



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

Estados Financieros al 31 de Marzo de 2024 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2023)

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

**Estado de activo neto**  
Al 31 de Marzo de 2024  
*Información No Auditada*  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2023)  
(en US dólares)

	Nota		2024	2023
<b>Activos:</b>				
Efectivo	6	US\$	258,080	148,941
Inversiones en instrumentos financieros	2.b.4		332,304	521,161
Cuentas por cobrar	7		600,995	598,502
Alquileres por cobrar	8		72,930	83,611
Propiedades de inversión	10		71,021,788	69,849,347
Impuesto sobre la renta diferido	15		496,232	566,770
Gastos pagados por anticipado	9		118,014	53,108
<b>Total activos</b>			<b>72,900,343</b>	<b>71,821,440</b>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar	12		2,448,539	2,502,740
Otras cuentas por pagar	11		545,225	568,572
Comisiones por pagar			81,758	80,541
Intereses sobre préstamos por pagar	11		21,450	5,981
Depósitos en garantía	13		348,674	330,789
Ingresos diferidos	14		27,265	7,288
Impuesto sobre la renta diferido	15		1,328,332	1,223,004
<b>Total pasivos</b>			<b>4,801,243.00</b>	<b>4,718,915</b>
<b>Activo neto</b>		US\$	<b>68,099,100</b>	<b>67,102,525</b>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	16	US\$	56,295,789	56,295,789
Capital pagado en exceso	16		3,121,903	3,121,903
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			4,715,235	3,718,660
Periodos anteriores			3,966,173	3,966,173
<b>Total activo neto</b>	4	US\$	<b>68,099,100</b>	<b>67,102,525</b>
Cuentas de orden	21	US\$	95,415	94,564
Número de Certificados de Títulos de participación			56,295,789	56,295,789
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1.2097	1.1920

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán  
Gerente General

Nidya Monge Aguilar  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Maria Muñoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110287514  
FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIA DE RENTA Y  
PLUSVALÍA  
Asociación: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: Maria Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-04-23 20:18:40 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3MNPgtz  
<https://timbres.contador.co.cr>

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

**Estado de resultados integrales**  
Periodo de un año terminado el 31 de Marzo de 2024  
*Información No Auditada*  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2023)  
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	US\$	0	3,091
Ingresos por arrendamientos	17	950,694	3,613,196
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		3,194	1,161
Otros ingresos por alquiler		13,130	34,987
Otros ingresos		1,460	5,496
<b>Total ingresos</b>		<b>968,478</b>	<b>3,657,931</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	18	210,452	901,767
Otros gastos operativos	19	348,053	1,498,724
Gastos financieros	20	43,120	330,738
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		51	0
Diferencial cambiario, neto	20	8,585	28,703
Pérdida por venta de inmueble		0	184,512
<b>Total gastos</b>		<b>610,261</b>	<b>2,944,444</b>
Utilidad/Pérdida antes de impuesto		358,217	713,487
Impuesto sobre la renta		(115,834)	(438,107)
<b>Resultado antes de valoración de inmuebles</b>	<b>US\$</b>	<b>242,383</b>	<b>275,380</b>
<u>Valoración de Inmuebles</u>			
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		996,575	2,846,191
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión		0	(1,861,372)
Ganancia o Perdida no realizada por valoración, neta		996,575	984,819
Utilidad / (Pérdida) Neta del Período	<b>US\$</b>	<b>1,238,958</b>	<b>1,260,199</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán  
Gerente General

Nidya Monge Aguilar  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Maria Muñoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110257514  
FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIA DE RENTA Y  
PLUSVALÍA  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2024-04-25 20:18:40 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3MNPGftz  
<https://timbres.contador.co.cr>

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

**Estado de cambios en el activo neto**  
Periodo de un año terminado el 31 de Marzo de 2024  
*Información No Auditada*  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2023)  
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>56,295,789</b>	<b>56,295,789</b>	<b>3,121,903</b>	<b>2,857,426</b>	<b>3,966,173</b>	<b>66,241,291</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,260,199	1,260,199
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(275,380)	(275,380)
Subtotal	0	0	0	0	984,819	984,819
<u>Otros resultados integrales</u>						
Ajuste impuesto renta diferido	0	0	0	(123,585)	0	(123,585)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	984,819	(984,819)	0
Subtotal	0	0	0	861,234	(984,819)	(123,585)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>56,295,789</b>	<b>56,295,789</b>	<b>3,121,903</b>	<b>3,718,660</b>	<b>3,966,173</b>	<b>67,102,525</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,238,958	1,238,958
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(242,383)	(242,383)
Subtotal	0	0	0	0	996,575	996,575
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	0	996,575	(996,575)	0
Subtotal	0	0	0	996,575	(996,575)	0
<b>Saldos al 31 de marzo de 2024</b>	<b>56,295,789</b>	<b>56,295,789</b>	<b>3,121,903</b>	<b>4,715,235</b>	<b>3,966,173</b>	<b>68,099,100</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán  
Gerente General

Nidya Monge Aguilar  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Maria Muñoz Hernandez  
Contadora

CAR. 311027514  
FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIA DE RENTA Y  
PLUSVALÍA  
Atención: Administración de BCR  
SAP S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: Maria Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
2024-04-25 20:18:41 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: 3MNPgtz  
<https://timbres.contador.co.cr>

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

**Estado de flujos de efectivo**

Información No Auditada

Periodo de un año terminado el 31 de Marzo de 2024  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2023)  
(en US dólares)

	Nota	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año	US\$	1,238,958	1,260,199
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		(996,575)	(984,819)
Ingresos por intereses		0	(3,091)
Efectivo provisto por las operaciones		<u>242,383</u>	<u>272,289</u>
<b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>			
Cuentas por cobrar		(2,493)	(33,211)
Intereses por cobrar		0	4,212
Alquiler por cobrar		10,681	(6,478)
Gastos pagados por anticipado		(64,906)	4,114
Cuentas por pagar		(23,347)	(162,885)
Intereses por pagar		15,469	(44,919)
Comisiones por pagar		1,217	(14,851)
Depósitos en garantía (Pasivo)		17,885	4,035
Ingreso diferidos		19,977	(19,884)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>216,866</u>	<u>2,422</u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Venta de inversiones en instrumentos financieros		188,857	0
Compra de propiedades de inversión		0	0
Venta de propiedades de inversión		0	2,084,512
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de inversión		<u>188,857</u>	<u>2,084,512</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Amortización de préstamos bancarios		(54,201)	(2,230,451)
Utilidades distribuidas a inversionistas		(242,383)	(275,380)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(296,584)</u>	<u>(2,505,831)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		109,139	(418,897)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		670,102	1,088,999
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>5</b>	<b>US\$ <u>779,241</u></b>	<b><u>670,102</u></b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán  
Gerente General

Nidya Monge Aguilar  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Maria Muñoz Hernandez  
Contadora

Fond. 310287814  
FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIA DE RENTA Y  
PLUSVALÍA  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Flujos de Efectivo  
2024-04-25 20:18:41 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3MNPgtz  
<https://timbres.contador.co.cr>

# **FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA**

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

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL PERIODO TERMINADO EL 30 DE MARZO DE 2024**

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2023)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

---

### **Nota 1 - Constitución y operaciones**

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

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

Al 31 de marzo 2024 y el 31 de diciembre de 2023 el Fondo no tiene empleados. Las actividades de inversión del Fondo son administradas a partir de 23 de junio de 2022 por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. (la Sociedad), lo cual fue autorizado por El CONASSIF en el artículo 9 del acta de la sesión 1738-2022, celebrada el 20 de junio de 2022, en la cual se acordó como punto III el traslado temporal de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. hacia BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. por un periodo de 18 meses como máximo, esto fue comunicado por la SUGEVAL mediante el Hecho Relevante 1154.

Las principales características del Fondo son las siguientes:

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

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

## **Nota 2 - Bases de presentación y políticas contables**

### **a) Bases de presentación**

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

### **b) Políticas contables importantes**

Las políticas contables más importantes se resumen a continuación:

#### **b 1. Moneda y regulaciones cambiarias**

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

## b 2. Uso de estimaciones

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

## b 3. Equivalentes de efectivo

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

## b 4. Inversiones en instrumentos financieros

### Instrumentos financieros no derivados:

#### Clasificación:

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

Al 31 de marzo de 2024 el Fondo no tiene inversiones en títulos valores.

#### Medición:

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

Los reportos tripartitos no se valúan a precio de mercado. Al 31 de marzo de 2024, el Fondo no posee inversión en reportos.

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

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

Reconocimiento:

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

Desreconocimiento:

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

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

#### b 5. Amortización de primas y descuentos

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

#### b 6. Custodia de títulos valores

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

#### b 7. Propiedades de inversión, Valuación y regulaciones de Inversión en Propiedades

##### *i. Reconocimiento y medición*

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

ii. Normas a aplicar: IVS, CONASSIF:

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

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

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

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

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

El SGV-A-170 requiere que el alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.

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

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

iii. Técnicas de valoración

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

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

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

iv. Requisitos de contratación para los valuadores:

Se detalla la información solicitada para la contratación de valuadores en el proceso de contratación vigente a marzo de 2024:

- Declaración jurada en la que conste que no le afectan las restricciones impuestas para la valoración de inmuebles según los términos establecidos por la Superintendencia General de Valores para estos efectos.
- Declaración jurada de que el oferente no mantiene ningún tipo de vinculación, conforme a la definición establecida en el Artículo 120 del Reglamento General

de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive de parentesco con directores de la Junta Directiva, miembros de los comités, personal gerencial y administrativo de BCR SAFI, así como de las demás empresas que conforman el Conglomerado Financiero BCR.

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

- Declaración jurada de no haber sido declarados en quiebra o insolvencia, ya se trate de una persona jurídica o física respectivamente, en su jurisdicción o país de domicilio.
- En caso de que el oferente requiera de la utilización adicional de especialistas en ciertos aspectos, deberá señalarse quienes serán estos especialistas y aportar para estos la misma documentación establecida en este punto (9. Documentación para aportar por los Oferentes) del cartel.
- Los Fondos suscribirán con los valuadores seleccionados, un contrato de servicios por un período mínimo de 4 años, en el cual se regulará las obligaciones de cada una de las partes.
- Cualquier otra documentación pertinente que permita demostrar la idoneidad del oferente.

v. Procesos de valoración utilizados por la entidad:

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

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

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

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

vi. *Sensibilidad de las Valoraciones a Cambios en los Supuestos*

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

- Salida de inquilinos del inmueble.
- Impago por parte del inquilino.
- Construcción de nuevas y mejores edificaciones en el entorno del inmueble.
- Aumento de incidentes en contra de la seguridad pública en el entorno.
- Afectaciones provocadas por catástrofes climáticas y otros asociados.
- Variaciones en indicadores macroeconómicos, tasas de interés, índices de precios del consumidor, modificaciones en la política fiscal asociada entre otros.
- Cualquier otro evento que pueda modificar o afectar el entorno variando la deseabilidad de un inquilino o un posible comprador hacia el inmueble.

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

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

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

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

Los puntos anteriores de conformidad con el proceso de valuación a marzo de 2024 no se incluyen, esto debido a que se aplicaba a inmuebles ya presentes en la cartera inmobiliaria y su valoración se realiza de forma anual.

vii. Revelaciones sobre valoraciones recurrentes y no recurrentes.

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

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

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

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

Costo de reposición o reconstrucción: Se toman como base los precios de referencia de los materiales, así como valores promedio de m<sup>2</sup> constructivo de CFIA, Ministerio de Hacienda entre otros, se multiplica por las áreas del inmueble valorado, y se deprecian los valores totales de acuerdo con la antigüedad del inmueble.

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

Tasa de capitalización o Cap Rates: El Cap Rate bruto, o rentabilidad bruta, es el menor retorno esperado por un inversionista o un comprador, a nivel del mercado una rentabilidad bruta promedio se encuentra entre un 8.5% y 10% dependiendo del tipo del

inmueble, y se obtiene su valor resultante de acuerdo con los ingresos mensuales de un inmueble, a menor renta menor precio del inmueble.

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

viii. *Ganancias (pérdidas) no realizadas por valoración*

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

ix. *Revelaciones adicionales de valor razonable*

La NIIF 13 requiere revelaciones específicas sobre la determinación del valor razonable, estas revelaciones están incluidas los informes de valoración, los cuales son documentos de carácter público y de acceso a los inversionistas para que estos puedan incorporar esta información en su proceso de toma de decisiones de inversión de acuerdo con lo indicado en el artículo 37 del SGV0A0170.

x. *Mejoras*

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

xi. *Arrendamientos*

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

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

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

*La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés*

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

Todos los arrendamientos son operativos.

b 8. Deterioro en el valor de los activos

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

b 9. Depósitos de arrendatarios

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

b 10. Comisión por administración

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

La comisión por administración vigente al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es de 1.25%.

b 11. Ingresos diferidos

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

b 12. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

b 13. Títulos de participación

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

b 14. Determinación de los rendimientos

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

b 15. Reembolso de las participaciones

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

b 16. Distribución de rendimientos

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

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

b 17. Ganancia por valuación de inmuebles

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

b 18. Impuestos por pagar

El artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores estipula: “Los rendimientos que reciban los Fondos de Inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley N.º 7092, de 21 de abril de 1988, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible, previsto en la misma ley citada.

El 04 de diciembre de 2018 se publica la Ley No 9635: Fortalecimiento de las Finanzas Públicas; en la cual se aplica una reforma a la Ley No. 7092 “Ley del Impuesto sobre la Renta, en su artículo 31, donde se establece una nueva tarifa del 15%. Dicho cambio rige a partir de seis meses después de la publicación de la presente ley (01 de julio de 2019) contados a partir del primer día del mes siguiente a su publicación (Nota 31). El pago de esos tributos debe hacerse mensualmente mediante declaración jurada.

Hasta el 30 de junio de 2019, los rendimientos percibidos por los Fondos de Inversión provenientes de títulos valores u otros activos que adquirían y que no estaban sujetos al impuesto único sobre intereses arriba citados, quedaban sujetos a un impuesto único y definitivo con una tarifa de cinco por ciento (5%). La base imponible era el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del Fondo de Inversión.

Hasta el 30 de junio de 2019, las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier título de activos del Fondo, estaban sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa de cinco por ciento (5%). La base imponible era la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción. Los impuestos descritos en los párrafos segundo y tercero de este artículo se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del Fondo de Inversión, con un período fiscal mensual”.

#### b 19. Impuesto diferido

El Fondo calcula el impuesto sobre las plusvalías en valuación de inmuebles. El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar.

#### b 20. Operaciones a plazo

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

#### b 21. Operaciones de reporto

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

Las operaciones de reporto se clasifican como activas y pasivas. Las activas representan una inversión del Fondo, la cual le proporciona liquidez a la contraparte. En las pasivas se busca liquidez, por lo que se reciben los fondos correspondientes registrándose un pasivo. Al 31 de marzo de 2024 el Fondo Inmobiliario no posee inversiones de reporto.

b 22. Periodo fiscal

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

b 23. Alquileres por cobrar y estimación por incobrables

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

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

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

b 24. Costos de transacción

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

b 25. Aseguramiento de inmuebles

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

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

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

El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 144202018 y 144302018, ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018, aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entró en vigor a partir del 1 de enero de 2020.

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

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

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

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

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

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

#### Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

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

#### Nota 4 - Valor del activo neto

El valor del activo neto del Fondo al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 es como sigue:

		<b>Activo Neto</b>	<b>Títulos de participación</b>	<b>Valor de la participación</b>
<b>2024</b>	US\$	68,099,100	56,295,789	1.2097
<b>2023</b>	US\$	67,102,525	56,295,789	1.1920

#### Nota 5 - Equivalentes de efectivo

A continuación, se presenta la conciliación del saldo de las cuentas de bancos e inversiones en valores negociables del estado de activo neto y el efectivo y equivalentes del estado de flujos de efectivo, al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023:

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bancos	US\$	258,080	148,941
<b>Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo</b>	<b>US\$</b>	<b>258,080</b>	<b>148,941</b>

#### Nota 6 – Bancos

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 el saldo en bancos corresponde a:

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Banco de Costa Rica, colones	US\$	2,895	3,124
Banco de Costa Rica, dólares		84,888	115,515
Davienda, colones		3,219	1,720
Davienda, dólares		165,885	27,389
Promerica, dólares		73	73
Promerica, tarjeta débito		1,120	1,120
	<b>US\$</b>	<b>258,080</b>	<b>148,941</b>

#### Nota 7 - Cuentas a cobrar

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 los saldos de las cuentas a cobrar se detallan como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2% Impuesto de renta (1)	445	177
Otras cuentas por cobrar (2)	600,550	598,325
	<b>US\$ 600,995</b>	<b>598,502</b>

1. Impuesto retenido por los clientes del sector público.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuotas de mantenimiento y servicios públicos	2,808	2,808
Por cobrar a SAFI ALDESA caso ASOTECNICAS	375,613	375,613
IVA por cobrar a inquilinos	110,384	110,643
IVA Crédito fiscal	14,605	16,285
Fuera de distribución	97,140	92,976
	<b>US\$ 600,550</b>	<b>598,325</b>

### **Nota 8- Alquileres por cobrar**

A continuación, se presenta la antigüedad de los alquileres por cobrar al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hasta 30 días	24,702	22,207
De 31 a 60 días	53,462	59,997
De 61 a 90 días	3,496	20,021
Más de 90 días	9,884	0
	91,543	102,225
Estimación para incobrables	(18,614)	(18,614)
	<b>US\$ 72,930</b>	<b>83,611</b>

El siguiente es el movimiento que ha tenido la estimación de alquileres por cobrar considerados incobrables durante el período de seis meses terminados el 31 de marzo 2024 y de doce meses terminados el 31 de diciembre 2023 (Nota 2 b.23):

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo Inicial	18,614	18,614
Aumento del periodo	0	0
Reversión de la estimación contra resultados	0	0
<b>US\$</b>	<b><u>18,614</u></b>	<b><u>18,614</u></b>

### Nota 9 - Gastos diferidos

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023 los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Seguros	US\$	16,007	33,769
Gastos de formalización		6,374	7,378
Avalúos		0	0
Impuestos		91,893	7,598
Administración		215	838
Otros gastos pagados por anticipado (1)		3,525	3,525
<b>US\$</b>		<b><u>118,014</u></b>	<b><u>53,108</u></b>

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

### Nota 10 – Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

Al 31 de marzo 2024:

	<b>Costo original</b>	<b>Mejoras capitalizadas</b>	<b>Ampliaciones</b>	<b>Plusvalía / (minusvalía)</b>	<b>Total</b>
Bekuo Buro	1,440,115	0	0	435,105	1,875,220
Bodegas Belen	1,109,530	581	0	328,099	1,438,210
Bodegas Guápiles	1,767,454	51,594	0	529,582	2,348,630
Bodegas Ipis	1,794,086	7,975	0	(170,937)	1,631,124
Bodegas La Uruca	2,210,051	0	0	(97,125)	2,112,926
Bodegas Santa Ana	4,119,669	110,810	1,642,921	1,008,566	6,881,966
Cond Industrial - Pavas	994,408	7,447	0	(293,392)	708,463
CC Calle Real	288,904	0	0	47,285	336,189
CC Real Herradura	946,265	50,685	0	(357,758)	639,192
Comp De Bodegas Persu	786,205	5,206	0	626,175	1,417,586
Const Tamarindo	1,579,883	48,549	0	(118,787)	1,509,645
Edif Angeles Del Mar	2,392,373	77,957	0	(871,128)	1,599,202
Edificio Coris Curridabat	1,859,029	17,865	0	193,263	2,070,157
Edificio Guadalupe	655,993	9,480	0	451,065	1,116,538
Edificio Kabat	939,669	123,068	0	207,761	1,270,498
Galeria Del Este	1,634,967	175,929	0	1,069,842	2,880,738
Indupark	3,537,828	225,838	0	682,869	4,446,535
Local Desamparados	456,104	0	0	163,102	619,206
Local Sabana - Hospital	967,555	0	0	(144,963)	822,592
Mall Int Alajuela	3,536,599	0	0	(668,992)	2,867,607
Ofibodegas La Uruca	5,244,533	0	0	(47,808)	5,196,725
Oficentro Padre Pio	522,548	9,676	0	80,548	612,772
Oficentro Plaza Mayor	6,694,898	53,800	0	105,301	6,853,999
Plaza Riverside	1,429,810	9,585	0	(133,804)	1,305,591
Plaza Vive	1,605,130	0	0	(115,147)	1,489,983
Rosti Pollos Escazú	603,886	2,266	0	61,736	667,888
Rostipollos Guadalupe	593,092	0	0	(53,884)	539,208
Terramall (19 Locales)	5,065,208	23,661	0	(234,491)	4,854,378
Terramall (7 Locales)	2,722,303	96,907	0	1,237,532	4,056,742
Terramall Local 357	723,220	51,930	0	410,667	1,185,817
Terramall Local 410	1,040,822	74,735	0	212,624	1,328,181
Terramall Local M-6	1,445,847	103,817	0	431,091	1,980,755
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)	1,035,212	35,268	0	282,820	1,353,300
Zona Franca Bes	713,710	0	0	290,515	1,004,225
	<b>\$62,456,906</b>	<b>\$1,374,629</b>	<b>\$1,642,921</b>	<b>\$5,547,332</b>	<b>\$71,021,788</b>

Al 31 de diciembre 2023

	<b>Costo original</b>	<b>Mejoras capitalizadas</b>	<b>Ampliaciones</b>	<b>Plusvalía / (minusvalía)</b>	<b>Total</b>
Bekuo Buro	1,440,115	0	0	435,105	1,875,220

Bodegas Belen	1,109,530	581	0	328,099	1,438,210
Bodegas Guápiles	1,767,454	51,594	0	529,582	2,348,630
Bodegas Ipis	1,794,086	7,975	0	(170,937)	1,631,124
Bodegas La Uruca	2,210,051	0	0	(97,125)	2,112,926
Bodegas Santa Ana	4,119,669	110,810	1,642,921	1,008,566	6,881,966
Cond Industrial - Pavas	994,408	7,447	0	(293,392)	708,463
CC Calle Real	288,904	0	0	47,285	336,189
CC Real Herradura	946,265	50,685	0	(357,758)	639,192
Comp De Bodegas Persu	786,205	5,206	0	526,831	1,318,242
Const Tamarindo	1,579,883	48,549	0	(118,788)	1,509,644
Edif Angeles Del Mar	2,392,373	77,957	0	(871,128)	1,599,202
Edificio Coris Curridabat	1,859,029	17,865	0	(54,172)	1,822,722
Edificio Guadalupe	655,993	9,480	0	451,065	1,116,538
Edificio Kabat	939,669	123,068	0	207,761	1,270,498
Galeria Del Este	1,634,967	175,929	0	1,069,842	2,880,738
Indupark	3,537,828	225,838	0	682,869	4,446,535
Local Desamparados	456,104	0	0	163,102	619,206
Local Sabana - Hospital	967,555	0	0	(144,963)	822,592
Mall Int Alajuela	3,536,599	0	0	(668,992)	2,867,607
Ofibodegas La Uruca	5,244,533	0	0	(47,808)	5,196,725
Oficentro Padre Pio	522,548	9,676	0	11,271	543,495
Oficentro Plaza Mayor	6,694,898	53,800	0	105,301	6,853,999
Plaza Riverside	1,429,810	9,585	0	(549,882)	889,513
Plaza Vive	1,605,130	0	0	(115,147)	1,489,983
Rosti Pollos Escazú	603,886	2,266	0	61,736	667,888
Rostipollos Guadalupe	593,092	0	0	(53,883)	539,209
Terramall (19 Locales)	5,065,208	23,661	0	(234,491)	4,854,378
Terramall (7 Locales)	2,722,303	96,907	0	897,225	3,716,435
Terramall Local 357	723,220	51,930	0	410,667	1,185,817
Terramall Local 410	1,040,822	74,735	0	212,624	1,328,181
Terramall Local M-6	1,445,847	103,817	0	431,091	1,980,755
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)	1,035,212	35,268	0	282,820	1,353,300
Zona Franca Bes	713,710	0	0	290,515	1,004,225
	<b>\$62,456,906</b>	<b>\$1,374,629</b>	<b>\$1,642,921</b>	<b>\$4,374,891</b>	<b>\$69,849,347</b>

a) Movimientos del periodo

El movimiento de las inversiones en inmuebles en el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo 2024 y de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2023 se detalla como sigue:

Costo	Mejoras capitalizadas	Ampliaciones	Plusvalía (minusvalía)	Total
-------	-----------------------	--------------	------------------------	-------

<b>Saldo al 31 de diciembre 2022</b>	US\$	<b>64,469,233</b>	<b>1,446,812</b>	<b>1,642,921</b>	<b>3,361,677</b>	<b>70,920,643</b>
Ventas		(2,012,327)	0	0	0	(2,012,327)
Compras		0	0	0	0	0
Plusvalías-minusvalías no realizada por valuación		0	0	0	1,013,216	1,013,216
Mejoras capitalizadas		0	(72,185)	0	0	(72,185)
<b>Saldo al 31 de diciembre 2023</b>	US\$	<b>62,456,906</b>	<b>1,374,627</b>	<b>1,642,921</b>	<b>4,374,891</b>	<b>69,849,347</b>
Ventas		0	0	0	0	0
Compras		0	0	0	0	0
Plusvalías-minusvalías no realizada por valuación		0	0	0	1,172,441	1,172,441
Mejoras capitalizadas		0	0	0	0	0
Mejoras no capitalizadas		0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31 de marzo 2024</b>	US\$	<b>62,456,906</b>	<b>1,374,629</b>	<b>1,642,921</b>	<b>5,547,332</b>	<b>71,021,788</b>

### Determinación del valor justo

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

En cumplimiento de la normativa establecida por la SUGEVAL, se realizó un avalúo a cada inmueble con el fin de determinar el valor razonable del mismo, cumpliendo además con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés), dichos informes fueron elaborados por Ing. Greivin Mora Vargas MGP, Lic. Luis Corrales Lara MSc y por Industrial de Avalúos E.C.Q. S.A.

#### a) Opciones de compra sobre los inmuebles

Al 31 de marzo de 2024, el Fondo mantiene suscritas las siguientes opciones de compra sobre los siguientes inmuebles:

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

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

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

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

### **Nota 11- Cuentas por pagar e intereses**

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023 las cuentas por pagar e intereses se presentan así:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impuestos por pagar	US\$ 82,746	78,320
Intereses por pagar Davivienda	21,450	5,981
Proveedores	365,807	429,266
Cuentas por pagar Calificadora de Riesgo	1,020	2,531
Inversionistas	<u>95,652</u>	<u>58,455</u>
	<b>US\$ 566,675</b>	<b>574,553</b>

1. Ver nota 27.b

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

### **Nota 12 - Documentos por pagar**

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023 el Fondo tiene documentos por pagar como se detalla a continuación:

<b>Documentos a Corto Plazo</b>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Davivienda S.A.	<u>240,413</u>	<u>240,413</u>
	<b>240,413</b>	<b>240,413</b>
 <b>Documentos a Largo Plazo</b>		
Davivienda S.A.	<u>2,208,126</u>	<u>2,262,327</u>
	<b>2,208,126</b>	<b>2,262,327</b>
<b>US\$</b>	<b><u>2,448,539</u></b>	<b><u>2,502,740</u></b>

Operación constituida en abril de 2015 con vencimiento en abril de 2027 por un principal de US\$10,400,000. Devengaba una tasa de interés fluctuante o variable equivalente a: Tasa Libor (London Interbank Offered Rate) a tres meses plazo más seis puntos porcentuales (6%) anuales; estableciendo como tasa mínima, seis puntos veinticinco por ciento anual (6.25%). Tasa de Interés Moratoria de dos puntos porcentuales adicionales anuales (2%); sin embargo, a diciembre

de 2022 se realizó una renegociación con el acreedor financiero devengando una tasa de interés variable, revisable y ajustable mensualmente. Tasa PRIME RATE que publique el diario Wall Street Journal, vigente en cada revisión más 1.75 puntos porcentuales.

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

El detalle de los préstamos por pagar por vencimiento es como sigue:

Al 31 de marzo de 2024

		Hasta 1 Año	Hasta 2 Años	Hasta 3 Años	Más de 4 Años	Total
Préstamos por pagar Davivienda	US\$	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,448,539</u>	<u>2,448,539</u>
	US\$	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,448,539</b>	<b>2,448,539</b>

Al 31 de diciembre de 2023

		Hasta 1 Año	Hasta 2 Años	Hasta 3 Años	Más de 4 Años	Total
Préstamos por pagar Davivienda	US\$	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,502,740</u>	<u>2,502,740</u>
	US\$	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,502,740</b>	<b>2,502,740</b>

### Nota 13 - Depósitos en garantía

Con la firma de cada contrato de arrendamiento, el Fondo cobra un depósito mínimo de un mes de alquiler con el fin de garantizar daños que sufran los inmuebles durante el período de alquiler, o bien para cubrir la desocupación por contratos cancelados anticipadamente (Nota 2 b.9). El detalle al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023 de los depósitos en garantía por inmuebles es el siguiente:

<b>Inmueble</b>	<b>2,024</b>	<b>2,023</b>
Bekuo Buro	11,301	11,301
Bodega Ipís	10,299	3,728
Bodegas Belén	7,659	7,659
Bodegas Guápiles	3,896	3,896
Bodegas Santa Ana	65,579	64,336

Centro Comercial Calle Real	1,790	0
Centro Comercial Real Herradura	4,186	4,623
Centro Condominio Industrial Pavas	3,952	3,952
Complejo Bodegas Persu	8,764	8,764
Construcenter Tamarindo	13,065	11,355
Edificio Ángeles del Mar	0	0
Edificio Coris Cartago	0	0
Edificio Coris Curridabat	12,485	12,422
Edificio Guadalupe	5,356	5,356
Edificio Kabat	2,921	2,921
Galerías del Este	2,782	2,782
Indupark	26,470	26,470
Local Desamparados	3,605	3,605
Local Sabana-Hospital	4,120	4,120
Mall Internacional Alajuela	5,518	5,518
Ofibodegas La Uruca	26,266	26,266
Ofibodegas La Valencia	0	0
Oficentro Padre Pío	1,932	1,932
Oficentro Plaza Mayor	40,558	40,526
Plaza Riverside	6,651	5,034
Plaza Vive	10,500	10,501
Rostipollos Escazú	6,808	6,808
Rostipollos Guadalupe	6,393	6,393
Terramall	47,891	42,594
Torre Mercedes	2,519	2,519
Zona Franca Bes	5,408	5,408
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 348,674</b>	<b>330,789</b>

#### Nota 14 - Ingresos diferidos

Los alquileres diferidos corresponden a los recibidos por adelantado de parte de inquilinos de los locales comerciales, los cuales se amortizan por el método de línea recta en el transcurso del mes según se tenga estimado en el contrato de arrendamiento. Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 los saldos son los siguientes:

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingresos diferidos	US\$	<u>27,265</u>	<u>7,288</u>

US\$      27,265      7,288

### Nota 15 – Impuesto sobre la renta diferido

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

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023 el pasivo por impuesto sobre la renta diferido se calculó como se detalla a continuación:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Plusvalía en valuación de inmuebles	8,855,547	8,153,360
Porcentaje de impuesto	15%	15%
Impuesto diferido	<b>US\$ 1,328,332</b>	<b>1,223,004</b>

Al 31 de marzo de 2024 se realizó el registro del activo del impuesto diferido se calculó como se detalla a continuación:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Minusvalía en valuación de inmuebles	3,308,213	3,778,467
Porcentaje de impuesto	15%	15%
Impuesto diferido	<b>US\$ 496,232</b>	<b>566,770</b>

### Nota 16 - Títulos de participación

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023, el Fondo tiene en circulación 56.295.789 títulos de participación con valor nominal de US\$1,00 cada uno y un capital pagado en exceso de US\$3.121.903, que se origina en las diferencias entre el valor de mercado de las participaciones vendidas y su valor nominal. En Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas del 4 de octubre de 2010, se acordó prorrogar el plazo de colocación del capital autorizado que corresponde a cien millones de dólares, por dos años adicionales y por una única vez, plazo que empieza a regir a partir del 29 de agosto de 2010, por lo que este plazo venció el 28 de agosto de 2012.

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

### Nota 17 - Ingresos por alquileres

El detalle de los ingresos por alquileres en el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo 2024 y de doce meses terminados el 31 de diciembre 2023 es el siguiente:

<b>Edificio</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bekuo Buro	US\$ 0	132,330
Bodegas Belén	23,781	90,766
Bodegas Guápiles	11,874	46,938
Bodegas Ipís	22,346	51,474
Bodegas Santa Ana	147,867	555,979
Centro Comercial Calle Real	3,909	19,483
Centro Comercial Condominio Industrial Pavas	12,330	47,581
Centro Comercial Real Herradura	10,928	36,686
Complejo de Bodegas Persu	25,546	100,201
Construcenter Tamarindo	29,515	120,439
Edificio Coris Cartago	0	0
Edificio Coris Curridabat	39,251	151,750
Edificio Guadalupe	16,068	63,731
Edificio Kabat	7,262	27,662
Galerías del Este	6,073	34,098
Indupark	74,514	148,312
Local Desamparados	10,815	42,735
Local Sabana Hospital	12,731	49,785
Mall Internacional Alajuela	15,934	66,748
Ofibodegas La Uruca	78,797	311,983
Ofibodegas La Valencia	0	41,801
Oficentro Padre Pio	6,804	24,864
Oficentro Plaza Mayor	104,431	388,113
Plaza Riverside (10 Fincas)	15,768	46,053
Plaza Vive	30,292	117,149
Rostipollos Escazú	14,777	57,352
Rostipollos Guadalupe	11,822	45,881
Terramall	181,109	654,531
Torre Mercedes	20,625	77,547
Zona Franca Bes	15,525	61,224
	<b>US\$ 950,694</b>	<b>3,613,196</b>

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

de cambio de venta del día efectivo de pago. Los contratos establecen, además, incrementos anuales que por el impacto de la pandemia fueron suspendidos en el 2021.

### Nota 18 - Comisión de administración

El porcentaje de comisión por administración vigente al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023 es de 1.25% calculada sobre el valor del activo neto administrado.

### Nota 19 - Gastos operativos

En el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo 2024 y de doce meses finalizado al 31 de diciembre 2023, el detalle de los gastos administrativos es el siguiente:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuotas de mantenimiento	US\$	242,864	1,035,294
Impuesto de bienes inmuebles		67,055	285,463
Seguros		17,466	74,489
Avalúos		18,655	53,643
Calificación de Riesgo		0	4,293
Correduría de bienes		0	31,641
Otros Gastos		2,013	13,901
	US\$	<u>348,053</u>	<u>1,498,724</u>

### Nota 20 - Gastos financieros

En el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo 2024 y de doce meses finalizado al 31 de diciembre 2023, el detalle de los gastos administrativos es el siguiente:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intereses por deudas con entidades bancarias	US\$	39,767	328,212
Otros Gastos Bancarios		3,353	28,703
Pérdidas por diferencial cambiario		8,585	2,526
	US\$	<u>51,705</u>	<u>359,441</u>

### Nota 21 - Cuentas de orden

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023, las cuentas de orden incluyen:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Garantía de Cumplimiento- Perimercados (1)	US\$	15,569	15,569
Alquileres por cobrar (2)		79,846	78,995

US\$	<u>95,415</u>	<u>94,564</u>
------	---------------	---------------

- (1) Corresponde al depósito en garantía de Grupo Empresarial de Supermercados S.A., el cual fue formalizado a través de una garantía bancaria (letra de cambio).
- (2) El 100% de dicho saldo corresponde a cuentas por cobrar a cuatro inquilinos con arreglos de pago formalizados ante la situación del COVID-19, cuyo saldo va cancelándose conforme los términos del arreglo.

## **Nota 22 – Instrumentos Financieros, Activos Inmobiliarios y Riesgos Asociados**

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

### **Riesgos de la cartera inmobiliaria**

#### **a. Riesgo de siniestro**

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

Administración del riesgo: Se ha dispuesto que todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los seguros suficientes para la cobertura de siniestros.

La sociedad administradora será responsable de suscribir, con una empresa autorizada por la SUGESE, las coberturas según el valor de los activos administrados.

#### **b. Riesgo de desocupación**

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

Administración del riesgo: Al momento de incorporar nuevas propiedades, el nivel de desocupación del fondo deberá ser menor o igual al 10% del total de los ingresos de la cartera inmobiliaria. El fondo se encuentra expuesto a la desocupación para lo cual cuenta con políticas de diversificación por tipo o formato de inmueble, actividad económica e inquilinos.

**c. Riesgo de crédito de los arrendatarios (morosidad)**

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

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

**d. Riesgo de concentración por inquilino y por inmueble**

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

Administración del riesgo: trimestralmente se remite un informe al Comité Corporativo de Riesgos y al Comité de Inversiones de BCR SAFI sobre la estructura de la cartera inmobiliaria donde se evidencian concentraciones por inmueble y rentas que puedan afectar el desempeño del Fondo y por ende los rendimientos de los inversionistas.

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

Rango	US\$	2024		2023	
		US\$	%	US\$	%
Menos de 1%	94 004,03	29,15%	86 025,89	28,34%	
de 1% a menos de 5%	160 865,23	49,88%	153 542,54	50,58%	
De 5 a menos de 20%	67 665,63	20,97%	64 008,74	21,08%	
De 20% a menos de 50%	-	0,00%	-	0,00%	

US\$	<b>322 534,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>303 577,17</b>	<b>100,00%</b>
------	-------------------	----------------	-------------------	----------------

**e. Riesgo sistémico**

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

Administración del riesgo: este riesgo se asocia con factores sobre los que BCR SAFI no tiene control, sin embargo, se mantiene un monitoreo constante de las principales variables macroeconómicas y de la política monetaria, con el fin de tomar decisiones oportunas y tratar de mitigar el efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios, para lo cual mensualmente la Jefatura de Riesgo y Control Normativo presenta ante el Comité de Inversiones de BCR SAFI y al Comité Corporativo de Riesgo del Conglomerado un análisis donde se expone la coyuntura económica y sus repercusiones en las carteras administradas.

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

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

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

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

Según el Acuerdo SUGEVAL 08-09 Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión los bienes inmuebles deben valorarse al menos una vez al año. Esta valoración debe ser

preparada por un experto independiente. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF.

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

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

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

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

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

<b>Sector</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Comercial	48,35%	50,17%
Bodegas	33,12%	34,81%
Parques Industriales	9,22%	5,23%
Oficinas	6,11%	6,45%
Restaurantes	3,20%	3,34%
	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

## **Riesgos de la cartera financiera**

### **i. Riesgo de crédito**

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

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

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

### **j. Riesgos de las operaciones de reporto tripartito o recompras**

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

Administración del riesgo: El Fondo realiza las operaciones de reporto tripartito (recompra) con la asesoría de BCR Valores S.A; entidad que dispone de políticas de inversión con respecto a las contrapartes y los niveles de garantía sobre los instrumentos que se utilizan para respaldar las operaciones. De esta forma se procura reducir la exposición al riesgo inherente a las operaciones de reporto.

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

### **k. Riesgo de mercado**

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

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

Administración del riesgo: Puede asociarse a factores económicos sobre los cuales la Sociedad no tiene control, sin embargo, realiza un seguimiento al comportamiento de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, con el fin de determinar el impacto que movimientos adversos puedan tener en el Fondo.

### **l. Riesgo de liquidez**

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

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

## **Otros Riesgos**

### **m. Riesgo Operativo**

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

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

#### **n. Riesgo de reputación**

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

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

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

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

#### **o. Riesgo de conflictos de interés**

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

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

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

### **Normas internacionales de información financiera emitidas**

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

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

### Nota 23 - Calificación de riesgo

La calificación de riesgo otorgada al Fondo al 6 de marzo 2024 y 6 de setiembre 2023 es la siguiente:

Calificación de Riesgo	
2024	2023
SCR BB 3	SCR BB 3

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

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

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

### Nota 24 - Rendimientos del Fondo

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023, los rendimientos de los últimos doce meses del Fondo son los siguientes:

Año	Rendimiento Total Fondo	Rendimiento Líquido Fondo	Rendimiento Total Industria	Rendimiento Líquido Industria
-----	-------------------------	---------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Mar-24	3.36%	0.62%	0.12%	2.89%
Dic-23	1.72%	0.43%	1.70%	2.99%

## Nota 25 - Contingencias

- a) El Fondo de Inversión de Renta y Plusvalía y Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A., llegaron a un acuerdo conciliatorio en el Proceso Ordinario en el Juzgado Civil de Cartago bajo el expediente: 13-000009-0182-CI, interpuesto por Asotécnicas de Costa Rica Limitada y Norberto Barbosa Barbosa, contra Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. y el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, en el cual la parte actora cobró daños y perjuicios ocasionados por el desahucio y embargo preventivo que había interpuesto en su momento.

Tomando en cuenta los montos de las condenatorias, se acordó pagar un total de USD\$445.134,68 (cuatrocientos cuarenta y cinco mil ciento treinta y cuatro dólares con sesenta y ocho centavos de dólar) por concepto de capital e intereses y la suma de ₡32.320.832,20 (treinta y dos millones trescientos veinte mil ochocientos treinta y dos colones con veinte céntimos) por concepto de costas personales del proceso ordinario y casación, acordándose a su vez realizar el pago en tres tractos, habiéndose cumplido ya con la totalidad del pago, dándose por terminado el proceso y levantándose los embargos en los bienes.

Adicionalmente, el 27 de junio del 2022, se da apertura al proceso de concurso específico para Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, proceso que se encuentra en trámite recibiendo solicitudes de legalizaciones de crédito, por lo que el día 06 de noviembre del 2023 el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía bajo administración de BCR SAFI, presenta solicitud de crédito en razón por el caso de acuerdo extrajudicial suscrito con Asotécnicas de Costa Rica Limitada, acuerdo antes indicado.

Al 31 de marzo de 2024 se tienen activos los siguientes casos procesos judiciales de Monitorio Arrendaticio:

Demandado	Expediente	Proceso	Estimación	Estatus
Pig House Natural Product CR S.A.	220000378006400CI	Solicitud de remate	\$27.761,63	El Juez determinó que el proceso de remate de los bienes retenidos en este proceso debe tramitarse mediante otro proceso de ejecución de sentencia.
Luso Soluciones Constructivas S.A.	230000302005040CI	Resolución intimatoria	\$19.458,87	Se informa al Juez de la venta de este inmueble, y se indica el interés por parte del Fondo en continuar con el

				proceso para presentar el incidente de cobro de alquileres insolutos.
--	--	--	--	---

## **Nota 26 - Hechos significativos y subsecuentes**

### a. Intervención Administrativa

Mediante el artículo 4 del acta de la sesión 168302021, celebrada el 26 de agosto de 2021, el CONASSIF, ordenó la intervención de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. por un plazo de doce meses, con el propósito de que se cumpla con el fin público encomendado y se protejan los intereses de los inversionistas, de conformidad con los artículos 97, 156 y 171 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y los artículos 136, 139 y 140 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica. El interventor tomará posesión de todos los bienes de la mencionada entidad, así como de la gestión de los fondos administrados y sus sociedades subsidiarias.

El Consejo nombró al señor Alicia Gerardo Rodriguez Morales, funcionario de la SUGEVAL, como Interventor Titular, quien ostenta las facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, del ente intervenido. Se suspende de sus cargos a los miembros de la Junta Directiva del ente intervenido y de las empresas subsidiarias del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Monte del Barco, miembros de los Comités de Inversión de los fondos administrados, y demás miembros de Comités de apoyo, así como a su Gerente y a otros apoderados, si los hubiere, sin perjuicio de que el interventor decida sobre la continuidad de alguno de esos miembros.

### b. Convenio Preventivo de Acreedores Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A.

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

Posteriormente, el 27 de junio de 2022, se da apertura al proceso de concurso específico para Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, proceso que se encuentra en trámite recibiendo solicitudes de legalizaciones de crédito.

En esa línea, el día 06 de noviembre de 2023 el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía bajo administración de BCR SAFI, presenta solicitud de crédito en razón por el caso de

acuerdo extrajudicial suscrito con Asotécnicas de Costa Rica Limitada, acuerdo suscrito en ese momento por el Fondo y bajo la administración de Aldesa.

c. Traslado del Fondo a otra Sociedad Administradora

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) mediante acuerdo adoptado en el artículo 4 del acta de la sesión 1683-2021, celebrada el 26 de agosto de 2021, ordenó la intervención de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. y tomar posesión de todos los bienes de la mencionada entidad, así como de la gestión de los fondos administrados por ella y sus sociedades subsidiarias. Dentro de los fondos de inversión administrados a la fecha se encontraba el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, cédula de persona jurídica 3-110-257514.

El CONASSIF, en el artículo 9 del acta de la sesión 1738-2022, celebrada el 20 de junio de 2022, como parte del proceso de intervención acordó en cuanto al Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado:

1. “(...) Ordenar el traslado temporal de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. hacia BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. Esto debe ser ejecutado por el Interventor de inmediato, realizando las acciones que correspondan legal y técnicamente. Este traslado se da hasta por el plazo máximo de 18 meses a partir de que se perfeccione el traslado de la administración de manera temporal. Este traslado temporal no da derecho a solicitar el reembolso de las participaciones. El administrador temporal debe respetar las políticas establecidas en el prospecto y no puede aumentar la comisión de administración que a la fecha de este acuerdo cobra Aldesa SFI, aunque sí puede disminuirla si así lo considerare. Esta restricción se mantiene hasta que se celebre una asamblea de inversionistas según se requiere en el siguiente punto.
2. Instruir a BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. para que a más tardar el 28 de abril de 2023 celebre una asamblea de inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, en la que se presente para conocimiento de los inversionistas los estados financieros anuales auditados del fondo y un informe sobre la labor realizada por esta sociedad desde que se ordenó el traslado. Además, para que se someta a conocimiento, discusión y aprobación de los inversionistas la decisión sobre la sociedad administradora que continuará con la administración de este fondo. El trámite de autorización de sustitución de sociedad administradora aprobada por la Asamblea de Inversionistas, se regirá por lo dispuesto en la Ley Reguladora del Mercado de Valores y el trámite previsto en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.(...)”

La Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía-No Diversificado, fue celebrada en segunda convocatoria a las 09:00 a.m. del 28 de abril de 2023, y

sus resultados fueron comunicados mediante un Hecho Relevante del 2 de mayo de 2023 (Ref. CHR 1327). Uno de los acuerdos aprobados fue la ratificación de la administración del Fondo por parte de BCR SAFI; no obstante, en la Asamblea no se alcanzó un voto positivo de la mayoría de las participaciones acreditadas para el procedimiento para la recompra de las participaciones del fondo con motivo del ejercicio del derecho de receso.

Según lo resuelto por CONASSIF, no es posible tenerse por efectivamente acordado la ratificación de la administración del Fondo de Inversión por parte de BCR SAFI, si el procedimiento para la recompra de las participaciones del fondo con motivo del ejercicio del derecho de receso no es igualmente aprobado; el 19 de octubre de 2023, mediante comunicado de hecho relevante (Ref. CHR 3126) BCR SAFI convocó a una nueva Asamblea de inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía-No Diversificado a celebrarse el 13 de noviembre de 2023.

El 13 de noviembre de 2023 la Asamblea de inversionistas de Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, acordó “Autorizar a Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. como sociedad administradora del FIRP, electa por mayoría de votos afirmativos válidamente emitidos por sus inversionistas en esta asamblea general, y autorizarla para proceder con los trámites y gestiones correspondientes ante la SUGEVAL, y ante cualquier otra institución que resulte aplicable, para la ejecución del presente acuerdo”. (Comunicado de Hecho Relevante ref. CHR-4235).

El CONASSIF, en el artículo 6 del acta de la sesión 1833-2023, celebrada el 13 de noviembre de 2023, en atención a la recomendación realizada por la SUGEVAL (oficio ref. A12/0-2.295) acordó señalar que, el traslado temporal de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. hacia BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. finalizará como máximo el 29 de febrero de 2024. Esta medida permitiría a BCR SAFI como responsable de la gestión del fondo durante el periodo 2023, generar la información financiera completa de este periodo en el cual fue responsable de su administración, someterla a un proceso de revisión y aprobación según sus políticas y procedimientos de gobernanza internos, y hacer una entrega y divulgación ordenada de dicha información, junto con la opinión expresada por el auditor externo. Para la sociedad administradora destino que así haya sido seleccionada en la asamblea de inversionistas, permitirá gestionar un proceso ordenado de sustitución de administración.

En fechas 14 de diciembre de 2023 y 15 y 17 de enero de 2024, BCR SAFI puso en conocimiento a Vista SAFI el porcentaje de derecho de receso que contabilizó (12,58%) y que corresponde al cierre del periodo de un mes señalado en el marco normativo vigente y solicitó hacer llegar por escrito su posición al respecto. Por su parte, mediante oficios ref. GGV-198-2023 y ref. GGV-27-2024, Vista SAFI señaló a BCR SAFI que aceptaba la solicitud de los inversionistas y con ello la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía no Diversificado, según lo definido por mayoría en la Asamblea de Inversionistas llevada a cabo el 13 de noviembre de 2023.

En fechas 15 de diciembre de 2023 y 18 de enero de 2024, se divulgaron al mercado de valores en total cuatro Hechos Relevantes: BCR SAFI informó los resultados del proceso de Derecho de Receso del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, indicando el porcentaje de participaciones de inversionistas presentes en la asamblea y los ausentes que manifestaron que solicitaron el derecho de receso. Inicialmente se indicó que correspondía a 11,82%, dato que se rectificó a 12,58% con la revisión que realizó esta sociedad administradora. Vista SAFI divulgó en ambas fechas que aceptaba la solicitud de los inversionistas y con ello la administración del Fondo Inmobiliario de Renta y Plusvalía según lo definido por mayoría en la Asamblea de Inversionistas llevada a cabo el 13 de noviembre de 2023.

En fechas 21 de diciembre de 2023 y 12 de enero de 2024 se presentaron ante el Interventor consultas de inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía no Diversificado, referentes al porcentaje del 10% de derecho de receso que, según señalaban en su consulta, habría acordado la asamblea de inversionistas. En fecha 7 de febrero de 2024 se dio respuesta a las consultas indicadas y, posteriormente, el 14 de febrero, se planteó recurso de revocatoria con apelación en subsidio.

En oficios de fecha 20 y 21 de febrero 2024 (oficios GGV-46-2024 y BCR SAFI 47-2024) respectivamente, Vista SFI y BCR SAFI presentan la solicitud para que se autorice el traslado del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. a Vista Sociedad de Fondos de inversión S.A.

El CONASSIF, en el artículo 9 del acta de la sesión 1845-2024, celebrada el 26 de febrero de 2024, en atención a la recomendación realizada por la SUGEVAL (oficio ref. A12/0-2.330) dispuso en firme: “conforme a lo dispuesto en las consideraciones de este acuerdo, así como en el artículo 97 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, Ley 7732, ampliar, como máximo, hasta el 28 de junio de 2024, la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, por parte de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

En resolución de la Superintendencia General de Valores, SGV-R-36-2024 de las dieciocho horas de 28 de febrero del año dos mil veinticuatro, se resuelva eechazar la solicitud de sustitución de sociedad administradora para el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, presentada por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. y ordenar a BCR SAFI la celebración de una nueva asamblea de inversionistas a más tardar el 30 de abril de 2024, con la finalidad de:

- i. Confirmar que, con el porcentaje del 12,58% de participaciones en derecho de receso contabilizado, comunicado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y aceptado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., se mantiene la decisión de que Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. sea la sociedad administradora que asumirá la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado.
- ii. En caso de que la asamblea de inversionistas confirme lo anterior, determinar el momento preciso a partir de la cual iniciará el plazo acordado para que Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. dé atención al pago del derecho de receso.

Además la Sugeval establece que en caso de que la asamblea de inversionistas no confirme la decisión de que Vista SFI asuma la administración del fondo, se someta a conocimiento, discusión y aprobación de los inversionistas la liquidación del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, y los mecanismos para su ejecución antes del vencimiento de la administración temporal otorgada a BCR SAFI como máximo al viernes 28 de junio de 2024.

De forma tal que el día 05 de abril del año 2024, en comunicado de hecho relevante 4869, BCR SAFI convoca a los inversionistas de dicho fondo a Asamblea de Inversionista, que se celebrará en el Edificio Meridiano (Escazú 300 metros norte de la rotonda de Multiplaza), Auditorio, tercer piso a las ocho horas del 30 de abril de 2024 en primera convocatoria y de no existir el quórum necesario, la Asamblea se realizará en segunda convocatoria una hora después de la primera con el número de inversionistas que se encuentren presentes y se establece el siguiente orden del día:

1. Comprobación de quórum.
2. Lectura del orden del día.
3. Conocer e informar a la Asamblea de Inversionistas sobre la cantidad de participaciones que se encuentran debidamente colocadas a la fecha de celebración de la Asamblea.
4. Confirmar que, con el porcentaje del 12,58% de participaciones en derecho de receso contabilizado, comunicado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y aceptado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., se mantiene la decisión de que Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. sea la sociedad administradora que asumirá la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado.
5. Determinar la fecha del 16 de mayo de 2024, como fecha de inicio de la administración formal del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, por parte de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. y que, a partir de esa fecha, 16 de mayo 2024, iniciará el período de un año acordado en la asamblea de inversionistas del 13 de noviembre de 2023, para que Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. proceda con el pago del derecho de receso, prorrogable por un año adicional según acuerdo de la citada asamblea.
6. En caso de que la asamblea de inversionistas no confirme el porcentaje establecido en el punto 4 y por ende no confirme la decisión de que Vista Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. sea la sociedad administradora que asumirá la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado; se someta a conocimiento, discusión y aprobación de los inversionistas la liquidación del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, y los mecanismos para su ejecución antes del vencimiento de la administración temporal otorgada a BCR SAFI como máximo al viernes 28 de junio de 2024. De acuerdo con lo que establece el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y lo ordenado por SUGEVAL en la resolución SGV-R-36-2024.

7. Comisión para protocolizar el Acta de la Asamblea del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado según corresponda.
8. Cierre de Asamblea.

### **Traslado del Fondo a otra Sociedad Administradora**

El CONASSIF en el artículo 9 del acta de la sesión 173802022, celebrada el 20 de junio de 2022, acordó como punto III ordenó el traslado temporal de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. hacia BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. por un periodo de 18 meses como máximo. Este traslado temporal no da derecho a solicitar el reembolso de las participaciones. El administrador temporal debe respetar las políticas establecidas en el prospecto y no puede aumentar la comisión de administración que a la fecha de este acuerdo cobra Aldesa SFI, aunque sí puede disminuirla si así lo considerare. Esta restricción se mantiene hasta que se celebre una asamblea de inversionistas.

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

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

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.