

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

**Estados financieros
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2023

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

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Estado de activo neto	A	8
Estado de resultados integrales	B	9
Estado de cambios en el activo neto	C	10
Estado de flujos de efectivo	D	11
Notas a los estados financieros		12
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación		57



Crowe Horwath CR, S.A.

2442 Avenida 2

Apdo. 7108-1000

San José, Costa Rica

Tel + (506) 2221 4657

Fax + (506) 2233 8072

www.crowe.cr

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

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

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (el Fondo), que comprenden el estado de activo neto al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por lo indicado en la sección fundamentos de la opinión con salvedad, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, cambios en el activo neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión con salvedad

Mediante comunicado de hecho relevante CHR 4605 del 16 de febrero de 2024, la administración del Fondo comunicó al mercado los resultados de la valoración anual del Inmueble Parque Empresarial del Pacífico, que forma parte de la cartera inmobiliaria de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado. De la actualización de valor razonable del inmueble resultó una pérdida no realizada en valor del inmueble de US\$ 42,162,969. Esta es una condición comunicada posterior a la fecha de los estados financieros existente al 31 de diciembre de 2023, estos estados financieros no se han modificado para reconocer en el valor razonable del inmueble esta pérdida no realizada. El registro contable de esta valoración se reconoció el 16 de febrero de 2024.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Párrafo de énfasis – Planes de acción para el mejoramiento de la rentabilidad

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

Párrafo de énfasis – Fideicomiso de garantía

Sin que afecte nuestra opinión llamamos la atención a la nota 24 en la que se indica que al 31 de diciembre de 2023 en la adjudicación de la garantía de alquileres por cobrar, el Fondo recibió en dación de pago acciones de una compañía.

Párrafos de otros asuntos

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

El inmueble Parque Empresarial del Pacífico ha presentado cambios de inquilinos y de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento. Los flujos de efectivo de los contratos de alquiler vigentes al 31 de diciembre de 2023 son menores que los existentes al momento de compra. Al 31 de diciembre de 2022 el registro contable del valor razonable de este inmueble fue determinado por medio de un avalúo de perito independiente bajo el enfoque de valoración de costo de reposición, el cual no es consistente y difiere en su cuantía con el utilizado al cierre del periodo 2021 el cual se presentó por el enfoque de ingresos. Al 31 de diciembre de 2023 el registro contable del valor razonable de este inmueble fue determinado por medio de un avalúo de perito independiente bajo el enfoque de valoración de costo de reposición por US\$69,478,179, el resultado por enfoque de ingresos fue de US\$40,629,046; esta diferencia en los resultados por enfoque evidencia variaciones en la capacidad de generación de flujos del inmueble, condición requerida para generar rendimientos a los inversionistas. En la nota 27 se describen las gestiones de la administración en el Parque Empresarial del Pacífico.

En nota 24 se describe la constitución de un Fideicomiso de garantía para la recuperación de los saldos de alquileres por cobrar que se detallan en nota 6 por US\$1,891,675 y del saldo de alquileres reconocidos en las cuentas de orden que se detallan en la nota 19 por US\$11,313,148, relacionados con el inquilino del inmueble Parque Empresarial del Pacífico. En la adjudicación de la garantía de estos saldos, el Fondo recibió en dación de pago acciones de una compañía; la recuperación de estos saldos está sujeta a la liquidez de los activos de la compañía adjudicada.

Como se detalla en la nota 25, existe una denuncia interpuesta por inversionistas ante la Superintendencia General de Valores; además existe una denuncia ante la Fiscalía de Probidad por la adquisición de un inmueble por parte del Fondo, las cuales se encuentran en investigación.

Cuestiones clave de auditoría

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

a) Propiedades de inversión

Asunto clave de auditoría

Las propiedades de inversión son valuadas con posterioridad al reconocimiento inicial al valor razonable.

Las normas que regulan el proceso de valoración de propiedades de inversión se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión el cual requiere que los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF; y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión) el cual requiere que el alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.

Respuesta de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:

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

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

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

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

b) Cumplimiento de las disposiciones normativas

Asunto clave de auditoría

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

Respuesta de auditoría

Algunos de los procedimientos de auditoría aplicados son los siguientes:

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

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

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

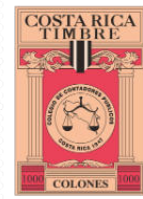
El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabián Zamora Azofeifa.

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 se extiende hasta el 19 de febrero de 2024. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

San José, Costa Rica
19 de febrero de 2024

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

Nombre del CPA: FABIAN
ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente:
BCR Fondo de Inversión
Inmobiliario no diversificado
Identificación del cliente:
3110227408
Dirigido a:
BCR Fondo de Inversión
Inmobiliario no diversificado
Fecha:
12-02-2024 05:17:46 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de €1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-9226

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

Estado de activo neto

Al 31 de Diciembre del 2023

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)

(en US dólares)

	Nota		2023	2022
Activos:				
Efectivo	3 y 4	US\$	895,559	1,176,422
Inversiones en instrumentos financieros	5		2,985,581	2,292,960
Cuentas por cobrar	6		992,677	809,138
Intereses por cobrar			20	18
Alquileres por cobrar	6		2,257,309	2,111,435
Propiedades de inversión	7 y 20		421,488,201	461,304,166
Impuesto de renta diferido	17		581,260	388,912
Gastos pagados por anticipado	8		343,067	594,326
Otros activos			9,522	9,522
Total activos			429,553,196	468,686,899
Pasivos:				
Préstamos por pagar	9		144,370,477	178,397,235
Otras cuentas por pagar	10		4,365,335	3,584,124
Comisiones por pagar			105,457	240,684
Intereses sobre préstamos por pagar			700,614	1,257,961
Depósitos en garantía	11		2,164,974	2,483,879
Ingresos diferidos			26,282	116,664
Impuesto sobre la renta diferido	17		4,027,053	4,942,665
Total pasivos			155,760,192	191,023,212
Activo neto		US\$	273,793,004	277,663,687
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación		US\$	251,852,000	251,852,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			19,526,162	25,804,606
Reservas	1.m		164,259	7,081
Otras reservas	1.m		2,250,583	0
Total activo neto		US\$	273,793,004	277,663,687
Cuentas de orden	19	US\$	12,043,138	8,575,660
Número de Certificados de Títulos de participación			251,852	251,852
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1,087.12	1,102.49

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110277408
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernandez
Estado de Situación Financiera
2024-02-22 21:31:40 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 6hrfNdp
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de Diciembre del 2023

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)

(en US dólares)

	Nota	2023	2022
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	14	US\$ 2,746	1,886
Ingresos por arrendamientos	13	22,993,737	24,817,890
Otros ingresos por arrendamiento	13	1,258,972	1,277,457
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	6,032,746	2,309,227
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		78,120	17,461
Ganancia por venta de propiedades de inversión	7	2,250,583	0
Otros ingresos		4,491	0
Total ingresos		32,621,395	28,423,921
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3	1,733,106	2,744,495
Otros gastos operativos	16	3,801,617	3,814,531
Gastos financieros	9	9,898,120	10,525,491
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	7,249,650	10,833,135
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		0	3
Otros gastos		33,031	42,865
Diferencial cambiario, neto		133,669	78,159
Total gastos		22,849,193	28,038,679
Utilidad antes de impuesto		9,772,202	385,242
Impuesto sobre la renta	17	(2,910,866)	(3,131,441)
Utilidad neta del año		US\$ 6,861,336	(2,746,199)
<u>Otros resultados integrales</u>			
Resultados integrales totales		US\$ 6,861,336	(2,746,199)
Utilidades por título de participación netas		US\$ 27.24	(10.90)

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110277408
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernandez
Estado de Resultados Integral
2024-02-22 21:31:41 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 6hrffNdP
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de cambios en el activo neto

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

	Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inmuebles	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021		251,852	US\$ 251,852,000	34,328,515	0	30,401	286,210,916
Utilidad neta del año		0	0	0	(2,746,199)	0	(2,746,199)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		0	0	0	(5,408,882)	0	(5,408,882)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	(392,147)	(392,147)
Incremento de reservas	1.m	0	0	0	(368,827)	368,827	0
Subtotal		251,852	251,852,000	34,328,515	(8,523,908)	7,081	277,663,688
<u>Otros resultados integrales</u>							
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	7	0	0	(8,523,909)	8,523,908	0	(1)
Subtotal		0	0	(8,523,909)	8,523,908	0	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2022		251,852	251,852,000	25,804,606	0	7,081	277,663,687
Utilidad neta del año		0	0	0	6,861,336	0	6,861,336
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.o	0	0	0	(5,560,987)	0	(5,560,987)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	(109,492)	(109,492)
Incremento de reservas	1.m	0	0	0	(266,670)	266,670	0
Otras reservas	1.m	0	0	0	(2,250,583)	2,250,583	0
Subtotal		0	0	0	(1,216,904)	2,407,761	1,190,857
<u>Otros resultados integrales</u>							
Cambio neto en el valor razonable por venta de propiedad de inversión	7	0	0	(5,061,540)	0	0	(5,061,540)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones		0	0	(1,216,904)	1,216,904	0	0
Subtotal		0	0	(6,278,444)	1,216,904	0	(5,061,540)
Saldos al 31 de diciembre de 2023		251,852	US\$ 251,852,000	19,526,162	0	2,414,842	US\$ 273,793,004

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110277408
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández

Estado de Cambios en el Patrimonio

2024-02-22 21:31:42 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 6hrfNdP
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo

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

Notas	2023	2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 6,861,336	(2,746,199)
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Efecto neto valoración de propiedades de inversión	1,216,904	8,523,908
Ingresos por intereses	(2,746)	(1,886)
	8,075,494	5,775,823
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	(183,539)	(427,558)
Alquiler por cobrar	(145,874)	292,946
Gastos pagados por anticipado	251,259	(73,223)
Cuentas por pagar	781,211	(2,122,501)
Intereses por pagar	(557,347)	695,137
Comisiones por pagar	(135,227)	(36,106)
Depósitos en garantía	(318,905)	(117,043)
Ingreso diferidos	(90,382)	14,748
Intereses recibidos	2,744	2,029
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	7,679,434	4,004,252
Actividades de inversión		
Venta de propiedades de inversión	33,186,878	0
Mejoras a propiedades de inversión	(757,318)	(1,527,390)
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva	(109,492)	(392,147)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión	32,320,068	(1,919,537)
Actividades de financiamiento		
Nuevos préstamos bancarios	3,900,000	67,836,000
Amortización de préstamos bancarios	(37,926,758)	(64,913,049)
Utilidades distribuidas a inversionistas	(5,560,987)	(5,408,882)
Efectivo (usado) provisto por las actividades de financiamiento	(39,587,745)	(2,485,931)
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	411,758	(401,216)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,469,382	3,870,598
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 US\$ 3,881,140	3,469,382

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Munoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110277408
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernández

Estado de Flujos de Efectivo
2024-02-22 21:31:43 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 6hrffNdP
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

1. RESUMEN DE OPERACIONES Y DE POLÍTICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

Organización del Fondo – BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado (“el Fondo”), administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (“la Compañía”), fue autorizado el 11 de setiembre de 2000 e inició operaciones el 25 de octubre de ese mismo año.

Es un fondo de ingreso, cerrado, no seriado, no financiero, de cartera mixta, expresado en dólares y del mercado nacional cuyo patrimonio está limitado a 600,000 participaciones de un valor nominal de US\$1,000 cada una para un total de US\$600,000,000.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

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

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

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

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

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

b. Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

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

Baja de Activos y Pasivos Financieros -

- i. *Activos Financieros* - Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.
- ii. *Pasivos Financieros* - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

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

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

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

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

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

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

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

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

La estimación de alquiler de cobro dudoso se realiza sobre los saldos de los alquileres por cobrar por alquiler. Se excluyen de este cálculo aquellas que tienen una garantía real.

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

i. Reconocimiento y medición

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

ii. Normas a aplicar: IVS, CONASSIF:

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

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

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

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

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

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

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

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

iii. Técnicas de valoración

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

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

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

iv. Requisitos de contratación para los valuadores:

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

- Declaración jurada en la que conste que no le afectan las restricciones impuestas para la valoración de inmuebles según los términos establecidos por la Superintendencia General de Valores para estos efectos.
- Declaración jurada de que el oferente no mantiene ningún tipo de vinculación, conforme a la definición establecida en el Artículo 120 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive de parentesco con directores de la Junta Directiva, miembros de los comités, personal gerencial y administrativo de BCR SAFI, así como de las demás empresas que conforman el Conglomerado Financiero BCR.
- Declaración jurada de que se encuentra al día con el pago de toda clase de impuestos nacionales.
- Certificación extendida por la Caja Costarricense de Seguro Social, de que se encuentra inscrito y al día con sus obligaciones obrero patronales y/o de trabajador independiente.

- Certificación de Personería Jurídica expedida por un notario público o el Registro Nacional de la Propiedad y composición del capital social hasta llegar a persona física, con no más de 3 (tres) meses de emitida. En el caso de participantes extranjeros deberán presentar documentación debidamente certificada emitida por la autoridad competente del respectivo país, en que se haga constar: la existencia de la sociedad, la personería jurídica donde indique la(s) persona(s) que va(n) a firmar en nombre de la empresa. Las certificaciones que se presenten deberán cumplir con los requerimientos de autorización consular exigidos por la Ley del Servicio Consular, Código de Comercio, y otras leyes aplicables. En caso de que los documentos sean diferentes al idioma español, además de lo citado se deberá aportar la respectiva traducción oficial.
- Copia de cédula del representante legal en caso de personerías jurídicas y en ofertas de personas físicas copia de la cédula de la persona que firma la oferta.
- Declaración jurada que se cuenta con experiencia comprobada en la valoración de activos inmobiliarios.
- Atestados que demuestren la experiencia en la valoración de activos inmobiliarios.
- Currículo Vitae.
- En lo establecido en los puntos anteriores, el profesional deberá incluir suficiente detalle que le permita a los fondos corroborar que cuenta con la competencia, habilidades técnicas y experiencia en valoración de inmuebles.
- Certificación del colegio profesional respectivo de que es un profesional debidamente inscrito y habilitado para ejercer la profesión.
- Declaración jurada de no haber estado sancionado, ni en vía administrativa ni en vía penal, por falta o delitos en temas éticos o profesionales.
- Declaración jurada de no haber sido declarados en quiebra o insolvencia, ya se trate de una persona jurídica o física respectivamente, en su jurisdicción o país de domicilio.
- En caso de que el oferente requiera de la utilización adicional de especialistas en ciertos aspectos, deberá señalarse quienes serán estos especialistas y aportar para estos la misma documentación establecida en este punto (9. Documentación para aportar por los Oferentes) del cartel.
- Los Fondos suscribirán con los valuadores seleccionados, un contrato de servicios por un período mínimo de 4 años, en el cual se regularán las obligaciones de cada una de las partes.
- Cualquier otra documentación pertinente que permita demostrar la idoneidad del oferente.

v. Procesos de valoración utilizados por la entidad:

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

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

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

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

vi. Sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos

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

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

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

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

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

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

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

vii. Revelaciones sobre valoraciones recurrentes y no recurrentes

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

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

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

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

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

Descuento de flujos: Se proyectan los ingresos y los gastos de los inmuebles normalmente por 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.

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

Inmueble	2022		2023		Variación
	Valor Razonable	Enfoque de Valoración	Valor Razonable	Enfoque de Valoración	
B.C. Belén - 01	1,572,652	Flujo de caja	1,646,603	Flujo de caja	(73,951)
B.C. Desamparados - 01	10,098,084	Flujo de caja	10,546,831	Flujo de caja	(448,747)
B.C. El Cruce - 01	1,121,975	Flujo de caja	1,228,461	Flujo de caja	(106,486)
B.C. Grecia - 01	3,109,029	Flujo de caja	3,241,143	Flujo de caja	(132,114)
B.C. Heredia - 01	2,410,762	Flujo de caja	2,560,914	Flujo de caja	(150,152)
B.C. La Pacifica - 01	3,548,827	Flujo de caja	3,734,940	Flujo de caja	(186,113)
B.C. San Isidro De Heredia - 01	2,037,431	Flujo de caja	2,148,845	Flujo de caja	(111,414)
Bc Uruca 02	26,534,364	Mercado	26,574,310	Costo	(39,946)
Centro Com.Terramall, Local	1,076,025	Flujo de caja	1,255,439	Flujo de caja	(179,414)
Centro Comercial Paseo Metrópoli	41,950,000	Ponderación	37,263,933	Flujo de caja	4,686,067
Cn Uruca 01.	4,328,976	Mercado	3,153,000	Ponderación	1,175,976
Condominio Meridiano	9,745,000	Ponderación	9,673,712	Mercado	71,288
Forum Torre J	17,430,000	Ponderación	17,515,000	Ponderación	(85,000)
Ni Uruca 01	10,723,087	Flujo de caja	12,531,991	Mercado	(1,808,904)
Parque Empresarial Del Pacífico	69,085,632	Costo	69,478,179	Costo	(392,547)
Parque Empresarial Fórum I	51,204,000	Ponderación	49,246,000	Ponderación	1,958,000
Parque Empresarial Fórum II	58,949,000	Ponderación	61,846,425	Flujo de caja	(2,897,425)
Torre Mercedes	31,620,000	Ponderación	32,212,000	Ponderación	(592,000)
Zona Franca Coyoil	73,848,372	Mercado	74,741,580	Mercado	(893,208)

En cuanto a la valoración anual de la propiedad de inversión Parque Empresarial del Pacífico, la misma corresponde presentarse ante el ente regulatorio SUGEVAL a más tardar el 28 de febrero de 2024, de acuerdo con la incorporación de nuevos estudios de suelo y mediciones topográficas aplicados en la finca y el inmueble, y con la actualización del valor anual según las condiciones del entorno de mercado, contratos de alquiler, ocupación y depreciación, se estima sea necesario registrar una variación en el total de activo inmobiliario administrado por el Fondo y que con ello se realice un ajuste en el valor de participación contable de los inversionistas. Adicionalmente se estima una actualización del índice de apalancamiento debido a la variación en activo base para este indicador.

viii. Ganancias (pérdidas) no realizadas por valoración

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

ix. Revelaciones adicionales de valor razonable

La NIIF 13 requiere revelaciones específicas sobre la determinación del valor razonable. Estas revelaciones están incluidas en los informes de valoración, los cuales son documentos de carácter público y de acceso a los inversionistas para que estos puedan incorporar esta información en su proceso de toma de decisiones de inversión de acuerdo con lo indicado en el artículo 37 del SGV-A-170.

x. Mejoras

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

xi. Arrendamientos

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

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

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

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

Todos los arrendamientos son operativos.

- e. **Gastos Pagados por Anticipado por Costos de Transacción** - Todos los desembolsos por comisiones relacionados con la suscripción de contratos de préstamo se diferencian y amortizan de acuerdo con el plazo de vigencia de los seguros contratados y los préstamos, por el método de interés efectivo.
- f. **Depósitos en Garantía** - El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar a las instalaciones.

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

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

Mediante comunicado de Hecho Relevante del viernes 28 de febrero de 2014, se estableció que la sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del Fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 25% de los ingresos mensuales del Fondo.

- h. **Ingresos por Intereses** - Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado, dependiendo de la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento, calculado sobre la base del método de interés efectivo.
- i. **Gastos** - Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones cuando se incurren, es decir, sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de inversiones, los cuales son incluidos como parte del costo de esas inversiones. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

- j. **Gasto por Intereses** - El gasto por intereses, principalmente generado por las obligaciones por pactos de recompra de títulos, se reconoce sobre la base de devengado, con base en el método de interés efectivo.
- k. **Impuestos sobre la Renta** - Con los cambios en la Legislación Costarricense, a partir del 1° de julio de 2019, fue derogado el artículo 100 de la Ley Reguladora de Mercado de Valores (LRMV), y entró en vigencia la Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas pasando la tarifa del impuesto de un 5% a un 12% para las rentas de capital inmobiliario.

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

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

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

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

- l. **Certificados de Títulos de Participación y Capital Pagado en Exceso** - Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto del Fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$1,000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “Capital pagado en exceso”.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo ha emitido 251,852 certificados de títulos de participación, serie única A. El plazo para la colocación de la totalidad de títulos aprobados vence el 28 de febrero de 2024. En la próxima asamblea de inversionistas a realizarse en el mes de marzo 2024, se estará presentando a los inversionistas la modificación al prospecto para conocer y autorizar el monto y plazo máximo para la colocación de las participaciones.

El 1 de marzo de 2017, se procedió con el Split de participaciones, pasando de un valor nominal de US\$5.000 a US\$1.000, lo anterior según aprobación por parte de la SUGEVAL mediante la resolución SGV-R-3210 del 16 de febrero de 2017.

m. Reservas - Las reservas se crean o incrementan con el objeto de hacer frente a las eventualidades que pudieran presentarse, por pérdidas futuras o por depreciaciones de las propiedades de inversión que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.

La creación de las reservas tiene un fin único y específico, que es contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria, y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado. El propósito de las reservas es:

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

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

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

Con respecto a la cuenta denominada “otras reservas”, en sesión del Comité de Inversiones N°07-2022 celebrada el 20-10-2022, se autorizó a la administración la venta del inmueble Hospital La Católica, indicando así que el monto percibido por la ganancia en venta se utilizaría para cancelar parte del apalancamiento a largo plazo, para lo cual se procedió con la creación de la reserva para la amortización de la operación de crédito con el Banco Nacional de Costa Rica por un monto de US\$2,250,583.

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

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

Al 31 de diciembre el rendimiento de los últimos doce meses y el de los últimos 30 días es el siguiente, expresado en términos anuales:

12 Meses			
Serie	Rendimiento del Fondo	2023	2022
A	Rendimiento Bruto	<u>0.61%</u>	<u>-1.09%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>2.21%</u>	<u>2.16%</u>

30 Días			
Serie	Rendimiento del Fondo	2023	2022
A	Rendimiento Bruto	<u>1.54%</u>	<u>1.82%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>1.65%</u>	<u>2.05%</u>

- o. **Política de Distribución de Rendimientos** - El Fondo distribuye hasta 100% de su renta líquida, entendida esta como la suma de rentas por alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos incurridos por el Fondo, dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año. Para la distribución de rendimientos el inversionista, su representante o cualquier otra persona previamente autorizada debe presentarse en las oficinas de la Compañía, o bien, el inversionista puede autorizar de antemano el depósito automático en una cuenta corriente bancaria o de ahorros en el Banco de Costa Rica, o en otro fondo de inversión administrado por la Compañía. La cartera inmobiliaria es valorada como mínimo una vez al año. Las ganancias o pérdidas por plusvalías se acumulan en el precio de la participación y se realizan en el momento en que el inversionista venda sus participaciones en el mercado secundario.
- p. **Comisión por Administración** - El Fondo debe cancelar a la Compañía una comisión por administración, calculada sobre el valor neto del activo del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente. Al 31 de diciembre el Fondo le pagó a la Compañía, las siguientes comisiones de administración:

Serie	2023	2022
A	<u>0.40%</u>	<u>0.90%</u>

- q. **Período Fiscal** - La Sociedad y el Fondo operan con el período fiscal de 1º de enero al 31 de diciembre de cada año.
- r. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.
- s. **Estimaciones a Valor Razonable**- Las estimaciones a valor razonable de mercado se realizan en un momento específico de tiempo; se basan en información relevante de mercado e información relacionada. Estas estimaciones no reflejan ningún premio o descuento que podría resultar de ofrecer para la venta en un momento dado, algún activo.

Para efectos de información financiera, las mediciones hechas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que los datos de entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen de la siguiente manera:

- ✓ *Nivel 1* - Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición;
- ✓ *Nivel 2* - Datos de entradas son los insumos, distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- ✓ *Nivel 3* - Entradas son datos no observables para el activo o pasivo.

2. ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre de 2023 los activos sujetos a restricciones son por US\$295,921,675 (US\$333,151,398 para 2022) para los cuales el Fondo ha establecido tres Fideicomisos de Garantía y cédulas hipotecarias, uno de los fideicomisos llamado I-6128-2018, el otro Intermanagement Costa Rica Limitada / dos mil diecinueve.

El patrimonio de los Fideicomisos en Garantía y las cédulas hipotecarias contemplan en total 2,280 fincas compuestas de la siguiente manera:

Propiedad de inversión	Fincas en garantía
Parque Empresarial Forum II	1,142
Torre Mercedes	758
Forum Torre J	264
Centro Comercial Paseo Metrópoli	74
Zona Franca Coyol	20
BC Desamparados -01	9
NI Uruca 01	3
BC Heredia -01	2
BC San Isidro de Heredia -01	2
Condominio Meridiano	2
BC el Cruce -01	1
BC Grecia -01	1
BC La Pacifica -01	1
BC Uruca 02	1
Total Fincas	2,280

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

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

	2023	2022
<u>Activo:</u>		
Efectivo en cuenta corriente	US\$ 895,559	1,176,422
Inversiones BCR Mixto Dólares	2,985,581	2,292,960
	<u>3,881,140</u>	<u>3,469,382</u>
<u>Pasivo:</u>		
Cuentas por pagar:		
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	105,457	240,684
Préstamos por pagar:		
Banco de Costa Rica	81,476,880	96,735,059
Intereses por pagar:		
Banco de Costa Rica	421,456	760,353
	<u>82,003,793</u>	<u>97,736,096</u>
<u>Ingresos:</u>		
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con Banco de Costa Rica	2,746	1,886

Gastos:

Comisiones por administración:		
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	1,733,106	2,744,495
Gasto por intereses por préstamos por pagar	5,241,103	6,380,157
Gasto por comisión en formalización de crédito con el Banco de Costa Rica.	256,487	12,358
	<u>7,230,696</u>	<u>9,137,010</u>

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación se presenta una conciliación del saldo de efectivo e inversiones en instrumentos financieros del estado de activo neto con el efectivo y equivalentes del estado de flujos de efectivo:

		2023	2022
Efectivo	US\$	895,559	1,176,422
Inversiones en instrumentos financieros		<u>2,985,581</u>	<u>2,292,960</u>
Total efectivo e instrumentos financieros en el estado de activo neto		<u>3,881,140</u>	<u>3,469,382</u>
Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo	US\$	<u>3,881,140</u>	<u>3,469,382</u>

5. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

	2023	Valor de Adquisición	Ajuste por valuación	Total
BCR Mixto Dólares No Diversificado	US\$	<u>2,965,347</u>	<u>20,234</u>	<u>2,985,581</u>
	US\$	<u>2,965,347</u>	<u>20,234</u>	<u>2,985,581</u>
	2022	Valor de Adquisición	Ajuste por valuación	Total
BCR Mixto Dólares No Diversificado	US\$	<u>2,288,769</u>	<u>4,191</u>	<u>2,292,960</u>
	US\$	<u>2,288,769</u>	<u>4,191</u>	<u>2,292,960</u>

6. CUENTAS Y ALQUILERES POR COBRAR

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar se detallan de la siguiente forma:

		2023	2022
Cuentas por cobrar alquileres ⁽¹⁾	US\$	542,008	430,821
IVA por cobrar inquilinos		385,666	317,777
Otras cuentas por cobrar inquilinos		65,003	60,540
	US\$	<u>992,677</u>	<u>809,138</u>

Propiedad de inversión ⁽¹⁾		2023	2022
BC Uruca 02	US\$	248,913	265,340
Centro Comercial Paseo Metrópoli		7,288	6,569
CN Uruca 01.		0	1,320
NI Uruca 01		150,486	150,486
Parque Empresarial Forum I		25,915	0
Parque Empresarial Forum II		1	1
Parque Empresarial del Pacífico		104,078	0
Torre Mercedes		5,327	7,105
	US\$	<u>542,008</u>	<u>430,821</u>

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

Propiedad de inversión		2023	2022
Parque Empresarial del Pacífico ⁽¹⁾	US\$	1,820,304	1,699,573
Torre Mercedes		264,736	274,724
Centro Comercial Paseo Metrópoli		31,388	44,223
Parque Empresarial Fórum I		79,836	43,251
Ni Uruca 01		71,154	30,973
Zona Franca Coyal		0	20,520
Parque Empresarial Fórum II		20,163	7,561
Condominio Meridiano		14,182	4,853
Bodegas Comerciales Uruca 02		2,820	0
		<u>2,304,583</u>	<u>2,125,678</u>
Estimación alquiler cobro dudoso		(47,274)	(14,243)
	US\$	<u>2,257,309</u>	<u>2,111,435</u>

(1) En cuanto a las cuentas por cobrar de las propiedades de inversión del Parque Empresarial del Pacífico ver detalle de estatus de garantía en la nota 24.

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

		2023	2022
Menos de 30	US\$	42,436	39,205
De 30-60		107,775	103,767
De 60-90		268,171	298,276
Más de 90		1,886,201	1,684,430
Total	US\$	<u>2,304,583</u>	<u>2,125,678</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

		Costo original	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía)	Valor actual
B.C. Belén – 01	US\$	1,455,592	0	191,011	1,646,603
B.C. Desamparados - 01		9,299,266	0	1,247,565	10,546,831
B.C. El Cruce – 01		1,102,269	0	126,192	1,228,461
B.C. Grecia – 01		2,866,494	0	374,650	3,241,144
B.C. Heredia – 01		2,243,913	0	317,000	2,560,913
B.C. La Pacifica – 01		3,358,458	0	376,482	3,734,940
B.C. San Isidro de Heredia		1,952,853	0	195,991	2,148,844
BC Uruca 02		26,369,244	110,572	94,495	26,574,311
Centro Com.Terramall, Local		846,088	34,340	375,011	1,255,439
Centro Comercial Paseo Metrópoli		37,710,516	177,161	-623,745	37,263,932
CN Uruca 01.		3,618,705	119,779	-585,485	3,152,999
Condominio Meridiano		9,047,094	970,217	-343,599	9,673,712
FORUM Torre J		14,468,789	445,285	2,600,926	17,515,000
NI Uruca 01		11,261,166	0	1,270,825	12,531,991
Parque Empresarial del Pacífico		70,854,273	1,696,556	-2,322,236	70,228,593
Parque Empresarial Forum I		39,977,282	3,812,735	5,492,874	49,282,891
Parque Empresarial Forum II		51,964,616	4,805,319	5,076,491	61,846,426
Torre Mercedes		23,594,379	7,571,054	1,148,158	32,313,591
Zona Franca Coyol		66,484,616	297,616	7,959,348	74,741,580
	US\$	<u>378,475,613</u>	<u>20,040,634</u>	<u>22,971,954</u>	<u>421,488,201</u>

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

		Costo original	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía)	Valor actual
B.C. Belén – 01	US\$	1,455,592	0	117,060	1,572,652
B.C. Desamparados - 01		9,299,266	0	798,818	10,098,084
B.C. El Cruce – 01		1,102,269	0	19,706	1,121,975
B.C. Grecia – 01		2,866,494	0	242,535	3,109,029
B.C. Heredia – 01		2,243,913	0	166,849	2,410,762
B.C. La Pacífica – 01		3,358,458	0	190,369	3,548,827
B.C. San Isidro de Heredia		1,952,853	0	84,578	2,037,431
BC Uruca 02		26,369,244	6,124	158,996	26,534,364
Centro Com.Terramall, Local		846,088	34,340	195,597	1,076,025
Centro Comercial Paseo Metrópoli		37,710,516	176,283	4,063,201	41,950,000
CN Uruca 01.		3,618,705	119,086	591,185	4,328,976
Condominio Meridiano		9,047,094	970,217	-272,311	9,745,000
FORUM Torre J		14,468,789	445,285	2,515,926	17,430,000
Hospital La Católica		33,186,878	883,837	5,954,753	40,025,468
NI Uruca 01		11,261,166	0	-538,079	10,723,087
Parque Empresarial del Pacífico		70,854,273	870,715	-1,782,355	69,942,633
Parque Empresarial Forum I		39,977,282	3,772,612	7,482,586	51,232,481
Parque Empresarial Forum II		51,964,616	4,440,664	2,543,720	58,949,000
Torre Mercedes		23,594,379	7,266,536	759,085	31,620,000
Zona Franca Coyol		66,484,616	297,616	7,066,140	73,848,372
	US\$	411,662,491	19,283,314	30,358,359	461,304,166

El Fondo realiza una valoración para determinar el valor único razonable en cumplimiento con la normativa. Los peritos contratados son independientes de la Compañía y los Fondos.

Movimiento del período

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

		Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$	411,662,491	17,755,927	40,386,487	469,804,905
Minusvalía neta no realizada por valuación		0	0	(10,028,128)	(10,028,128)
Mejoras		0	1,527,389	0	1,527,389
Saldo al 31 de diciembre de 2022		411,662,491	19,283,314	30,358,359	461,304,166
Ventas (1)		(33,186,878)	(883,837)	(5,954,753)	(40,025,468)
Minusvalía neta no realizada por valuación		0	0	(1,431,652)	(1,431,652)
Mejoras		0	1,641,155	0	1,641,155
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$	378,475,613	20,040,634	22,971,954	421,488,201

(1) Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 se concretó la venta de un inmueble del Fondo, el cual se detalla a continuación:

- El día 7 de febrero de 2023 se efectúa la venta del inmueble denominado:

Inmueble	Original	Mejoras	Plusvalías/Minusvalías	Valor	Metros Totales (m2)
Hospital la Católica	US\$33,186,878	883,887	5,954,753	40,025,468	18,691.00 m2

El valor registrado a nivel contable en libros del Hospital La Católica al momento de la venta se establecía en \$40,025,468. La venta de dicho inmueble generó una ganancia neta de \$2,250,583. Los motivos de dicha venta pueden ser consultado en el Comunicado de Hecho Relevante publicado el 8 de febrero de 2023 y el detalle en el informe de asamblea compartido previo a la celebración de la asamblea de inversionistas realizada el 24 de marzo de 2023.

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión del Fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo, por un monto de US\$545,326,203 (US\$571,636,967 para 2022).

La cobertura de seguro de las propiedades de inversión del Fondo es mayor al valor en libros de las propiedades de inversión, debido a que algunas de las propiedades de inversión pertenecientes del Fondo forman parte de condominios, cuya póliza se establece como un todo, en vista de que, para la aseguradora, no cabe la posibilidad de separar áreas comunes de áreas privativas. De esta manera, en los casos de Parque Empresarial Fórum I, Parque Empresarial Fórum II, Condominio Meridiano, Condominio Torre Mercedes, Centro Comercial Terramall y Centro Comercial Paseo Metrópoli, Zona Franca Coyol, el Fondo cancela únicamente el seguro correspondiente a sus activos, que se une al pago efectuado por el resto de los condóminos para cubrir la totalidad de la prima.

8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

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

	2023	2022
Seguros	US\$ 224,387	187,170
Costos de transacción	118,680	407,156
	<u>US\$ 343,067</u>	<u>594,326</u>

9. PRÉSTAMOS POR PAGAR

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

- Línea de crédito con el Banco de Costa Rica para la adquisición de propiedades de inversión por US\$119,000,000. Al 31 de diciembre de 2023 el saldo a pagar es de US\$81,476,880 (US\$96,735,059 para 2022). Los desembolsos son por un plazo de 60 meses, con pagos a principal mensuales de US\$1,000 y una tasa de interés equivalente a la tasa Prime Rate más 1.15 en puntos porcentuales, la cual se ajusta mensualmente.

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

- Línea de crédito con el Banco Davivienda por un límite de US\$48,000,000. Al 31 de diciembre de 2023 el saldo por pagar es US\$43,632,000 (US\$44,846,000 para 2022). Cada desembolso tiene un plazo máximo de hasta 24 meses, donde se pagarán únicamente intereses en forma mensual con una tasa de intereses equivalente Prime Rate más 1.55 puntos porcentuales.

Para garantizar estas operaciones de crédito el Fondo constituyó fideicomisos de garantía, cuyo fiduciario es Intermanagement Costa Rica Limitada y se cedieron contratos de arrendamiento cuyas rentas cubren el pago de las operaciones formalizadas. Dichas cesiones no son efectivas mientras el Fondo se mantenga al día en sus obligaciones.

- Línea de crédito con el Banco Internacional de Costa Rica por US\$20,000,000. Al 31 de diciembre de 2023 el saldo por pagar es US\$19,261,597 (US\$20,000,000 para 2022), cada desembolso tiene un plazo máximo de hasta 36 meses, con un periodo de gracia de 12 meses donde se pagarán únicamente intereses en forma mensual con una tasa de intereses equivalente a la tasa Prime Rate más 1.75% puntos porcentuales.

Para garantizar estas operaciones de crédito el Fondo realizó la formalización de dos cédulas hipotecarias y la cesión de contratos de arrendamiento cuyas rentas cubren el pago de la cuota de las operaciones formalizadas. Dichas cesiones no son efectivas mientras el Fondo se mantenga al día en sus obligaciones.

Al 31 de diciembre de 2023 el detalle de los préstamos por pagar por vencimiento es como sigue:

		Hasta 1 Año	Hasta 2 Años	Hasta 3 Años	Más 4 Años	Total
Préstamos por pagar BCR	US\$	24,000	77,558,880	24,000	3,870,000	81,476,880
Préstamos por pagar Davivienda		43,632,000	0	0	0	43,632,000
Préstamos por pagar BICSA		0	19,261,597	0	0	19,261,597
	US\$	<u>43,632,000</u>	<u>96,844,477</u>	<u>0</u>	<u>3,894,000</u>	<u>144,370,477</u>

Actualmente Banco Davivienda, Banco de Costa Rica y BICSA se encuentran en análisis para la aprobación de la reconversión de estos créditos de corto plazo a largo plazo, con periodos que rondan de los 10 a los 20 años.

Al 31 de diciembre de 2022 el detalle de los préstamos por pagar por vencimiento es como sigue:

		Hasta 1 Año	Hasta 2 Años	Hasta 3 Años	Más 4 Años	Total
Préstamos por pagar BNCR	US\$	0	0	0	16,816,176	16,816,176
Préstamos por pagar BCR		0	0	96,735,059	0	96,735,059
Préstamos por pagar Davivienda		0	44,846,000	0	0	44,846,000
Préstamos por pagar BICSA		0	0	20,000,000	0	20,000,000
	US\$	<u>0</u>	<u>44,846,000</u>	<u>116,735,059</u>	<u>16,816,176</u>	<u>178,397,235</u>

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		2023	2022
Mantenimiento de inmuebles (1)	US\$	1,154,579	1,239,338
Beneficios por pagar, inversionistas (2)		1,106,038	1,221,439
Impuestos por pagar sobre arrendamientos		230,607	329,320
Impuestos por pagar de inmuebles		111,588	285,724
Impuestos por pagar Valor Agregado (I.V.A.)		124,392	166,273
Corredores de bienes raíces		69,480	130,705
Honorarios por valuación de activos		16,964	97,588
Montos a favor inquilinos		1,433,543	68,555
Otros por pagar		109,064	37,402
Honorarios por calificadora de riesgo		9,080	7,780
	US\$	<u>4,365,335</u>	<u>3,584,124</u>

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

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

Al 31 de diciembre 2023 esta cuenta mantiene un saldo acumulado de \$367,441 y aun no presenta ejecución.

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

11. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

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

		2023	2022
Propiedad de inversión			
B.C. Belén – 01	US\$	12,923	12,534
B.C. Desamparados – 01		82,561	80,078
B.C. El Cruce - 01		9,786	9,492
B.C. Grecia – 01		25,449	24,684
B.C. Heredia – 01		19,922	19,323
B.C. La Pacífica – 01		29,817	28,920
B.C. San Isidro De Heredia – 01		17,338	16,816
Bc Uruca 02		45,962	51,240
Centro Com. Terramall, Local		10,161	0
Centro Comercial Paseo Metrópoli		314,352	343,719
Cn Uruca 01		4,425	3,500
Condominio Meridiano		50,283	41,835
Forum Torre J		106,534	104,421
Ni Uruca 01		3,500	0
Parque Empresarial Del Pacífico		52,331	364,578
Parque Empresarial Forum I		247,978	274,221
Parque Empresarial Forum II		370,105	325,866
Torre Mercedes		67,754	88,859
Zona Franca Coyol		693,793	693,793
	US\$	<u>2,164,974</u>	<u>2,483,879</u>

12. USO DE RESERVAS

Durante los períodos de un año terminados el 31 de diciembre las reservas se han utilizado en mantenimiento y reparación de las siguientes propiedades de inversión:

		2023	2022
Propiedad de inversión			
Bc Uruca 02	US\$	5,830	24,244
Centro Comercial Paseo Metropoli		0	9,508
Cn Uruca 01		5,518	1,272
Parque Empresarial Del Pacífico		22,769	177,806
Parque Empresarial Forum I		34,890	68,378
Parque Empresarial Forum II		1,173	24,429
Torre Mercedes		25,704	65,854
Zona Franca Coyol		13,608	20,656
	US\$	<u>109,492</u>	<u>392,147</u>

13. INGRESO POR ARRENDAMIENTO Y OTROS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

En los períodos de un año terminados el 31 de diciembre los ingresos por arrendamiento se detallan como sigue:

Propiedad de inversión		2023	2022
B.C. Belén – 01	US\$	156,277	151,579
B.C. Desamparados – 01		998,405	968,385
B.C. El Cruce – 01		118,343	114,785
B.C. Grecia – 01		307,757	298,504
B.C. Heredia – 01		240,914	233,672
B.C. La Pacífica – 01		360,318	349,649
B.C. San Isidro De Heredia – 01		209,515	203,312
Bc Uruca 02		409,118	233,229
Centro Com. Terramall, Local		105,600	105,600
Centro Comercial Paseo Metrópoli		2,512,819	1,661,519
Cn Uruca 01		44,100	42,000
Condominio Meridiano		476,122	551,727
Forum Torre J		1,257,833	1,187,473
Hospital La Católica		345,155	3,371,837
Ni Uruca 01		312,746	442,522
Parque Empresarial del Pacífico		836,124	686,999
Parque Empresarial Forum I		2,003,949	2,257,935
Parque Empresarial Forum II		3,704,953	3,573,720
Torre Mercedes		2,214,202	2,082,277
Zona Franca Coyol		6,379,487	6,301,166
	US\$	<u><u>22,993,737</u></u>	<u><u>24,817,890</u></u>

OTROS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

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

		2023	2022
Otros ingresos por arrendamiento (1)	US\$	<u>1,258,972</u>	<u>1,277,457</u>
	US\$	<u><u>1,258,972</u></u>	<u><u>1,277,457</u></u>

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

14. INGRESO POR INVERSIONES NETO

Por los periodos de un año terminados el 31 de diciembre, el Fondo ha reconocido ingresos por intereses sobre inversiones, los cuales se presentan en forma neta en el estado de operaciones. A continuación, se presenta el detalle:

		2023	2022
Intereses	US\$	<u>2,746</u>	<u>1,886</u>
	US\$	<u>2,746</u>	<u>1,886</u>

15. OCUPACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre la ocupación de las propiedades de inversión determinada por metros cuadrados de construcción se detalla como sigue:

Propiedad de inversión	2023	2022
B.C. Belén – 01	100%	100%
B.C. Desamparados – 01	100%	100%
B.C. El Cruce – 01	100%	100%
B.C. Grecia – 01	100%	100%
B.C. Heredia – 01	100%	100%
B.C. La Pacífica – 01	100%	100%
B.C. San Isidro De Heredia - 01	100%	100%
BC Uruca-02	50%	22%
CC Paseo Metrópoli	99%	97%
Forum I	50%	53%
Forum I Torre J	84%	84%
Forum II	63%	63%
La Católica		100%
Meridiano	76%	53%
NI Uruca – 01	100%	100%
NI Uruca – 01	57%	100%
Parque Empresarial del Pacífico	50%	97%
Terramall	100%	100%
Torre Mercedes	78%	83%
Zona Franca Coyol	100%	100%

Durante el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023 la ocupación promedio del Fondo es de 60% (89 % al 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 el promedio de la industria cerró en 75% (84% en 2022).

16. GASTOS OPERATIVOS

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

	2023	2022
Mantenimiento de inmuebles	US\$ 2,293,460	2,099,912
Impuestos municipales	1,109,363	1,223,884
Seguros	213,040	346,347
Otros	95,675	95,149
Peritazgo de inmuebles	50,805	29,612
Calificadora de riesgo	10,950	10,950
Bancarios	28,324	8,677
	<u>US\$ 3,801,617</u>	<u>3,814,531</u>

17. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Corriente - A partir del 1 de julio de 2019 y de acuerdo con los cambios normativos, con la Ley del Impuesto sobre la Renta y derogado el artículo 100 de la LRMV, el Fondo pasó de pagar un 5% a un 12% sobre las ganancias de capital inmobiliario.

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

En el período de un año terminado el 31 de diciembre de 2023 el Fondo pagó impuestos sobre la renta por US\$2,910,866. (US\$3,131,441 para el periodo 2022).

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

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

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Plusvalías obtenidas en valuación de bienes inmuebles e inversiones (nota 7)	US\$ 26,847,019	32,951,104
Porcentaje de impuesto	15%	15%
	<u>US\$ 4,027,053</u>	<u>4,942,665</u>

Al 31 de diciembre de 2023 el pasivo por impuesto de renta diferido es por US\$4,027,053. Este impuesto de renta diferido pasivo es atribuible a la revaluación de las propiedades de inversión.

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

	2023	2022
Minusvalías obtenidas en valuación de bienes inmuebles e inversiones	US\$ (3,875,065)	(2,592,745)
Porcentaje de impuesto	15%	15%
	<u>US\$ (581,260)</u>	<u>(388,912)</u>

Ganancia y Pérdidas de Capital- Las ganancias de capital son generadas por la variación del patrimonio producto de la venta a título oneroso de activos, tal como lo establece el Artículo 29 del Reglamento de la Ley de Impuesto sobre Renta.

Artículo 29.- Ganancias y pérdidas de capital

“Se consideran ganancias y pérdidas de capital cualquier variación en el valor del patrimonio de los contribuyentes, por una alteración realizada en la composición del mismo. En el caso de las ganancias de capital, ocurren entre otros, cuando se obtengan beneficios netos resultantes de la venta o enajenación de un activo de capital, y su precio de venta sea superior a su valor de adquisición”.

18. ARRENDAMIENTOS COMO ARRENDADOR

En el período de un año terminado el 31 de diciembre el Fondo ha otorgado en arrendamiento propiedades de inversión destinadas a uso para oficinas y comercio bajo contratos de arrendamiento operativo. Los ingresos que recibiría el Fondo en función de los vencimientos de los contratos de arrendamiento suscrito con los inquilinos y vigente al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

	2023	2022
Menos de un año	US\$ 1,209,827	2,024,308
De uno a cinco años	48,925,280	45,794,829
Más de cinco años	32,262,545	85,676,396
Total	<u>US\$ 82,397,652</u>	<u>133,495,533</u>

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

19. CUENTA DE ORDEN

Al 31 de diciembre de 2023 las cuentas de orden son el mecanismo utilizado para administrar los alquileres no contabilizados en resultados. Estas cuentas de orden presentan la siguiente antigüedad:

	2023	2022
Mayores a 300 días*	US\$ 11,500,887	8,472,607
De 200 a 300 días	0	5,189
Menores de 200 días	542,251	97,864
	US\$ <u>12,043,138</u>	<u>8,575,660</u>

* Incluye US\$2,342,079 asociados a un fideicomiso en garantía. (ver nota 24).

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS, ACTIVOS INMOBILIARIOS Y RIESGOS ASOCIADOS

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

Riesgos de la cartera inmobiliaria

a) Riesgo de siniestro

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

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

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

b) Riesgo de desocupación

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

Administración del riesgo: Al momento de incorporar nuevas propiedades, el nivel de desocupación del fondo deberá ser menor o igual al 10% del total de los ingresos de la cartera inmobiliaria. No obstante, el fondo se encuentra expuesto a la desocupación de propiedades, lo que se mitiga mediante políticas de diversificación por tipo o formato de inmueble, actividad económica e inquilinos.

c) Riesgo de crédito de los arrendatarios (morosidad)

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

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

d) Riesgo de concentración por inquilino y por inmueble

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

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

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

Rango		2023		2022	
Menos de 1%	US\$	463,737	24.84%	492,516	22.90%
de 1% a menos de 5%		580,166	31.07%	567,945	26.40%
De 5 a menos de 20%		823,129	44.09%	1,090,587	50.70%
De 20% a menos de 50%		0	0.00%	0	0.00%
	US\$	1,867,032	100.00%	2,151,048	100.00%

e) Riesgo sistémico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sector	2023	2022
Servicios	53.58%	60.15%
Industria	26.88%	24.34%
Comercio	17.60%	13.04%
Transporte	1.87%	2.47%
Construcción	0.07%	0.00%
Total	100.00%	100.00%

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

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

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

Riesgos de la cartera financiera

i) Riesgo de crédito

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

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

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

j) Riesgos de las operaciones de reporto tripartito o recompras

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

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

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

k) Riesgo de mercado

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

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

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

l) Riesgo de liquidez

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

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

Otros riesgos

m) Riesgo operativo

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

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

n) Riesgo de reputación

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

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

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

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

o) Riesgo de conflictos de interés

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

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

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

21. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con la emisión del Reglamento de Información Financiera, (CONASSIF 6-18) se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en su totalidad a excepción de los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el mismo Reglamento.

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

22. CALIFICACIÓN DE RIESGO

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

F.I. BCR Inmobiliario ND, Calificación scr A+ 3 (CR) Perspectiva en Observación.

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

La calificación scr A (CR) se otorga a aquellos fondos cuya “calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo. Nivel bueno.”

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

La categoría 3 identifica a aquellos fondos con “alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado”. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

Perspectiva en observación: se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

23. PLAN DE ACCION PARA EL MEJORAMIENTO DE LA RENTABILIDAD

Luego de un 2021 que mostró un comportamiento de incertidumbre en algunos sectores y por tanto una recuperación y dinamismo lento, el 2023 tuvo un repunte en el comportamiento y apetito de inversión de diferentes sectores de la economía, lo que como consecuencia deja una proyección de recuperación para el 2024 en los indicadores más importantes de los fondos inmobiliarios como lo son los ingresos, la ocupación y la morosidad, toda vez que los inquilinos de la cartera actual empiezan a tener mejoras en sus ventas, la población con un nivel de incertidumbre menor lo que como resultado ocasiona que el consumidor vaya adoptando el comportamiento de consumo que mantenían de previo a la pandemia.

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

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

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

Plan Acción Corto Plazo (Menos de 2 años)

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

Plan Acción Mediano Plazo (De 2 a 4 Años)

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

Plan Acción Largo Plazo (De 4 a 7 años)

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

24. FIDEICOMISO DE GARANTÍA

El 31 de marzo 2022 se firmó el documento denominado... "CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA DENOMINADO FIDEICOMISO DE GARANTÍA", en el cual figuran; Tres - Ciento Dos - Ochocientos Doce Mil Novecientos Treinta Y Ocho Sociedad De Responsabilidad Limitada, como Fideicomitente Deudora, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y BCR Fondo De Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, como Fideicomisarios y Fidelex Fides Limitada, como Fiduciario.

En cuanto al Contrato del Fideicomiso de Garantía, vehículo que se estructuró para respaldar la deuda del garante de rentas garantizadas del Proyecto Parque Empresarial del Pacífico y constituida esta garantía en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia, compuesta por 71 fincas filiales que componen un edificio, ubicado 75 mts al oeste de la esquina suroeste del parque Central de la Provincia, incluyéndose como patrimonio del fideicomiso, las acciones de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., sociedad propietaria del inmueble, de forma tal que la capacidad de disposición del inmueble queda a cargo del fiduciario bajo las instrucciones del fideicomisario, que son los fondos de inversión acreedores.

Para establecer el monto que se tomaría como base para una eventual ejecución de la garantía, el documento establece la necesidad de que la fideicomitente realice por su cuenta y cargo un avalúo del inmueble antes mencionado, avalúo que en este caso fue realizado por un perito contratado a través del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), siguiendo lo establecido en el Reglamento para el nombramiento de Peritos y Árbitros, donde se indica que es la Dirección Ejecutiva del CFIA la encargada del nombramiento del profesional que realizará el informe. Una vez recibido este informe de valoración y en aras de proteger de la mejor forma posible el patrimonio de los inversionistas de ambos fondos, la Administración de BCR SAFI realizó un proceso para contratar los servicios profesionales de una empresa externa, para revisar el informe de valoración recibido y así poder validar los procedimientos, supuestos, criterios y metodologías utilizados por el valuador. Una vez, se cuente con los resultados de la revisión contratada, se procederá con dar visibilidad al resultado del avalúo, así como de dicha revisión.

Se debe tomar en cuenta que el inmueble dado en garantía tiene un gravamen antecedente por la suma de U\$1.500.000, monto que debería ser pagado al acreedor correspondiente en caso de remate del bien garantizado.

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

Los montos establecidos en el contrato de fideicomiso de garantía no han sufrido variaciones por la aplicación de pagos parciales o totales.

La administración ha realizado las gestiones para dar inicio con el proceso de remate. No se recibieron ofertas en ninguno de los tres remates, por lo que los fondos de inversión acreedores, se adjudicaron el patrimonio fideicometido por el monto de la base para el tercer remate, por un monto de USD\$7,780,833.75.

Se procedió con la adjudicación del patrimonio del fideicomiso a favor de los fondos, por medio del endoso de las acciones de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., correspondiendo un 93.77% a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario, una vez endosadas las acciones a favor del fondo y contándose ahora sí con la legitimación suficiente, se han entablado negociaciones con la parte acreedora dentro del Fideicomiso de garantía 3-101-791044-Kumita Limitada – Escrow & Trust Advisors – Dos mil veintiuno, sobre los términos de liquidación y disolución de la sociedad Beemuk S.A., con el fin de cubrir el costo del gravamen existente con los activos de esa sociedad y que los Fondos no deban realizar ningún tipo de desembolso asociado a ese gravamen.

Una vez liberadas las fincas resultantes de la liquidación de la sociedad Beemuk S.A., los fondos de inversión iniciarán el proceso para transformar estos activos en efectivo líquido. El inmueble cuenta con un avalúo pericial por parte de un ingeniero externo a BCR SAFI, por un monto de US\$ 9,427,841.97.

Los saldos relacionados con esta transacción son los siguientes:

	Detalle	Fondo de Inversión Inmobiliario
Cuentas por cobrar		US\$ 1,891,674.93
Cuentas de orden		11,313,147.81
Total garantizado		13,204,822.74
		93.77%
Valor de adjudicación		7,296,087.81
Gravamen en primer grado		- 1,406,550.00
Valor de la garantía, neto		5,889,537.81
Saldo al descubierto		US\$ <u>7,315,284.93</u>

Por su parte, una vez finiquitada la garantía existente con el acreedor y habiéndose finalizado el proceso de liquidación de inversiones Beemuk S.A, se procederá a registrar las fincas filiales resultantes como patrimonio del fondo y por lo tanto al contarse después de este hito con la certeza de cuáles son los montos recuperados y cuales los pendientes, se iniciarán las gestiones para perseguir en la vía judicial los saldos que no hubiesen podido ser recuperados después de este proceso.

25. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

- a) Existe una denuncia, interpuesta por 10 inversionistas ante la Superintendencia, encontrándose esta entidad en proceso de investigación para determinar si desestima la denuncia o por el contrario da inicio a un proceso administrativo.
- b) Se tiene conocimiento de una denuncia contra ignorado, con relación a la adquisición de un inmueble por parte de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario, la cual se tramita en la Fiscalía de Probidad, encontrándose esta denuncia en su etapa de investigación, para lo cual la Fiscalía solicitó información con el fin de determinar si desestima la denuncia o le da curso.

- c) El pasado 7 de febrero de 2023, el Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, realizó la venta del inmueble Hospital La Católica por un monto de US\$36,750,000, generando una ganancia neta de US\$2,250,583.

Los recursos generados de la venta se destinaron a cancelación de pasivos con el Banco Nacional y con el Banco de Costa Rica

Los motivos de la venta fueron:

- Reducir la exposición del Fondo al incremento materializado y esperado de las tasas de interés en dólares, mediante la disminución del apalancamiento del fondo.
- Materializar las plusvalías registradas producto del incremento del precio del inmueble a lo largo del plazo que se mantuvo en la cartera.
- Mitigación del riesgo financiero ante el posible incremento en las tasas de interés y la consecuente afectación del rendimiento del Fondo en el largo plazo. Se eliminan los costos asociados al mantenimiento del inmueble, impuestos, seguros, entre otros.
- Disminución del gasto financiero para el Fondo Inmobiliario.
- Limitación para realizar mejoras e intervenciones requeridas por el inquilino. Decisión estratégica con el objetivo de eliminar el riesgo de una posible desocupación. Disminución del apalancamiento del Fondo en un 4.8% lo que permite la valoración de nuevos negocios. El uso de los recursos generados por la transacción será para la cancelación de pasivos.

Lo anterior según Comunicado de Hecho Relevante a la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

- d) El 16 de febrero de 2024 BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado comunicó mediante Hecho Relevante, CHR-4605 la nueva valoración del Inmueble Parque Empresarial del Pacífico, que forma parte de su cartera inmobiliaria. Con esta actualización se ajustó y registró un nuevo valor para dicho inmueble, lo que resultó en una disminución en el valor en libros de la participación de \$1,087.18 a \$944.88 por participación, equivalente a una disminución de ciento cuarenta y dos dólares con treinta centavos (-\$142.30) por participación.

La actualización de valor razonable del inmueble genera un registro contable de una Pérdida No Realizada en valor del inmueble, sin embargo, la misma no causa una afectación en el rendimiento líquido a distribuir a los inversionistas. Este registro adicionalmente no genera afectaciones en el flujo líquido de caja.

Principales variaciones:

- Reajuste del área de predios que se redujo de 399.000 m² a 106.197,56 m². Según el estado actual, los mismos tienen un valor más alto en comparación a los terrenos en la zona, debido a las intervenciones con las que cuentan; sin embargo, actualmente no se puede clasificar como predios sino como terrazas.

- La segregación de las áreas detalladas reasigna un valor a los terrenos que no han sido intervenidos, obteniendo estos un valor menor diferenciado, que se aplica a 296.964,98 m².
 - En cuanto a los valores de las construcciones, los mismos presentan una variación en el valor por m² constructivo, debido al aumento de depreciación y el estado de conservación de los inmuebles.
 - Actualmente, hay un cuarto frío operativo en el proyecto, lo que implica que la puesta en marcha de los demás requiere inversiones por parte del Fondo Inmobiliario. Estas inversiones no pueden ser consideradas en la valoración basada en ingresos. Por lo tanto, a pesar de que LOGAN (empresa evaluadora) identificó rentas de \$23 por metro cuadrado para cuartos fríos y hasta \$39 para cuartos congelados, en la proyección de ingresos se estima un valor de \$5 por metro cuadrado, reflejando la situación actual de las bodegas.
 - A nivel financiero, no se incluyen inversiones adicionales ni los eventuales ingresos que se generarían a partir de estas.
- e) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2023 y la presentación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

26. CONTINGENCIAS

- a) Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 por lo que existe una contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.
- b) Respecto al proceso de expropiación producto de la construcción de la Circunvalación Norte, ya se dictó la sentencia definitiva por parte del Tribunal de Apelación Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, sin que se le reconociera a los fondos de inversión expropiados alguna compensación por daño al remante, confirmándose por lo tanto el monto de la expropiación, que ya fue recibido por los fondos, en el monto indicado por el avalúo administrativo del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. No hubo ningún tipo de condenatoria en costas ni debieron realizar los fondos ningún tipo de erogación.

27. GESTIONES REALIZADAS POR BCR FONDO INMOBILIARIO EN PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO

BCR SAFI como administradora del Fondo, cuenta con ejecutivos especializados en la colocación de los inmuebles y mantiene relación con corredores de bienes raíces con las disponibilidades de espacios desocupados dentro del Fondo, quienes son los que están comercializando los inmuebles para su alquiler e inclusive su venta.

En lo que corresponde al inmueble Parque Empresarial del Pacífico la administración del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario, posterior a la adquisición, ha realizado una serie de acercamientos con entes del mercado logístico, con el fin de dar a conocer el Fondo en esta zona, obteniendo como resultado sinergias positivas de usuarios de la zona y cercanías al Puerto Caldera.

Parque Empresarial del Pacífico está a 4.5 kilómetros del Puerto Caldera lo que indica que se encuentra dentro del Hinterland Caldera, concepto que es utilizado en el sector logístico para hacer referencia a aquellas áreas de influencia que rodean los puertos o los aeropuertos. Se trata de zonas donde se establecen las empresas que producen, exportan y distribuyen los productos por las empresas importadoras.

La administración ha realizado la adecuación de algunas bodegas las cuales inicialmente estaban destinadas para el almacenamiento de materias primas con método a granel (a piso) a bodegas de manufactura, dada la demanda de inquilinos que tienen la necesidad de esos giros de negocio en el parque.

Es importante indicar que el proyecto contaba con agua potable para atender las necesidades básicas de salud humana cuando se adquiere, sin embargo, dado el giro comercial del proyecto y por los procesos de manufactura requeridos por las empresas que ingresaron al parque, se requirió un mayor caudal de agua, por lo tanto, se procede con la inversión de un nuevo pozo y su respectivo equipamiento para lograr satisfacer el requerimiento de los nuevos y futuros inquilinos.

En lo referente a colocación de las bodegas en frío la administración ha estado gestionando diferentes clientes interesados en alquilar estas unidades, ya que este mercado es variable y el cliente final busca disponibilidad inmediata.

Se cuenta con un servicio de pesado de camiones del cual se está gestionando la apertura al mercado local, ya que es una necesidad tanto de los inquilinos actuales como una demanda de los transportistas que ingresan y salen del Puerto Caldera por la ubicación del parque que es estratégica con respecto a puerto de Caldera, para la implementación de este servicio de pesaje.

Algunos de los contratos actuales fueron suscritos a mediados del 2021, momento en el cual aún existían niveles de incertidumbre elevados, que no permitían subir los precios de arrendamiento dada la coyuntura del momento, sin embargo, una vez que estos contratos finalicen sus plazos, de ser posible serán renegociados al alza de acuerdo con las condiciones vigentes del mercado al momento de la renegociación, generando mayor flujo de ingresos.

A finales del año 2023, la administración finiquitó uno de los dos contratos de arrendamiento que estaban suscritos para el área de terrazas de la propiedad; actualmente esta área de 196 000 m² está disponibles y se encuentra en proceso de comercialización. El contrato vigente con el inquilino ADN Empresarial de 200 000 m², en diciembre 2023, se iniciaron las gestiones internas y comerciales para finiquitarlo, esto para contar con esta área disponible a fin de que la administración logre comercializar el 100% de las terrazas.

28. AUTORIZACIÓN PARA EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 3 de enero de 2024 por la administración de BCR Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

La SUGEVAL tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.

* * * * *

