidades bancarias	US\$ 274,747	396,164
Otros Gastos Bancarios	21,371	19,836
Pérdidas por diferencial cambiario	1,362	3,429
US\$	<u>297,480</u>	<u>419,429</u>

Nota 21 - Cuentas de orden

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Garantía de Cumplimiento- Perimercados (1) US\$	15,569	15,569
Alquileres por cobrar (2)	69,055	37,969
US\$	<u>84,624</u>	<u>53,538</u>

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

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

a. Convocatoria Asamblea de Inversionistas

El pasado 28 de abril, se llevó a cabo la Asamblea de Inversionistas en la cual se acordó convocar una segunda sesión Asamblea en la fecha próxima del 25 de agosto con el fin de ratificación y aprobación del derecho a receso otorgado a los inversionistas que quieran apegarse a éste.

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

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

Riesgos de Mercado

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

La estrategia para controlar el riesgo de concentración en un mismo tipo de inmueble es una adecuada estrategia de diversificación, así mismo se realiza un análisis constante de la composición de la cartera inmobiliaria, estableciendo un límite máximo de concentración por inmueble del 25% sobre el activo total neto. Por su parte la gestión del riesgo por siniestros y desastres naturales se previene mediante la contratación de seguros de cobertura general para la protección de los inmuebles.

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

Para la gestión de este riesgo se establece que los arrendamientos a una misma persona y/o empresa o empresas de un mismo grupo de interés económico, no pueden generar en conjunto más del 30% de los ingresos mensuales del fondo, límite que se ha mantenido durante todo el año 2023.

Costa Rica se ha venido recuperando de los efectos originados por motivo de la crisis económica causada por la pandemia COVID-19, en donde se encuentra en un contexto de una inflación económica que viene hacia la baja, con tasas de interés también a la baja y con un crecimiento económico moderado, todavía sigue siendo un riesgo para las actividades inmobiliarias por concepto de ingresos la caída en el tipo de cambio que se ha venido manifestando en los últimos doce meses, donde es un tema desde la parte macroeconómica a la que hay que seguir dándole seguimiento.

Ante el riesgo de desocupación, se genera la importancia de diversificar el portafolio en clientes con perfiles de riesgo que se ajusten a las proyecciones del Fondo.

Uno de los riesgos está asociado con la valoración de las propiedades; análisis que realiza un experto. Sin embargo, existe la posibilidad de que la opinión profesional ajuste el valor en libros de la propiedad, generando una minusvalía en el Fondo, por lo que, en caso de existir esa posibilidad, la administración y el Comité de Inversiones, analiza las alternativas que minimicen el costo para el Fondo.

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

Riesgos de tasa de Interés y de Precio

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

Riesgos Cambiarios

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

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

Riesgo de Siniestros

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

Administración del Riesgo: Al estar conformado por una cartera de propiedades, existe el riesgo de que los activos sean susceptibles a la ocurrencia de desastres naturales o incendios. Para mitigar este riesgo se cuenta con pólizas de seguros (nota 9).

Riesgo de Desocupación

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

Administración del Riesgo: Existe un riesgo de desocupación, en caso de localizarse el edificio o varios de ellos en una zona que atraviesa por algún tipo de desaceleración económica, que puede ser general o sectorial. Esta desocupación puede afectar los ingresos actuales y futuros del Fondo. La Administración busca gestionar este riesgo buscando una diversificación de inmuebles y con penalidades por no aviso de salida, entre otras. De igual manera, constantemente se evalúan las condiciones del entorno. (Nota 20)

Riesgos Legales

Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleva a cabo, así como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales.

La materialización de este riesgo podría provocar una pérdida potencial en el fondo de inversión relacionado con los costos de adaptarse a la nueva regulación o procesos legales, lo que conlleva a una posible disminución del valor de participación y una rentabilidad para los inversionistas.

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

Riesgo de Liquidez

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

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

Riesgo regulatorio

Existe un riesgo regulatorio, en caso de que cambios en la Política Monetaria del Banco Central (tasas de interés, mercado cambiario) afecten algún sector en específico, el cual represente un porcentaje importante de la cartera de inquilinos del Fondo. La Gerencia de Riesgo junto con la Administración sigue el comportamiento de las principales variables económicas para prever estos posibles riesgos.

El Fondo también está expuesto a cambios en la política fiscal del país, que aumenten los requerimientos impositivos sobre el Fondo, reduciendo así la rentabilidad de los inversionistas. Para lo anterior, la Gerencia de Riesgos evalúa las posibles iniciativas fiscales que se dan en la Asamblea Legislativa, evaluando los riesgos de las mismas en la gestión del Fondo.

Nota 23 - Calificación de riesgo

La calificación de riesgo que presenta el Fondo al 30 de setiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Calificación de Riesgo	
2023	2022
SCR BB 3	SCR BB 3

SCR BB 3 significa que la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo poca gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Bajo.

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

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

Nota 24 – Análisis de sensibilidad a riesgos de mercado

Riesgos de crédito o no pago o cesación de pagos

Es el riesgo de que un emisor público y privado deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida. Dentro de la cartera del Fondo existirán títulos valores de emisores públicos y privados, los cuales por situaciones adversas pueden dejar de pagar sus obligaciones, dicha circunstancia provocaría que la negociación de dichos valores sea suspendida. Con lo cual los Fondos de inversión que hayan invertido en dichos valores, deberán excluir de la cartera del Fondo tanto los intereses devengados y no cobrados como el principal de dichos valores. Por tanto, el valor de la participación de cada inversionista existente a la fecha se reduciría por el monto proporcional a su participación en dichos valores.

En consecuencia, deberá llevarse un auxiliar que muestre para cada inversionista el monto que le corresponde. Contablemente se registrarán como cuentas de orden del Fondo de Inversión. En caso de que el emisor reanude el pago, la sociedad administradora deberá restituir los valores al Fondo y eliminar las cuentas de orden. En caso de persistir la suspensión de pagos y se haya logrado autorizar la venta de los valores del emisor, el monto de la venta será distribuido entre los inversionistas existentes a la fecha del aprovisionamiento y se irá eliminando de las cuentas de orden el monto correspondiente a dicha venta.

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

Riesgos de las operaciones de reporto tripartito

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

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

Riesgo Operativo

Se refiere al riesgo de pérdidas como resultado de procesos internos inadecuados, fallas en sistemas y personal de la institución. Podemos citar como ejemplos la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores, en el procesamiento de las operaciones, registro, y administración de las instrucciones de clientes.

La materialización de este riesgo puede generar retrasos en el suministro de la información financiera y contable del fondo, así como de la realización de las operaciones que solicita el inversionista al no poder llevarse a cabo en forma oportuna, eficaz y eficiente.

Administración del Riesgo: El riesgo operativo es la pérdida potencial que se puede producir por fallas o deficiencias en los procesos, el personal, sistemas de información, controles internos o bien por acontecimientos externos. La gestión de este riesgo se realiza mediante el registro de eventos de riesgo operativo que se encuentra desglosado de acuerdo con actividades propuestas por el regulador. Para medir este riesgo, se realiza un mapa de riesgos operativos de la entidad y se analizan con el fin de implementar procedimientos que reduzcan el riesgo. También se cuenta con una estructura de control interno que asegura el cumplimiento de las prácticas de gobierno corporativo y las normas de actuación y conducta establecidas en la entidad. Además, se realizan planes de acción en caso de ser necesario, y se presenta en el Comité de Riesgos la matriz de riesgos operativos.

Nota 25 - Rendimientos del Fondo

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los rendimientos de los últimos doce meses del Fondo son los siguientes:

Año	Rendimiento Total Fondo	Rendimiento Líquido Fondo	Rendimiento Total Industria	Rendimiento Líquido Industria
Sept-23	0.43%	0.43%	1.58%	3.29%
Dic-22	5.74%	2.28%	2.42%	3.75%

El impacto de la pandemia continúa generando en el 2021, una afectación directa en la capacidad generadora de ingresos del Fondo, por cuanto se mantienen aún readecuaciones en ciertos inquilinos producto de la situación actual que ha impedido normalizar los alquileres. Persiste, además, una desconfianza de los inquilinos por generar ingresos por lo que el Fondo ha debido atender solicitudes de ajustes en precio de renta permanentes hasta la vigencia del contrato, complementando, que durante el 2020 y 2021 no se hicieron aumentos anuales. La expectativa es mantener las condiciones de generación de ingresos del Fondo, durante el 2023.

Nota 26 - Normas Internacionales de Información Financiera emitidas no implementadas

NIC 1 “Presentación de estados financieros”

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

“La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros”.

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

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

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

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

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

Nota 27 - Contingencias

- a) Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2021, 2020, 2019 y 2018 por lo que existe una contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.
- b) El Fondo de Inversión de Renta y Plusvalía y Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A., llegaron a un acuerdo conciliatorio en el Proceso Ordinario en el Juzgado Civil de Cartago bajo el expediente: 13-000009-0182-CI, interpuesto por Asotécnicas de Costa Rica Limitada y Norberto Barbosa Barbosa, contra Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. y el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, en el cual la parte actora cobró daños y perjuicios ocasionados por el desahucio y embargo preventivo que había interpuesto en su momento.

Tomando en cuenta los montos de las condenatorias, se acordó pagar un total de USD\$445.134,68 (cuatrocientos cuarenta y cinco mil ciento treinta y cuatro dólares con sesenta y ocho centavos de dólar) por concepto de capital e intereses y la suma de ₡32.320.832,20 (treinta y dos millones trescientos veinte mil ochocientos treinta y dos colones con veinte céntimos) por concepto de costas personales del proceso ordinario y casación, acordándose a su vez realizar el pago en tres trectos, habiéndose ya finalizado con todos los pagos, liberado las anotaciones que se mantenían y archivado el proceso, teniéndose por lo tanto como terminado.

Al 30 de septiembre de 2023 el Fondo se encuentra participando de los procesos concursales tramitados bajo los expedientes 19-000127-0958-CI y 22-000072-0958-CI, bajo los cuales se busca recuperar del Grupo Financiero Aldesa, el monto desembolsado como consecuencia del proceso 13-000009-0182-CI.

Nota 28 - Hechos significativos y subsecuentes

a) Convenio Preventivo de Acreedores Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A.

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

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

La notificación de la apertura del Convenio señaló que, a efecto de valorar la posible exclusión de aquellas sociedades eventualmente sometidas a regulación y fiscalización por parte de la SUGEVAL, pone en conocimiento de la parte promovente y demás interesados el escrito presentado por la Superintendencia en fecha 14 de mayo del 2020. En fecha, 1 de octubre del 2021, el Juzgado Concursal según Resolución 2021000215 acoge la solicitud de la SUGEVAL para excluir del proceso concursal a Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A., los Fondos Administrados y las subsidiarias del Fondo de Desarrollo de Proyectos Monte del Barco. Ante esta resolución se han presentado diferentes recursos tanto de revocatoria como de apelación por diferentes personas físicas y jurídicas parte del proceso y que no están de acuerdo con la exclusión. Se está a la espera de la resolución por parte de la señora Jueza Concursal.

a. Traslado del Fondo a otra Sociedad Administradora

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

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

La asamblea de inversionistas fue realizada en la fecha anterior, no obstante, al no haberse aprobado el mecanismo para el pago del derecho de receso, no quedaron en firme los acuerdos ahí tomados y se debe llevar a cabo una nueva asamblea de inversionistas para decidir al administrador definitivo del fondo.