

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS 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 2021

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

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Estado de activos 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		49

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas 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 2021, 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 2021, así como sus resultados 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 – Condiciones reportadas por COVID 19

En la nota 22 de los estados financieros se presentan revelaciones referentes al estado de emergencia por la pandemia por COVID 19 y cómo la administración ha gestionado dicha condición.

Cuestiones clave de auditoría

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

a) Propiedades de inversión

Asunto clave de auditoría

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

Respuesta de auditoría

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

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

En la nota 7 y 19 se incluyen las revelaciones sobre las propiedades de inversión.

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

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

Respuesta de auditoría

Entre otros procedimientos, aplicamos los siguientes:

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

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

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. 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, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida 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.

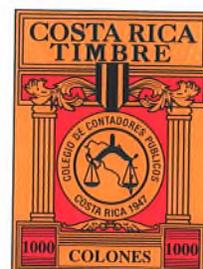
Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. 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 Azofofeifa.

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021 se extiende hasta el día 23 de febrero de 2022. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.


San José, Costa Rica
23 de febrero de 2022

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofofeifa N° 2186
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2022
Timbre Ley 6663 €1.000
Adherido al original



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

Estado de activos neto
Al 31 de diciembre del 2021
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(en colones sin céntimos)

	Nota	2021	2020
Activos:			
Efectivo	3 y 4	€ 67,338,462	513,853,056
Inversiones en instrumentos financieros	5	413,653,853	127,495,437
Cuentas por cobrar		27,853,482	35,388,330
Intereses por cobrar		1,200	107,154
Alquileres por cobrar	6	207,610,412	169,418,404
Gastos pagados por anticipado		143,567,185	199,298,077
Propiedades de inversión	7 y 18	28,367,463,635	28,976,276,040
Impuesto de renta diferido		121,349,883	42,294,821
Total activos		29,348,838,112	30,064,131,319
Pasivos:			
Préstamos por pagar	9	11,609,747,638	11,623,547,638
Otras cuentas por pagar	8	206,949,152	409,841,021
Comisiones por pagar	3	1,612,979	1,670,057
Intereses sobre préstamos por pagar		56,594,924	22,229,390
Impuesto de renta diferido	l.k y 16	462,292,365	476,740,753
Ingresos diferidos		767,130	4,221,713
Depósitos en garantía	l.f y 10	263,569,653	250,279,013
Total pasivos		12,601,533,841	12,788,529,585
Activo neto		€ 16,747,304,271	17,275,601,734
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	l.l	€ 14,775,000,000	14,775,000,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión		1,932,007,399	2,461,860,276
Reservas	l.m	40,296,872	38,741,458
Total activo neto		€ 16,747,304,271	17,275,601,734
Cuentas de orden	18	0	7,379,348
Número de Certificados de Títulos de Participación		5,910	5,910
Valor del activo neto por título de participación Serie A		€ 2,833,723	2,923,114

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.



BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS 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 2021
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(en colones sin céntimos)

Ingresos:	Nota	2021	2020
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	12	¢ 89,682	1,540,763
Ingresos por arrendamientos	13	1,623,182,714	2,206,182,402
Otros ingresos por alquiler		7,663,259	255,522,951
Diferencial cambiario, neto		0	87,298
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	202,245,315	218,176,634
Ganancia no realizada por valoración de inversión		2,450,288	6,314,761
Total ingresos		1,835,631,258	2,687,824,809
Gastos:			
Comisión de administración	1. q y 3	17,089,748	223,394,572
Otros gastos operativos	15	229,989,424	274,690,934
Gastos financieros		938,823,940	974,274,146
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	732,098,193	228,491,577
Pérdida no realizada por valoración de inversión		141,873	8,676
Diferencial cambiario neto		55,240	0
Otros gastos		3,446,565	2,429,321
Total gastos		1,921,644,983	1,703,289,226
Resultado antes de impuesto		(86,013,725)	984,535,583
Impuesto sobre la renta	16	(195,701,517)	(304,528,759)
(Pérdida) utilidad neta del año		¢ (281,715,242)	680,006,824
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales		¢ (281,715,242)	680,006,824

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Balletero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS 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 2021
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(en colones sin céntimos)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Reservas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5,910	14,775,000,000	2,423,339,201	(36)	0	48,415,083	17,246,754,248
Utilidad neta del período	0	0	0	0	680,006,824	0	680,006,824
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	1.0	0	0	0	(671,985,925)	0	(671,985,925)
Reservas utilizadas	11	0	0	0	0	(28,009,467)	(28,009,467)
Incremento de reservas	0	0	0	0	(18,335,842)	18,335,842	0
Subtotal	0	0	0	0	(10,314,943)	(9,673,625)	(19,988,568)
<u>Otros resultados integrales</u>							
Ajuste al impuesto de renta diferido	0	0	48,836,018	0	0	0	48,836,018
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	(10,314,943)	36	10,314,943	0	36
Subtotal	0	0	38,521,075	36	10,314,943	0	36
Saldo al 31 de diciembre de 2020	5,910	14,775,000,000	2,461,860,276	0	0	38,741,458	17,275,601,734
Resultado neto del período	0	0	0	0	(281,715,242)	0	(281,715,242)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	1.0	0	0	0	(214,570,045)	0	(214,570,045)
Reservas utilizadas	11	0	0	0	0	(32,012,175)	(32,012,175)
Incremento de reservas	0	0	0	0	(33,567,590)	33,567,590	0
Subtotal	0	0	0	0	(529,852,877)	1,555,415	(528,297,462)
<u>Otros resultados integrales</u>							
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	(529,852,877)	0	529,852,877	0	(0)
Subtotal	0	0	(529,852,877)	0	529,852,877	0	(0)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5,910	14,775,000,000	1,932,007,399	0	0	40,296,872	16,747,304,271

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS 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 2021

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)

(en colones sin céntimos)

Actividades de operación:	Nota	2021	2020
Utilidad neta del período			
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:	¢	(281,715,242)	680,006,824
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		529,852,877	10,314,943
Ingresos por intereses		(89,682)	(1,540,763)
		<u>248,047,953</u>	<u>688,781,004</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		7,534,848	6,571,981
Alquileres por cobrar		(38,192,008)	(40,351,169)
Gastos pagados por anticipado		55,730,892	(104,732,236)
Cuentas por pagar		(202,891,869)	(667,942,371)
Intereses por pagar		34,365,534	(31,961,179)
Comisiones por pagar		(57,078)	(50,350,887)
Depósitos en garantía		13,290,640	16,093,722
Ingresos diferidos		(3,454,583)	852,259
Intereses recibidos		195,636	1,727,300
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación		<u>114,569,965</u>	<u>(181,311,576)</u>
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(1,423,191,943)	(3,980,297,547)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		1,423,191,943	3,980,297,584
Mejoras a propiedades de inversión		(14,543,923)	(2,048,044)
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva		(32,012,175)	(28,009,467)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		<u>(46,556,098)</u>	<u>(30,057,474)</u>
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		(27,600,000)	(19,550,462,362)
Amortización de préstamos bancarios		13,800,000	19,751,730,000
Utilidades distribuidas a inversionistas		(214,570,045)	(671,985,925)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(228,370,045)</u>	<u>(470,718,287)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(160,356,178)	(682,087,337)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		641,348,493	1,323,435,830
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3, 4 y 5	<u>¢ 480,992,315</u>	<u>641,348,493</u>
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:			
Intereses recibidos	¢	<u>195,636</u>	<u>26,763,823</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)

(Expresadas en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. RESUMEN DE OPERACIONES Y DE POLÍTICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

Organización del Fondo - El Fondo de Inversión BCR Rentas Mixtas No Diversificado (“el Fondo”), fue autorizado el 23 de diciembre de 2005 e inició operaciones el 12 de julio de 2007, administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (“la Compañía”).

El día 18 de febrero de 2014, por medio del oficio SGV-R-2903, se procedió con el cambio de nombre de Fondo de Inversión Inmobiliario Colones No Diversificado a Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado.

Es un fondo de ingreso, cerrado, no seriado, no financiero, de cartera mixta, expresado en colones y del mercado nacional, cuyo patrimonio está limitado a 20.000 participaciones de un valor nominal de ₡2.500.000 cada una para un total de ₡50.000.000.000. Es un fondo dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión a largo plazo. Por ser un fondo cerrado, éste 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 propiedades de inversión, aunque también puede 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, colones. El Fondo distribuye trimestralmente el 100% del total de las rentas e intereses percibidos, una vez rebajada la totalidad de los gastos incurridos. Por ser un fondo cerrado, 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”), constituida como sociedad anónima en julio de 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 subsidiaria 100% 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 operadora de fondos de inversión en octubre de 1999 e inició operaciones en noviembre de 1999.

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía tiene 101 empleados.

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, y estas son 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 entra 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 registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio de compra vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidos en los resultados de operación.

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 2021, el tipo de cambio se estableció en ¢639.06 y 645.25 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.

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

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

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

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

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

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Todos los arrendamientos son operativos.

- 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.

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, como lo establece la SUGEVAL.

Mediante comunicado de Hecho Relevante del 28 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, dependiendo de la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento, calculado sobre la base de interés efectivo.
- i. **Gastos** - Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones conforme se incurren, es decir, 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 generados 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 sobre el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley 9635) pasando la tarifa del impuesto de un 5% a un 12% para las rentas de capital inmobiliario.

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

Corriente - El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable en el mes, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance 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 activo neto. Estas diferencias temporales se espera revertirlas 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 de renta diferido de acuerdo con el método pasivo del balance. Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con este método, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

- 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 ₡2.500.000,00. 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 2021, el Fondo ha emitido 5.910 certificados de títulos de participación. El plazo para la colocación de la totalidad de los títulos aprobados vence en el 28 de febrero de 2024.

El Fondo no realizó en el 2021 emisión de participaciones.

m. Reservas - El Fondo tiene la política de crear reservas con los siguientes objetivos:

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 en forma que al final de su vida productiva se les pueda dar mejor uso.

Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo (ejemplo: reparación de las instalaciones eléctricas, de puertas, llavines y divisiones internas, entre otras).

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.

Es responsabilidad de la Compañía velar por que 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.

La Compañía debe velar porque se dé un seguimiento estricto y una revisión anual, tanto de los usos como de las actualizaciones que se realicen, quedando debidamente contempladas en actas de sesiones del Comité de Inversiones.

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

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

El precio del valor de cada participación se calcula mediante la división del monto del activo neto entre el número de títulos de participación. La variación anualizada entre dos precios de las participaciones de cada 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	2021	2020
A	Rendimiento Bruto	<u>-1.82%</u>	<u>4.04%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>1.45%</u>	<u>4.52%</u>

30 Días

Serie	Rendimiento del Fondo	2021	2020
A	Rendimiento Bruto	<u>-0.11%</u>	<u>6.84%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>1.34%</u>	<u>6.98%</u>

o. Política de Distribución de Rendimientos - El Fondo distribuye hasta 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 30 días posteriores al cierre trimestral de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año. Para la distribución de rendimientos el inversionista, su representante, o cualquier otra persona previamente autorizada deberá presentarse en las oficinas de la Compañía, o bien, el inversionista podrá autorizar de antemano el depósito automático en una cuenta corriente bancaria o de ahorros en el Banco de Costa Rica, o en otro fondo de inversión administrado por la Compañía. La cartera inmobiliaria es valorada como mínimo una vez al año. Las ganancias o pérdidas por plusvalías 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 cancela a la Compañía una comisión por administración, calculada sobre el valor del activo neto 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 paga a la Compañía una comisión como se detalla:

Comisión de Administración

Serie	2021	2020
AAA	<u>0.10%</u>	<u>0.10%</u>

q. Período Fiscal - La Sociedad y el Fondo operan con el período fiscal del 1° 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 2021, los activos sujetos a restricciones son por ¢26,257,666,780.92. En relación con el año anterior, al 31 de diciembre de 2020 se encontraban por ¢20,884,554,835.

Dichos activos fueron otorgados en garantía al Banco de Costa Rica debido a la línea de crédito que mantiene el Fondo con esta institución. Los inmuebles otorgados están compuestos por 21 fincas filiales, correspondientes a 6 fincas filiales del CC Sabana Sur, 5 fincas filiales de Multicentro Desamparados, 5 fincas filiales de U latina San Pedro, 2 fincas filiales de Paseo de las Flores, 2 fincas filiales de Plaza Bratsi, 1 fincas filiales de Oficentro los Yoses, 1 fincas filiales de U Latina Santa Cruz.

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

Al 31 de diciembre los saldos y transacciones que mantiene el Fondo con BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y otras partes relacionadas se detallan como sigue:

	2021	2020
<u>Activo</u>		
Efectivo en cuenta corriente	¢ 67,338,462	513,853,056
Inversiones emitidas por el Banco de Costa Rica	413,653,853	127,495,437
Total	<u>480,992,315</u>	<u>641,348,493</u>
<u>Pasivo</u>		
Cuentas por pagar		
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	1,612,979	1,670,057
Préstamos por pagar: Banco de Costa Rica	11,609,747,638	11,623,547,638
Intereses por pagar: Banco de Costa Rica	56,594,924	22,229,390
	<u>11,667,955,541</u>	<u>11,647,447,085</u>
<u>Ingresos</u>		
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con Banco de Costa Rica	89,682	1,540,763
<u>Gastos</u>		
Comisiones por administración		
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	17,089,748	223,394,572
Gasto por intereses por préstamos por pagar	72,370,387	56,964,110
Amortización Comisión de formalización	866,453,553	654,684,799
Total Gastos	¢ <u>955,913,688</u>	<u>935,043,481</u>

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECIVO

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:

		2021	2020
Efectivo BCR	¢	67,338,462	513,853,056
Inversiones en instrumentos financieros		<u>413,653,853</u>	<u>127,495,437</u>
Total efectivo e instrumentos financieros en el estado de activo neto		480,992,315	641,348,493
Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo	¢	<u><u>480,992,315</u></u>	<u><u>641,348,493</u></u>

5. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

		2021		2020
		Valor de Adquisición	Ajuste por valuación	Total
BCR Mixto Colones No Diversificado	¢	413,220,909	432,944	413,653,853
Total de inversiones	¢	<u>413,220,909</u>	<u>432,944</u>	<u>413,653,853</u>
		Valor de Adquisición	Ajuste por valuación	Total
BCR Mixto Colones No Diversificado	¢	127,419,447	75,990	127,495,437
Total de inversiones	¢	<u>127,419,447</u>	<u>75,990</u>	<u>127,495,437</u>

6. ALQUILERES POR COBRAR

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

		2021	2020
Oficentro los Yoses	¢	0	67,762,870
Plaza Bratsi		81,981,814	0
Multicentro Desamparados		68,360,719	7,930,398
Centro Comercial Sabana Sur		26,706,551	55,057,332
Universidad Latina San Pedro		17,788,452	22,532,039
Universidad Latina Santa Cruz		12,738,761	16,135,765
BC Desamparados 02		34,115	0
	¢	<u><u>207,610,412</u></u>	<u><u>169,418,404</u></u>

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

		2021	2020
Menos de 30	¢	70,558,411	128,354,832
De 30-60		133,774,374	40,361,036
De 60-90		3,277,627	702,534
Más de 90		0	0
Total	¢	<u><u>207,610,412</u></u>	<u><u>169,418,402</u></u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2021, las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	Costo	Mejoras	Plusvalías Minusvalía	Total
Paseo de las Flores Col	¢ 167,346,798	3,328,050	35,358,758	206,033,606
Oficentro Los Yoses	1,492,535,827	131,964,786	848,845,238	2,473,345,851
U Latina San Pedro Col	2,141,762,719	96,448,675	1,712,182,209	3,950,393,603
U Latina Santa Cruz Col	2,319,680,297	83,365,364	324,615,455	2,727,661,116
Plaza Bratsi	3,719,723,109	0	(78,283,615)	3,641,439,494
Multicentro Desamparados	4,520,930,815	14,543,920	92,918,558	4,628,393,293
CC Sabana Sur	9,341,446,987	19,668,432	(730,715,601)	8,630,399,818
BC Desamparados 02	2,041,767,974	0	68,028,880	2,109,796,854
	¢ 25,745,194,526	349,319,227	2,272,949,882	28,367,463,635

Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades de inversión se detallan como sigue:

	Costo	Mejoras	Plusvalías Minusvalía	Total
Paseo de las Flores Col	¢ 167,346,798	3,328,050	9,457,245	180,132,093
Oficentro Los Yoses	1,492,535,827	131,964,786	763,266,927	2,387,767,540
U Latina San Pedro Col	2,141,762,719	96,448,675	1,961,334,060	4,199,545,454
U Latina Santa Cruz Col	2,319,680,297	83,365,364	409,721,853	2,812,767,514
Plaza Bratsi	3,719,723,109	0	(68,357,455)	3,651,365,654
Multicentro Desamparados	4,520,930,815	0	16,558,541	4,537,489,356
CC Sabana Sur	9,341,446,987	19,668,432	(213,608,021)	9,147,507,398
BC Desamparados 02	2,041,767,974	0	17,933,057	2,059,701,031
	¢ 25,745,194,526	334,775,307	2,896,306,207	28,976,276,040

El Fondo realiza una valoración pericial y financiera en cumplimiento con la normativa, Los peritos contratados son independientes de la Compañía y los fondos.

Movimiento del período

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

	Costo	Mejoras	Plusvalía Minusvalía	Total
Saldo al 31 diciembre de 2019	¢ 25,745,194,526	332,727,263	2,908,441,435	28,986,363,224
Plusvalía neta no realizada por valuación	0	0	(12,135,228)	(12,135,228)
Mejoras	0	2,048,044	0	2,048,044
Saldo al 31 diciembre de 2020	25,745,194,526	334,775,307	2,896,306,207	28,976,276,040
Plusvalía neta no realizada por valuación	0	0	(623,356,326)	(623,356,326)
Mejoras	0	14,543,920	0	14,543,920
Saldo al 31 diciembre de 2021	¢ 25,745,194,526	349,319,227	2,272,949,881	28,367,463,635

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2021 las propiedades de inversión del Fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo por ¢19,795,114,866.

En comparativa con el 2020, las propiedades de inversión del Fondo para el año anterior contaban con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo por ¢19,832,051,148.

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, el saldo de otras cuentas por pagar corresponde a:

	2021	2020
Beneficios por pagar, inversionistas ⁽¹⁾	¢ 68,493,935	198,413,060
Montos a favor inquilinos	10,177,877	1,940,446
Impuestos por pagar de inmuebles	88,519	9,691,436
Impuestos por pagar sobre arrendamientos	20,401,040	36,554,015
Impuestos por pagar Valor Agregado (I.V.A.)	17,769,477	32,409,098
Mantenimiento de inmuebles	36,729,983	72,078,564
Honorarios por valuación de activos	10,152,840	14,440,724
Honorarios corredores bienes raíces	39,629,190	42,000,000
Honorarios por calificadora de riesgo	3,292,026	1,416,814
Seguros de los inmuebles	0	23,192
Otros por pagar	214,265	873,672
	¢ 206,949,152	409,841,021

(1) De acuerdo a las políticas de distribución de rendimientos descritos en nota 1.p, los beneficios se distribuyeron a los inversionistas dentro de los 30 días posteriores al cierre de diciembre.

9. PRÉSTAMOS POR PAGAR

El Fondo mantiene una línea de crédito con el Banco de Costa Rica para la adquisición de bienes inmuebles por ¢22,000,000,000. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo por pagar es ¢11,609,747,638 (¢11,623,547,638 en el 2020); los desembolsos son por el plazo de 60 meses, con pagos mensuales de ¢575,000, cancelando la operación al final del vencimiento, con una tasa de interés equivalente a Tasa Básica Pasiva más 3.90 puntos porcentuales, la cual se ajusta mensualmente.

Estas operaciones de crédito están garantizadas mediante garantía hipotecaria.

Al 31 de diciembre de 2021 el detalle de los préstamos por pagar por vencimiento es como sigue:

	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Mas 4 años	Total
Préstamos por pagar BCR	¢ _____	_____	11,609,747,638	_____	11,609,747,638
Total pasivos	¢ _____	_____	11,609,747,638	_____	11,609,747,638

Al 31 de diciembre de 2020 el detalle de los préstamos por pagar por vencimiento es como sigue:

		Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Mas 4 años	Total
Préstamos por pagar BCR	¢	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>11,623,547,638</u>	<u>11,623,547,638</u>
Total pasivos	¢	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>11,623,547,638</u>	<u>11,623,547,638</u>

10. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

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

	Inmueble	2021	2020
CC Sabana Sur	¢	38,828,129	40,444,286
Multicentro Desamparados		48,139,950	37,630,950
Paseo de las Flores		4,563,476	2,763,476
Plaza Bratsi		30,581,250	30,581,250
U Latina San Pedro		66,377,291	66,377,291
U Latina Santa Cruz		48,601,417	48,601,417
BC Desamparados 02		26,478,140	23,880,343
	¢	<u>263,569,653</u>	<u>250,279,013</u>

11. USO DE RESERVAS

Durante el periodo de un año terminado el 31 de diciembre las reservas se han utilizado en mantenimiento y reparación de los siguientes inmuebles:

	Inmueble	2021	2020
CC Sabana Sur	¢	25,929,822	4,363,058
Oficentro Los Yoses		0	1,124,892
Paseo de las Flores		0	2,827,027
Multicentro Desamparados		6,082,354	19,281,990
BC Desamparados 02		0	412,500
	¢	<u>32,012,176</u>	<u>28,009,467</u>

12. 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:

	2021	2020
Intereses	¢ <u>89,682</u>	<u>1,540,763</u>
	¢ <u>89,682</u>	<u>1,540,763</u>

13. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

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

Inmueble	2021	2020
CC Sabana Sur	¢ 418,645,641	467,557,378
Multicentro Desamparados	231,185,508	236,655,253
Oficentro Los Yoses	0	430,226,878
Paseo de las Flores	18,000,001	6,670,956
Plaza Bratsi	270,310,282	204,375,576
U Latina San Pedro	213,461,424	314,583,085
U Latina Santa Cruz	152,865,126	229,772,459
BC Desamparados 02	318,714,732	316,340,817
	¢ <u>1,623,182,714</u>	<u>2,206,182,402</u>

14. OCUPACIÓN DE INMUEBLE

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

Inmueble	2021	2020
Paseo de las Flores	100%	100%
U Latina San Pedro	100%	100%
U Latina Santa Cruz	100%	100%
Plaza Bratsi	100%	100%
Multicentro Desamparados	100%	100%
BC Desamparados 02	100%	100%
Centro Comercial Sabana Sur	52%	55%
Oficentro Los Yoses	0%	0%

Durante el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2021 la ocupación promedio del Fondo es de 86 %.

15. GASTOS OPERATIVOS

En el período de un año terminado el 31 de diciembre, los gastos operativos se detallan como sigue:

	2021	2020
Mantenimiento de inmuebles	¢ 106,916,656	163,098,009
Impuestos locales	77,637,382	68,823,086
Seguros	24,713,561	26,126,099
Peritazgo de inmuebles	9,979,100	10,192,061
Calificadora de riesgo	6,245,084	4,312,212
Otras comisiones bancarias	4,406,174	1,183,027
Otros	91,467	956,441
	¢ <u>229,989,424</u>	<u>274,690,934</u>

16. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Impuesto Corriente - A partir del 1 de julio de 2019 y en acuerdo a 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 2021 el pagó impuestos sobre la renta por ¢ 195,701,517 (¢304,528,759 en 2020)

Al valor agregado - A partir del 1 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.

Impuesto 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 diferida se calculó como se detalla a continuación:

	2021	2020
Plusvalías obtenidas en valuación de bienes inmuebles e inversiones	¢ 3,081,949,098	3,178,271,683
Porcentaje de impuesto	15%	15%
	¢ <u><u>462,292,365</u></u>	<u><u>476,740,753</u></u>

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

	2021	2020
Minusvalías obtenidas en valuación de bienes inmuebles e inversiones	¢ (808,999,217)	(281,965,476)
Porcentaje de impuesto	15%	15%
	¢ <u><u>(121,349,882)</u></u>	<u><u>(42,294,821)</u></u>

17. ARRENDAMIENTOS COMO ARRENDADOR

En el período de un año terminado 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 arrendamiento suscrito con los inquilinos y vigente al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

	2021	2020
Menos de un año	¢ 119,471,528	28,608,256
De uno a cinco años	534,921,891	726,460,452
Más de cinco años	12,459,237,082	11,395,390,429
	¢ <u>13,113,630,501</u>	<u>12,150,459,137</u>

Esto representa una ventaja para el Fondo ya que al corte de diciembre de 2021 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.

18. CUENTA DE ORDEN

Al 31 de diciembre las cuentas de orden presentaban la siguiente antigüedad:

	2021	2020
De 200 a 300 días	¢ 0	4,341,045
Menores de 200 días	0	3,038,303
	¢ <u>0</u>	<u>7,379,348</u>

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS, ACTIVOS INMOBILIARIOS Y RIESGOS ASOCIADOS

Las actividades de inversión del Fondo lo exponen a varios tipos de riesgos asociados con los instrumentos financieros, activos de inversión y mercados en los cuales invierte. Los tipos de riesgos financieros más importantes a los que el Fondo está expuesto son: riesgo de liquidez, riesgo crediticio y riesgo de mercado, el cual comprende el riesgo de tasa de interés y de tipo de cambio. Además, el Fondo se encuentra expuesto a aquellos riesgos propios de la actividad inmobiliaria, según se describen seguidamente:

Riesgos de la Inversión y Administración del Riesgo - Los riesgos definen algunas de las causas que pueden afectar la cartera del Fondo y traducirse en pérdidas para el inversionista, por tanto las siguientes anotaciones le servirán de orientación al inversionista para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos actuales y futuros en su inversión.

Riesgos y Cobertura de la Cartera Inmobiliaria - Los principales riesgos asegurables de la cartera inmobiliaria son los asociados a los siniestros naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, conmoción civil o daños de personas malintencionadas.

Riesgo Financieros

a) 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 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: El riesgo de liquidez de las participaciones no puede ser mitigado por el Fondo. El inversionista deberá considerar esta circunstancia en la conformación de su cartera de inversiones, de forma tal que pueda estructurar diferentes plazos de vencimientos para atender sus necesidades particulares de liquidez, asimismo, la administración de riesgos se realiza procurando incorporar dentro de la cartera de inversión activos y valores que presenten una alta bursatilidad y un bajo margen entre los precios de compra y venta, para lo cual se realizan los análisis pertinentes.

b) 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.

La Jefatura de Riesgo y Control Normativo en coordinación con las otras unidades de riesgo de las entidades que conforman el Conglomerado Financiero BCR realizan periódicamente análisis financieros de los emisores actuales y potenciales que permite determinar la bondad de pago de éstos. Este tipo de análisis son remitidos al Comité de Activo y Pasivos del Conglomerado para su aprobación o desaprobación. Una vez aprobados, este tipo de informes se remiten al Comité de Inversiones de BCR SAFI para su conocimiento y ratificación del Acuerdo, siempre y cuando este tipo de emisor esté dentro de las políticas de inversión de la cartera administrada. Con ello se mitiga el riesgo no sistémico el cual es propio del emisor.

El objetivo de modelo de Negocio de la cartera financiera del Fondo de Inversión BCR Rentas Mixtas No Diversificado se definió de la siguiente forma: mantener en posiciones de liquidez de corto plazo, eventualmente comprar activos tanto para cobrar flujos futuros de los pagos del principal más intereses como para generar posibles ganancias de capital producto del aumento en los precios de los instrumentos de inversión, en el caso de los pagos de intereses estos se encuentran definidos en fechas específicas y de forma exclusiva. A nivel contable aquellos instrumentos que queden en el modelo de negocio de costo amortizado no se verán afectados por las variaciones en los precios de mercado y por ende dichas variaciones no se reflejarán en el valor de participación del fondo; no obstante, los instrumentos de inversión que se registren a valor razonable con cambios en otros resultados integrales si serán afectados por las variaciones de dichos precios en el mercado, y dichas variaciones si afectarán el valor de participación del fondo. Adicionalmente las operaciones que se registren bajo el método de costo amortizado implican el registro de pérdidas crediticias esperadas, por lo que ante un aumento en el riesgo de crédito de esta cartera de inversión, podría incrementar la estimación de pérdidas esperadas y con ello, afectar el valor de participación.

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

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

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

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

c) 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.

d) 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:

- (1) Falta de pago del precio de la recompra.
- (2) 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(recompra), 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.

La Jefatura de Riesgo y Control Normativo de BCR SAFI, periódicamente realiza análisis financieros de los puestos de bolsa con los cuales la Sociedad puede llevar operaciones donde éstos figuran como compradores a plazo, de manera que se mitigue el riesgo de contraparte con éstos.

e) Riesgo operativo o de administración

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

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

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

f) 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.

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

g) Riesgo por desinscripción o liquidación del fondo de inversión

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

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

h) Riesgo sistémico

El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Este tipo de riesgo no es posible de diversificar por medio de la inversión en diferentes emisores, por cuanto no depende de la capacidad del emisor para hacer frente a sus obligaciones financieras. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera. Entre ellos se puede mencionar:

- Riesgo de inflación.
- Riesgo de variaciones en la tasa de interés.
- Riesgo de tipo de cambio.

Las decisiones de política económica pueden disminuir el flujo de caja neto de todos los títulos valores que se negocian en el mercado de valores a nivel local, lo cual reduce su rendimiento. Por lo tanto, los inversionistas se pueden ver afectados negativamente, conforme disminuye el rendimiento asociado a los títulos valores que componen la cartera de inversión del Fondo.

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

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

i) El riesgo no sistemático o riesgo diversificable

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

Administración del Riesgo: El riesgo de crédito o no pago y no sistémico no 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.

j) Riesgo de inflación

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

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

k) Riesgo por fraude

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

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

l) Riesgo por la variabilidad de rendimientos

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

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

m) Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable

El riesgo por renta variable es el que se origina en invertir en instrumentos financieros que no garantizan la recuperación del capital invertido ni la rentabilidad que se puede obtener de éstos, por ejemplo las acciones, caso contrario a los instrumentos de renta fija, donde el inversor sí conoce el interés que va a recibir por la inversión.

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

n) Riesgo en la administración del efectivo

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

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

o) Riesgo por disminución de capital

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

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

p) Riesgo de variación de calificación de riesgo del emisor

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

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

q) Riesgo de operaciones de Apalancamiento

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

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

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

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

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

s) Riesgo por incorrecta estimación del valor de deterioro

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

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

t) Riesgo relacionado por la inclusión de valoración a costo amortizado

Existe el riesgo de que al salir a vender un instrumento que es valorado a costo amortizado antes de su vencimiento, el valor contable del título sea mayor al precio de mercado, lo cual generaría pérdidas al fondo de inversión y por ende a aquellos inversionistas que estén solicitando un reembolso de sus participaciones.

Administración del Riesgo: La gestión de la cartera de inversión del Fondo se ejecuta con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección, los cuales se aplican para la gestión del riesgo en mención.

u) Riesgo relacionado al modelo de Negocio del Fondo

Modelo de Negocio a costo amortizado

En un momento determinado, el valor contable de los activos del Fondo registrados en este modelo de negocio, podría diferir con respecto a los precios de referencia que se coticen en el mercado al momento de intentar venderlos, situación que se acentuaría en caso de reembolsos masivos, altos niveles de concentración de saldos administrados en pocos inversionistas, o en escenarios de volatilidad en los precios del mercado originados por la liquidación de inversiones.

Bajo este escenario, los inversionistas que soliciten un reembolso de sus participaciones podrían provocar la materialización de una pérdida o disminución en el valor del Fondo.

Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonial).

El inversionista debe conocer que de acuerdo a la definición del modelo asignado al Fondo, un porcentaje de las inversiones están valoradas a precios de mercado, y que ante una baja en el precio de estos se generará una disminución en el valor de la participación y por ende en la rentabilidad del Fondo.

Administración del Riesgo: En cuanto a la clasificación “**Modelo de Negocio a costo Amortizado**”, el Gestor del Fondo invierte los recursos con base en la Política de Inversión y con todos los mecanismos de administración de riesgo descritos en esta sección.

En cuanto a la clasificación “Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonial)” el Gestor del Fondo gestiona los activos de la cartera del Fondo con base en la Política de Inversión y bajo un monitoreo permanente de las variables de mercado que le permiten tomar las decisiones que correspondan para la adecuada administración del Fondo.

Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

El inversionista debe conocer que parte de las inversiones del Fondo, pueden estar valoradas a precios de mercado, y que ante una baja en el precio de estos, se podría generar una disminución en el valor de la participación y por ende en la rentabilidad del Fondo.

v) Riesgo continuidad de Negocio

Toda organización independientemente del rubro o giro de su negocio se expone a riesgos de continuidad de negocio, eventos que de materializarse pueden afectar parcialmente o totalmente sus operaciones normales y con ello ocasionar afectaciones para clientes y proveedores.

El Conglomerado Financiero BCR y por ende BCR SAFI al ser parte de este, se encuentra expuesto al riesgo de continuidad del negocio, cuyos eventos pueden ser de índole interno o externo, son de carácter extraordinario que puedan afectar las operaciones habituales de giro propio de su negocio.

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

w) Riesgo Reputacional o de Imagen

Es aquel riesgo que se produce por posibles situaciones tales como la afectación derivada de rumores, comunicaciones masivas negativas, manejo administrativo deficiente, conductas contrarias a la ética de los funcionarios o representantes de la entidad, opiniones negativas de clientes, lavado de dinero o situaciones legales que afecten la imagen del fondo o de las entidades y actividades relacionadas con sus operaciones.

Lo anterior podría generar una salida masiva de clientes, debiéndose tomar decisiones inmediatas por parte de la administración, a fin de liquidar las participaciones de los inversionistas, pudiendo afectar la rentabilidad generada por el fondo.

Administración de Riesgo: Para mitigar este riesgo, el Conglomerado Financiero BCR y por ende BCR SAFI, ha establecido el Código de Ética Institucional en donde se facilita el conocimiento y la correcta aplicación de los principios éticos en el quehacer diario, con el fin de que todos los colaboradores comprendan el contenido de sus obligaciones y los criterios que rigen su comportamiento tanto interno como en su relación con las personas externas sean físicas o jurídicas.

La administración de este riesgo radica en mitigar la pérdida de confianza de los clientes internos y externos, proveedores y todo sujeto interesado asociado a BCR SAFI debido a causas reales o ficticias y que puedan provocar una imagen negativa de la Sociedad o del Conglomerado Financiero BCR como un todo.

Riesgos Fondos Inmobiliarios

x) 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 disminuirían el flujo de ingresos y podrían incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la respectiva rentabilidad para el inversionista.

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

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

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

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

z) Riesgo por la concentración de inmueble

Este riesgo se presenta al mantener la cartera de activos concentrada en un solo inmueble o unos pocos inmuebles y se produzca un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo desvalorizando de esta forma la cartera, ocasionando una pérdida económica al inversionista.

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

aa) Riesgo por la concentración de arrendatarios (concentración por inquilino)

Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento del Fondo se vea afectado por incumplimientos en el pago de alquileres o por tener que llevar a cabo procesos de desahucio y de cobro judicial, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo. En el caso particular de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas No Diversificado, el riesgo por la concentración de arrendatarios cobra especial relevancia, al contemplarse como una posibilidad, que los ingresos del Fondo se concentren en más de un veinticinco por ciento (25.00%) en uno solo, o unos pocos arrendatarios.

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

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

	2021	2020
Sector	Participación	
Servicios	37.30%	43.00%
Comercio	62.60%	57.00%
Construcción	0.10%	0.00%
TOTAL	100.00%	100.00%

bb) Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, según las políticas del Comité de Inversión y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos de Fondo.

Administración del Riesgo: El Fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición, donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis financiero y pericial, con lo cual se mitiga la exposición al riesgo por la discreción de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles.

cc) Riesgos propios de la cartera inmobiliaria

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

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

dd) Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios

Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente o al sector como un todo, y que están relacionados con la macroeconomía (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc.) o con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las leyes o reglamentos que condicionan la operación del negocio.

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

ee) Riesgo de factores económicos- políticos –legales

Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios.

Aunque la sociedad administradora no prevé cambios en el corto o mediano plazo, una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (N° 7525, publicada el 17 de agosto de 1995) podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en que las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda.

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

ff) Riesgo país

Las inversiones inmobiliarias del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado se localizarán en Costa Rica. Como tal, el Fondo enfrenta el riesgo país, que constituye en la pérdida económica esperada por una crisis económica y política que se traduzca en un incremento del premio por riesgo que demanden los inversionistas sobre la deuda soberana de referencia, lo cual puede derivar en un incremento de las tasas de interés, la inflación e incluso devaluación de la moneda local. Estos cambios en variables macroeconómicas pueden surgir por aspectos económicos o políticos, y pueden ocasionar cambios en el valor de las participaciones del Fondo, con una posible pérdida asociada al inversionista.

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

gg) Riesgo de concentración geográfica

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

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

hh) Riesgo por el grado de especialización de los inmuebles

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

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

ii) Riesgo por la adquisición de inmuebles en lugares no aptos

Este riesgo se presenta por dos factores. Primero, la calidad de los suelos donde fue construido el inmueble puede ser de regular a mala y podría provocar daños futuros al inmueble por hechos tales como deslizamientos al terreno, con lo cual sería difícil la ocupación del inmueble y la reparación del mismo, con la consecuente caída en el valor de la participación y la pérdida económica para el inversionista. Segundo, el inmueble puede estar construido en una zona que según las limitaciones de uso del suelo solamente puede ser arrendado con fines específicos. Esto reduce la versatilidad del inmueble y limita los posibles inquilinos para una reocupación del mismo en caso de desocupación, lo que podría ocasionar una reducción del rendimiento del Fondo y una pérdida económica para el inversionista.

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

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

Este riesgo se presenta por la posible demora en la inscripción de los inmuebles adquiridos a nombre del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado. Este riesgo es no controlable para el Fondo; ya que depende de la operación de una entidad como el Registro Nacional, lo cual podría ocasionar que durante un periodo el Fondo, a pesar de haber adquirido los inmuebles y efectuado la transacción, aún no tenga los inmuebles a su nombre.

Administración del Riesgo: Con respecto a los eventos de riesgo por el proceso del registro de inmuebles, se debe indicar que para su mitigación, la adquisición de cualquier inmueble se realizará acatando las normas y requisitos que emita la Superintendencia General de Valores para tales efectos y la sociedad verifica en forma frecuente que la información vigente en el Registro de la Propiedad sea la adecuada.

kk) Riesgo por la moneda de redención de las participaciones

El riesgo por la moneda de redención de las participaciones nace ante la posibilidad de un cambio en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, en particular de los artículos 48 y 49, mediante el cual el emisor podría realizar los pagos en colones, razón por la cual el fondo de inversión se vería obligado a realizar el pago de los inversionistas en la moneda local de circulación.

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

ll) Riesgo de crédito de los arrendatarios

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

Administración del Riesgo: El riesgo de crédito o no pago y no sistémico no diversificable, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de crédito que brindan las agencias calificadoras a los emisores, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera de estos. En lo que se refiere al riesgo de crédito de los arrendatarios, en los casos de los más importantes en términos de alquiler mensual, se solicita información contable para analizar su solidez financiera.

mm) Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por BCR SAFI

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

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

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

nn) Riesgo por variaciones en la estructura de costos del Fondo

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

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

oo) Riesgo por valoraciones de las propiedades del Fondo

Dadas las diferentes normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala las Normas Internacionales de Contabilidad y la normativa aplicable de SUGEVAL, el Fondo se encuentra obligado a la realización de peritajes tanto desde la perspectiva ingenieril como financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión.

Las opiniones de cada perito sobre los factores que inciden principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario, pueden igualmente incidir positiva o negativamente o bien no incidir en la determinación del valor en libros del inmueble. En caso de que se produjese una minusvalía por este factor, la minusvalía resultante debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión.

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

pp) Riesgo de no colocar el capital autorizado en el tiempo establecido

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

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

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

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

Por lo que Fondo de Inversión BCR Rentas Mixtas No Diversificado es potencial comprador de bienes inmuebles en el territorio nacional, existiendo el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés ante la posible venta de estos inmuebles a entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora en lo referente a los precios de las propiedades, o bien, en la decisión discrecional de BCR SAFI para la selección de los activos inmobiliarios para su negociación.

Administración del Riesgo: Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado, a entidades del grupo de interés económico al que pertenece BCR SAFI, el Fondo ha instituido requisitos para la selección de inmuebles que regulan la negociación de los mismos, estableciendo puntos de control, en donde la decisión de venta del inmueble es conocida y autorizada por órganos administrativos superiores del más alto nivel jerárquico del Conglomerado Financiero BCR ajenos al proceso de análisis financiero y pericial, cuyo precio de transacción es fijado por un perito externo.

20. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS

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

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

21. CALIFICACIÓN DE RIESGO

SC Riesgo Rating Agency el 06 de setiembre de 2021, ratificó las calificaciones otorgadas en la Sesión Ordinaria: N.º 1232021 con Información Financiera auditada a diciembre de 2020, considerando información no auditada a marzo y junio de 2021, para los fondos administrados por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

F.I. BCR Inmobiliario Rentas Mixtas 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

22. EFECTOS Y GESTIONES ANTE LA PANDEMIA COVID-19

Luego de un año completo inmersos en la situación pandémica producto del COVID-19, y después, de un año 2020 convulso, para este 2021, se observa una clara pero moderada recuperación gracias a la evolución satisfactoria de la situación sanitaria provocada por la pandemia, mostrando un crecimiento económico que se ha venido moderando pero que refleja claros índices de resiliencia por parte de todo el sector productivo del país.

Esto ha sido consecuencia de la apertura en las medidas de movilidad y aforo emitidas por el gobierno. Algunos sectores que durante todo el 2020 mostraron importantes disminuciones en su actividad económica, reflejaron para este 2021 una tendencia al alza con signos positivos.

El índice mensual de actividad económica ha mostrado durante este 2021, variaciones positivas contrastando con lo mostrado en el año anterior. Si se realiza un análisis interanual, el mayor aporte a la recuperación proviene del dinamismo de la manufactura, los servicios de hoteles y restaurantes y de transporte y almacenamiento. Sin embargo, estos últimos destacan como los más afectados por la crisis sanitaria, y aún no logran recuperar los niveles de producción prepandemia.

Todas esas actividades económicas que conforman la producción del país son desarrolladas en su mayoría por inquilinos de las propiedades de inversión y reflejan un comportamiento muy cercano a los resultados del índice mensual de actividad económica para este 2021, el panorama continúa en tendencia ascendente pero aún muchos de los inquilinos no logran los niveles previos a la pandemia.

Ante esta situación, y con el objetivo de seguir fortaleciendo las relaciones de largo plazo con los inquilinos, impulsar la recuperación económica no solo del sector inmobiliario sino de la economía en general, los esfuerzos de BCR SAFI se han enfocado en seguir de cerca la evolución de la economía y de la actividad particular de cada inquilino buscando brindar alivio o reducir los otorgados, para mantener la estabilidad de todo el portafolio de inquilinos, así se ha visto reflejado también como la etapa de recuperación económica, ha permitido a los Fondos igualmente recuperar gradualmente sus ingresos.

Gran parte de estas negociaciones han sido temporales y en algunos casos implican acuerdos de pago, en donde los rebajos hechos deberán ser pagados a futuro en tractos por lo que el Fondo recuperará estos dineros.

Para este cierre 2021, se ha implementado la reducción gradual de dichos alivios temporales relacionados a su vez a las reducciones en las restricciones de aforo y movilidad emitidas por el gobierno.

Por otro lado, desde el punto de vista del gasto y en procura de la mayor sanidad financiera para los Fondos, se establecieron las siguientes acciones:

- La comisión de administración de los fondos se redujo.
- Negociaciones con proveedores lo que ha permitido generar ahorros.
- Negociaciones con acreedores y reestructuración de deuda, lo que ha generado una disminución en la carga financiera de los fondos.
- Negociación de las cuotas de mantenimiento de los condominios para este periodo.
- Postergación de proyectos de inversión y remodelaciones, así como la administración de reservas de los Fondos.

Además, se ha mantenido un estricto control del flujo de caja que aunado a los esfuerzos de estabilización, retención y atracción de nuevos inquilinos desde el ámbito de los ingresos y de las acciones mencionadas desde el ámbito de los gastos, han permitido al Fondo continuar haciendo frente a todas sus obligaciones y a su vez realizar la distribución de rendimientos.

23. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

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

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

- b) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2021 y la presentación de los estados financieros o 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.

24. CONTINGENCIAS

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2021, 2020, 2019, 2018 y 2017, 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.

25. AUTORIZACIÓN PARA EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 7 de enero de 2022 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.

* * * * *

