

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA

Administrado por

BCR Sociedad de Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

**Estados financieros
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2023

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA

Administrado por

BCR Sociedad de Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

**Estados financieros
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2023

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA

Administrado por

BCR Sociedad de Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Estado de activos netos	A	7
Estado de resultados integrales	B	8
Estado de cambios en el activo neto	C	9
Estados de flujos de efectivo	D	10
Notas a los estados financieros		11
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación		57

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A los inversionistas de Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía
a la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.
y la Superintendencia General de Valores

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía 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 de un año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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

Fundamento de la opinión

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

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

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

Párrafo de énfasis – Traslado temporal de la Administración

El Fondo es administrado a partir de 23 de junio de 2022 por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A (la Sociedad), lo cual fue autorizado por el CONASSIF en el artículo 9 del acta de la sesión 1738-2022 celebrada el 20 de junio del 2022, en la cual se acordó como punto III el traslado temporal de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. hacia BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. por un periodo de 18 meses como máximo. Esto fue comunicado por la SUGEVAL mediante el Hecho Relevante 1154.

La asamblea de inversionistas en que finalmente se tomó la decisión sobre la sociedad administradora que continuará con la administración, fue realizada el pasado 13 de noviembre del 2023, momento a partir del cual se habilitó un periodo de un mes para que los inversionistas del fondo en desacuerdo, presentes o ausentes en la asamblea pueden ejercer el derecho de receso.

Con el objetivo de proteger el interés de los inversionistas al facilitar la ejecución de lo acordado por estos en asamblea, mediante artículo 6 del acta de la sesión 1833-2023, celebrada el 13 de noviembre del 2023, el CONASSIF acordó la extensión del traslado temporal de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado hacia BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. para que finalice como máximo el 29 de febrero de 2024.

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.

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.

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.

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.

En las notas 10 y 24 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	Respuesta de auditoría
<p>La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas del Fondo, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.</p>	<p>Entre otros procedimientos, aplicamos los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obtuvimos evidencia de auditoría del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que, de forma generalmente admitida, tienen un efecto directo en la determinación de cantidades e información materiales a revelar en los estados financieros. - Aplicamos procedimientos de auditoría en la identificación de posibles casos de incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias que puedan tener un efecto material sobre los estados financieros. - Indagamos y obtuvimos respuesta por parte de la administración y los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad sobre el cumplimiento de dichas disposiciones legales y reglamentarias. - Inspeccionamos las comunicaciones escritas emitidas por el regulador, así como las respuestas por parte de la Sociedad y su respectivo seguimiento.

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

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

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

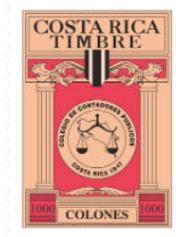
Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 se extiende hasta el 19 de febrero de 2024. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento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

San José, Costa Rica
19 de febrero de 2024

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186
Pol. 0116FID001004809 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:
Fondo de Inversión Inmobiliaria
de Renta y Plusvalía No
Diversificado
Identificación del cliente:
3110257514
Dirigido a:
Fondo de Inversión Inmobiliaria
de Renta y Plusvalía No
Diversificado
Fecha:
12-02-2024 05:30:32 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría

Timbre de €1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-9230

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

Estado de activo neto
Al 31 de diciembre de 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos:				
Efectivo	6	US\$	148,941	1,088,999
Inversiones en instrumentos financieros	5 y 6		521,161	0
Cuentas por cobrar	7		598,502	565,291
Intereses por cobrar			0	1,121
Alquileres por cobrar	8		83,611	77,133
Propiedades de inversión	10		69,849,347	70,920,643
Impuesto sobre la renta diferido	15		566,770	768,902
Gastos pagados por anticipado	9		53,108	57,222
Total activos			71,821,440	73,479,311
Pasivos:				
Préstamos por pagar	12		2,502,740	4,733,191
Otras cuentas por pagar	11		568,572	731,457
Comisiones por pagar			80,541	95,392
Intereses sobre préstamos por pagar	11		5,981	50,900
Depósitos en garantía	13		330,789	326,754
Ingresos diferidos	14		7,288	27,172
Impuesto sobre la renta diferido	15		1,223,004	1,273,154
Total pasivos			4,718,915	7,238,020
Activo neto		US\$	67,102,525	66,241,291
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	16	US\$	56,295,789	56,295,789
Capital pagado en exceso	16		3,121,903	3,121,903
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión	10		3,718,660	2,857,426
Utilidades por distribuir			3,966,173	3,966,173
Total activo neto	4	US\$	67,102,525	66,241,291
Cuentas de orden	21	US\$	94,564	53,538
Número de Certificados de Títulos de participación			56,295,789	56,295,789
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1.1920	1.1767

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

María Teresa Muñoz Hernández
Contadora

Céd. 3110257514
FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA DE RENTA Y
PLUSVALÍA
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Situación Financiera
2024-02-22 21:39:12 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: QPW0J7es
<https://timbres.contador.co.cr>

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

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

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	US\$	3,091	10,591
Ingresos por arrendamientos	17	3,613,196	3,764,095
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		1,161	0
Ingreso por penalidades	-	0	61
Otros ingresos por alquiler		34,987	16,836
Otros ingresos		5,496	50,267
Total ingresos		3,657,931	3,841,850
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	18	901,767	966,393
Otros gastos operativos	19	1,498,724	1,196,102
Gastos financieros	20	330,738	399,593
Variación estimación por incobrables		0	20,886
Diferencial cambiario, neto	20	28,703	19,836
Pérdida por venta de inmueble	10	184,512	86,062
Total gastos		2,944,444	2,688,872
Utilidad/Pérdida antes de impuesto		713,487	1,152,978
Impuesto sobre la renta		(438,107)	(582,558)
Utilidad antes de valoración de inmuebles	US\$	275,380	570,420
<u>Valoración de inmuebles</u>			
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	10	2,846,191	3,136,601
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	10	(1,861,372)	(915,167)
Ganancia o Pérdida no realizada por valoración, neta		984,819	2,221,434
Utilidad Neta del Periodo	US\$	1,260,199	2,791,854

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

María Teresa Muñoz Hernández
Contadora

Céd. 3110227514
FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA DE RENTA Y
PLUSVALÍA
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Resultados Integral
2024-02-22 21:39:13 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: OPW0J7es
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de cambios en el activo neto
 Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
 (en US dólares)

88,221

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	56,295,789	56,295,789	3,121,903	(205,994)	4,054,394	63,266,092
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,791,854	2,791,854
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(658,640)	(658,640)
Subtotal	0	0	0	0	2,133,214	2,133,214
<u>Otros resultados integrales</u>						
Ajuste impuesto renta diferido	0	0	0	841,985	0	841,985
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	2,221,435	(2,221,435)	0
Subtotal	0	0	0	3,063,420	(2,221,435)	841,985
Saldos al 31 de diciembre de 2022	56,295,789	56,295,789	3,121,903	2,857,426	3,966,173	66,241,291
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,260,199	1,260,199
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(275,380)	(275,380)
Subtotal	0	0	0	0	984,819	984,819
<u>Otros resultados integrales</u>						
Ajuste impuesto renta diferido	0	0	0	(123,585)	0	(123,585)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	984,819	(984,819)	0
Subtotal	0	0	0	861,234	(984,819)	(123,585)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	56,295,789	56,295,789	3,121,903	3,718,660	3,966,173	67,102,525

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

María Teresa Muñoz Hernández
Contadora

C.P. 3119272514
FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA DE RENTA Y
PLUSVALÍA
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Cambios en el Patrimonio
2024-02-22 21:39:13 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: QPW0J7es
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo

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

	Nota	2023	2022
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	1,260,199	2,791,854
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		(984,819)	(2,221,434)
Ingresos por intereses		(3,091)	0
Efectivo provisto por las operaciones		<u>272,289</u>	<u>570,420</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(33,211)	(556,703)
Intereses por cobrar		4,212	(1,122)
Alquiler por cobrar		(6,478)	(35,319)
Gastos pagados por anticipado		4,114	(14,216)
Cuentas por pagar		(162,885)	592,805
Intereses por pagar		(44,919)	36,684
Comisiones por pagar		(14,851)	95,392
Depósitos en garantía		4,035	(20,161)
Ingreso diferidos		(19,884)	25,512
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación		<u>2,422</u>	<u>693,292</u>
Actividades de inversión			
Venta de propiedades de inversión		2,084,512	1,311,343
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>2,084,512</u>	<u>1,311,343</u>
Actividades de financiamiento:			
Amortización de préstamos bancarios		(2,230,451)	(384,673)
Utilidades distribuidas a inversionistas		(275,380)	(658,640)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(2,505,831)</u>	<u>(1,043,313)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(418,897)	961,322
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,088,999	127,677
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5 US\$	<u>670,102</u>	<u>1,088,999</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

María Teresa Muñoz Hernández
Contadora

Céd. 3110257514
FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA DE RENTA Y
PLUSVALÍA
Atención: Administración de BCR
SAPF S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Flujos de Efectivo
2024-02-22 21:39:14 -0600



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA

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

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

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

Nota 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

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

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

El Fondo no tiene empleados. Las actividades de inversión del Fondo son administradas a partir de 23 de junio de 2022 por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (la Sociedad), lo cual fue autorizado por El CONASSIF en el artículo 9 del acta de la sesión 173802022, celebrada el 20 de junio del 2022, en la cual se acordó como punto III el traslado temporal de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. hacia BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. por un periodo de 18 meses como máximo. Esto fue comunicado por la SUGEVAL mediante el Hecho Relevante 1154.

Las principales características del Fondo son las siguientes:

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

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

Nota 2. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de presentación

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

b) Políticas contables importantes

Las políticas contables más importantes se resumen a continuación:

b 1. Moneda y regulaciones cambiarias

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

b 2. Uso de estimaciones

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

b 3. Equivalentes de efectivo

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

b 4. Inversiones en instrumentos financieros

Instrumentos financieros no derivados:

Clasificación:

A partir del 1 de enero 2020, con la entrada en vigor del Reglamento de Información Financiera (RIF), se implementa la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” por lo cual, el Fondo modifica sus registros para basarse en un modelo de negocio. Un Modelo de Negocio establece la forma en que se gestionan los activos financieros para generar flujos de efectivo. La clasificación se basará en las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos y el modelo de negocio que haya establecido la entidad. Posterior a la valoración de la Junta Directiva de la Sociedad, se adopta el modelo “Costo Amortizado”. Este modelo se utiliza cuando los instrumentos financieros que conforman la cartera se esperan sean mantenidos hasta su vencimiento, dando lugar a flujos de efectivo contractuales recibidos en fechas específicas, sean estos pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Medición:

A partir del 1 de enero 2020, con la implementación del método de costo amortizado, se acuerda que a nivel contable el valor de los activos financieros no se verá afectado por las variaciones en los precios de mercado y, por ende, dichas variaciones no se reflejarán en el valor de participación del Fondo.

Los reportos tripartitos no se valúan a precio de mercado. Al 31 de diciembre del 2023, el Fondo no posee inversión en reportos.

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

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

Reconocimiento:

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

Desreconocimiento:

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

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

b 5. Amortización de primas y descuentos

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

b 6. Custodia de títulos valores

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

b 7. Propiedades de inversión, valuación y regulaciones de Inversión en Propiedades

i. Reconocimiento y medición

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

ii. Normas a aplicar: IVS, CONASSIF:

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

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

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

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

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

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

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

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

iii. Técnicas de valoración

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

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

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

iv. Requisitos de contratación para los valuadores:

Se detalla la información solicitada para la contratación de valuadores en el proceso de contratación vigente a 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 a afectar el entorno variando la deseabilidad de un inquilino o un posible comprador hacia el inmueble.

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

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

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

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

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

vii. Revelaciones sobre valoraciones recurrentes y no recurrentes

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

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

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

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

Costo de reposición o reconstrucción: Se toman como base los precios de referencia de los materiales, así como valores promedio de 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	Valor Razonable 2022	Enfoque de Valoración 2022	Valor Razonable 2023	Enfoque de Valoración 2023	Variación
Bekuo Buro	1,740,691	Ponderación	1,875,220	Ponderación	134,529
Bodegas Belen	1,400,192	Ponderación	1,438,210	Ponderación	38,018
Bodegas Guápiles	2,357,066	Costo	2,348,630	Costo	(8,436)
Bodegas Ipis	1,693,676	Ponderación	1,631,124	Ponderación	(62,552)
Bodegas La Uruca	2,197,984	Costo	2,112,925	Costo	(85,059)
Bodegas Santa Ana*	6,720,891	Ponderación	6,720,891	Ponderación	0
Bodegas Santa Ana*	6,720,891	Ponderación	6,881,967	Ponderación	161,076
Cc Condominio Industrial 0 Pavas 0 (Lc 1 Y 8)	638,102	Ponderación	708,463	Flujo de caja	70,361
Centro Comercial Calle Real	229,654	Costo	336,189	Flujo de caja	106,535
Centro Comercial Real Herradura	463,657	Ponderación	639,192	Ponderación	175,535
Complejo De Bodegas Persu	1,364,109	Ponderación	1,318,242	Ponderación	(45,867)
Construcenter Tamarindo	1,119,132	Ponderación	1,509,645	Ponderación	390,513
Edificio Angeles Del Mar	1,637,711	Mercado	1,599,203	Costo	(38,508)
Edificio Coris Curridabat	1,799,243	Costo	1,822,722	Costo	23,479
Edificio Guadalupe	818,836	Flujo de caja	1,116,538	Flujo de caja	297,702
Edificio Kabat	1,234,342	Costo	1,270,497	Costo	36,155
Galeria Del Este	2,842,418	Ponderación	2,880,739	Ponderación	38,321
Indupark	4,172,876	Ponderación	4,446,535	Ponderación	273,659
Local Desamparados	513,637	Flujo de caja	619,206	Flujo de caja	105,569
Local Sabana 0 Hospital	659,032	Flujo de caja	822,592	Flujo de caja	163,560
Mall Internacional Alajuela	2,917,829	Ponderación	2,867,607	Ponderación	(50,222)
Ofibodegas La Uruca	4,872,820	Ponderación	5,196,726	Ponderación	323,906
Oficentro Padre Pio	536,944	Costo	543,495	Costo	6,551
Oficentro Plaza Mayor	6,551,479	Ponderación	6,854,000	Ponderación	302,521
Plaza Riverside (10 Fincas)	946,388	Ponderación	889,513	Ponderación	(56,875)
Plaza Vive	1,344,740	Ponderación	1,489,983	Ponderación	145,243
Rosti Pollos Escazú	698,095	Ponderación	667,887	Flujo de caja	(30,208)
Rostipollos Guadalupe	556,748	Ponderación	539,209	Flujo de caja	(17,539)
Terramall (19 Locales)	4,790,182	Ponderación	4,854,377	Ponderación	64,195
Terramall (7 Locales)	3,608,872	Ponderación	3,716,435	Ponderación	107,563
Terramall Local 357	1,152,773	Costo	1,185,816	Mercado	33,043
Terramall Local 410	1,358,761	Ponderación	1,328,181	Ponderación	(30,580)
Terramall Local M06	1,958,190	Ponderación	1,980,755	Ponderación	22,565
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)	1,025,439	Ponderación	1,353,299	Ponderación	327,860
Zona Franca Bes	1,125,309	Ponderación	1,004,225	Ponderación	(121,084)

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 SGV0A0170.

x. Mejoras

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

xi. Arrendamientos

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

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

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

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

Todos los arrendamientos son operativos.

b 8. Deterioro en el valor de los activos

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

b 9. Depósitos de arrendatarios

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

b 10. Comisión por administración

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

La comisión por administración vigente al 31 de diciembre del 2023 y 2022 es de 1.25% y 1.50% respectivamente.

b 11. Ingresos diferidos

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

b 12. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

b 13. Títulos de participación

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

b 14. Determinación de los rendimientos

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

b 15. Reembolso de las participaciones

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

b 16. Distribución de rendimientos

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

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

b 17. Ganancia por valuación de inmuebles

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

b 18. Impuestos por pagar

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

El 4 de diciembre del 2018 se publica la Ley No 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, en la cual se aplica una reforma a la Ley No. 7092 “Ley del Impuesto sobre la Renta, en su artículo 31, donde se establece una nueva tarifa del 15%. Dicho cambio rige a partir de seis meses después de la publicación de la presente ley (1 de julio de 2019) contados a partir del primer día del mes siguiente a su publicación. El pago de esos tributos debe hacerse mensualmente mediante declaración jurada.

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

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

b 19. Impuesto diferido

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

b 20. Operaciones a plazo

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

b 21. Operaciones de reporto

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

Las operaciones de reporto se clasifican como activas y pasivas. Las activas representan una inversión del Fondo, la cual le proporciona liquidez a la contraparte. En las pasivas se busca liquidez, por lo que se reciben los fondos correspondientes registrándose un pasivo. Al 31 de diciembre del 2022 el Fondo Inmobiliario no posee inversiones de reporto.

b 22. Periodo fiscal

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

b 23. Alquileres por cobrar y estimación por incobrables

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

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

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

b 24. Costos de transacción

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

b 25. Aseguramiento de inmuebles

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

Nota 3. DIFERENCIAS MÁS SIGNIFICATIVAS EN LA BASE DE PRESENTACIÓN DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF, NIC)

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

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

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

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

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

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

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

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

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

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

Nota 4. VALOR DEL ACTIVO NETO

El valor del activo neto del Fondo al 31 de diciembre es como sigue:

		Activo Neto	Títulos de participación	Valor de la participación
2023	US\$	67,159,492	56,295,789	1.1930
2022	US\$	66,241,291	56,295,789	1.1767

Nota 5. EQUIVALENTES DE EFECTIVO E INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

		2023	2022
Efectivo	US\$	148,941	1,088,999
Inversiones en instrumentos financieros		521,161	0
Total efectivo e instrumentos financieros en el estado de activo neto		670,102	1,088,999
Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo	US\$	670,102	1,088,999

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

		2023		
		Valor de Adquisición	Ajuste por valuación	Total
BCR Mixto Dólares No Diversificado	US\$	<u>520,043</u>	<u>1,118</u>	<u>521,161</u>
Total de inversiones	US\$	<u>520,043</u>	<u>1,118</u>	<u>521,161</u>

Nota 6. BANCOS

Al 31 de diciembre el saldo en bancos corresponde a:

		2023	2022
Banco de Costa Rica Colones	US\$	3,124	20,959
Banco de Costa Rica Dólares		115,515	4,459
Davivienda Colones		1,720	11,502
Davivenda Dólares		27,389	208,757
Promérica Dólares		73	842,202
Promérica Tarjeta de débito		1,120	1,120
	US\$	<u>148,941</u>	<u>1,088,999</u>

Nota 7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre los saldos de las cuentas a cobrar se detallan como sigue:

		2023	2022
Retención 2% Impuesto de la Renta (1)	US\$	177	93
Otras cuentas por cobrar (2)		598,325	565,198
	US\$	<u>598,502</u>	<u>565,291</u>

1. Impuesto retenido por los clientes del sector público.

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

		2023	2022
Cuotas de mantenimiento y servicios públicos	US\$	2,808	55,583
Por cobrar caso ASOTECNICAS (a)		375,613	375,613
IVA por cobrar a inquilinos		110,643	31,271
IVA Crédito fiscal		16,285	17,627
Fuera de distribución		92,976	85,104
	US\$	<u>598,325</u>	<u>565,198</u>

- (a) El caso de Asotécnicas, éste se originó en un desahucio mal practicado por parte de Aldesa, que desembocó en que Asotécnicas demandara a Aldesa y al Fondo, demanda que se perdió y que el Fondo tuvo que asumir la deuda en forma solidaria. A la fecha ya el Fondo realizó los pagos correspondientes, habiéndose cerrado y archivado el proceso.

Como resultado del pago hecho por el caso Asotécnicas y a raíz del desembolso que tuvo que hacer el Fondo por la condena, el Fondo se apersonó como acreedor en el proceso de quiebra Aldesa SFI, donde el Fondo, con el fin de plantear la recuperación de los recursos pagados.

Nota 8. ALQUILERES POR COBRAR

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

		2023	2022
Hasta 30 días	US\$	22,207	12,437
De 31 a 60 días		59,997	31,118
De 61 a 90 días		20,021	35,072
Más de 90 días		<u>0</u>	<u>17,120</u>
		102,225	95,747
Estimación para incobrables		<u>(18,614)</u>	<u>(18,614)</u>
	US\$	<u>83,611</u>	<u>77,133</u>

El siguiente es el movimiento que ha tenido la estimación de alquileres por cobrar considerados incobrables durante los períodos de un año terminados el 31 de diciembre (Nota 2 b.23):

		2023	2022
Saldo inicial	US\$	18,614	8,019
Aumento del periodo		0	10,595
Reversión de la estimación contra resultados		<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo final	US\$	<u>18,614</u>	<u>18,614</u>

Nota 9. GASTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:

		2023	2022
Seguros	US\$	33,769	28,629
Gastos de formalización		7,378	11,965
Avalúos		0	16,628
Impuestos		7,598	0
Administración		838	0
Otros gastos pagados por anticipado (1)		<u>3,525</u>	<u>0</u>
	US\$	<u>53,108</u>	<u>57,222</u>

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

Nota 10.PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

Al 31 de diciembre 2023:

		Costo original	Mejoras capitalizadas	Ampliaciones	Plusvalía / (minusvalía)	Total
Bekuo Buro	US\$	1 440 115	0	0	435 105	1 875 220
Bodegas Belén		1 109 530	581	0	328 099	1 438 210
Bodegas Guápiles		1 767 454	51 594	0	529 582	2 348 630
Bodegas Ipis		1 794 086	7 975	0	(170 937)	1 631 124
Bodegas La Uruca		2 210 051	0	0	(97 125)	2 112 926
Bodegas Santa Ana		4 119 669	110 810	1 642 921	1 008 566	6 881 966
Cond Industrial 0 Pavas		994 408	7 447	0	(293 392)	708 463
CC Calle Real		288 904	0	0	47 285	336 189
CC Real Herradura		946 265	50 685	0	(357 758)	639 192
Comp De Bodegas Persu		786 205	5 206	0	526 831	1 318 242
Const Tamarindo		1 579 883	48 549	0	(118 788)	1 509 644
Edif Angeles Del Mar		2 392 373	77 957	0	(871 128)	1 599 202
Edificio Coris Curridabat		1 859 029	17 865	0	(54 172)	1 822 722
Edificio Guadalupe		655 993	9 480	0	451 065	1 116 538
Edificio Kabat		939 669	123 068	0	207 761	1 270 498
Galeria Del Este		1 634 967	175 929	0	1 069 842	2 880 738
Indupark		3 537 828	225 838	0	682 869	4 446 535
Local Desamparados		456 104	0	0	163 102	619 206
Local Sabana 0 Hospital		967 555	0	0	(144 963)	822 592
Mall Int Alajuela		3 536 599	0	0	(668 992)	2 867 607
Ofibodegas La Uruca		5 244 533	0	0	(47 808)	5 196 725
Oficentro Padre Pio		522 548	9 676	0	11 271	543 495
Oficentro Plaza Mayor		6 694 898	53 800	0	105 301	6 853 999
Plaza Riverside		1 429 810	9 585	0	(549 882)	889 513
Plaza Vive		1 605 130	0	0	(115 147)	1 489 983
Rosti Pollos Escazú		603 886	2 266	0	61 736	667 888
Rostipollos Guadalupe		593 092	0	0	(53 883)	539 209
Terramall (19 Locales)		5 065 208	23 661	0	(234 491)	4 854 378
Terramall (7 Locales)		2 722 303	96 907	0	897 225	3 716 435
Terramall Local 357		723 220	51 930	0	410 667	1 185 817
Terramall Local 410		1 040 822	74 735	0	212 624	1 328 181
Terramall Local M06		1 445 847	103 817	0	431 091	1 980 755
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)		1 035 212	35 268	0	282 820	1 353 300
Zona Franca Bes		713 710	0	0	290 515	1 004 225
	US\$	62 456 906	1 374 629	1 642 921	4 374 891	69 849 347

Al 31 de diciembre 2022:

		Costo original	Mejoras capitalizadas	Ampliaciones	Plusvalía / (minusvalía)	Total
Bekuo Buro	US\$	1,440,115	0	0	300,576	1,740,691
Bodegas Belen		1,109,530	581	0	290,081	1,400,192
Bodegas Guápiles		1,767,454	51,594	0	538,019	2,357,067
Bodegas Ipis		1,794,086	7,975	0	(108,385)	1,693,676
Bodegas La Uruca		2,210,051	0	0	(12,067)	2,197,984
Bodegas Santa Ana		4,119,670	110,810	1,642,921	2,490,411	8,363,812
Cond Industrial 0 Pavas		994,408	7,447	0	(363,753)	638,102
CC Calle Real		288,904	0	0	(59,250)	229,654
CC Real Herradura		946,265	50,685	0	(533,293)	463,657
Comp De Bodegas Persu		786,205	5,206	0	572,697	1,364,108
Const Tamarindo		1,579,883	48,549	0	(509,299)	1,119,133
Edif Angeles Del Mar		2,392,373	77,957	0	(832,619)	1,637,711
Edificio Coris Curridabat		1,859,029	17,865	0	(77,651)	1,799,243
Edificio Guadalupe		655,993	9,480	0	153,363	818,836
Edificio Kabat		939,669	123,068	0	171,605	1,234,342
Galeria Del Este		1,634,968	175,929	0	1,031,520	2,842,417
Indupark		3,537,828	225,838	0	409,211	4,172,877
Local Desamparados		456,104	0	0	57,533	513,637
Local Sabana 0 Hospital		967,555	0	0	(308,523)	659,032
Mall Int Alajuela		3,536,599	0	0	(618,770)	2,917,829
Ofibodegas La Uruca		5,244,533	0	0	(371,714)	4,872,819
Ofibodegas La Valencia		2,012,328	72,184	0	145,395	2,229,907
Oficentro Padre Pio		522,548	9,676	0	4,720	536,944
Oficentro Plaza Mayor		6,694,898	53,800	0	(197,220)	6,551,478
Plaza Riverside		1,429,810	9,585	0	(493,008)	946,387
Plaza Vive		1,605,130	0	0	(260,390)	1,344,740
Rosti Pollos Escazú		603,886	2,266	0	91,944	698,096
Rostipollos Guadalupe		593,092	0	0	(36,344)	556,748
Terramall (19 Locales)		5,065,208	23,661	0	(298,687)	4,790,182
Terramall (7 Locales)		2,722,303	96,907	0	789,662	3,608,872
Terramall Local 357		723,219	51,930	0	377,623	1,152,772
Terramall Local 410		1,040,821	74,735	0	243,204	1,358,760
Terramall Local M06		1,445,846	103,817	0	408,526	1,958,189
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)		1,035,212	35,267	0	(45,040)	1,025,439
Zona Franca Bes		713,711	0	0	411,599	1,125,310
	US\$	64,469,234	1,446,812	1,642,921	3,361,676	70,920,643

Al 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión del Fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo, por un monto de US\$54,788,192, mientras que para el periodo 2023 el monto es de US\$55,996,479.

La cobertura de seguro de las propiedades de inversión del Fondo es menor al valor en libros de las propiedades de inversión, debido a que algunas de las propiedades de inversión son valoradas por medio de metodologías de mercado y estas en ocasiones pueden ser mayores a los costos determinados como asegurables, adicionalmente el valor total incluye valores de terrenos para los cuales actualmente no se requiere de una póliza todo riesgo.

a) Movimientos del periodo

El movimiento de las inversiones en inmuebles en los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre se detalla como sigue:

		<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Ampliaciones</u>	<u>Plusvalía (minusvalía)</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre 2021	US\$	65,709,034	1,518,353	1,642,921	648,679	69,518,987
Ventas (1)		(1,239,801)	0	0	0	(1,239,801)
Plusvalías/minusvalías no realizadas por valuación		0	0	0	2,712,998	2,712,998
Mejoras capitalizadas		0	(71,541)	0	0	(71,541)
Saldo al 31 de diciembre 2022		64,469,233	1,446,812	1,642,921	3,361,677	70,920,643
Ventas (2)		(2,012,327)	0	0	0	(2,012,327)
Plusvalías/minusvalías no realizadas por valuación		0	0	0	1,013,216	1,013,216
Mejoras capitalizadas		0	(72,185)	0	0	(72,185)
Saldo al 31 de diciembre 2023	US\$	62,456,906	1,374,627	1,642,921	4,374,893	69,849,347

Condiciones de venta

- (1) El 19 de mayo de 2022, se ejecutó la venta del inmueble Edificio Coris Cartago por un monto de \$1,250,000.00, mismo que tenía un costo original de \$1,239,800.
- (2) El 08 de junio de 2023, se ejecutó la venta del inmueble Ofibodegas La Valencia por un monto de \$1,900,000.00, mismo que tenía un costo original de \$2,012,327.

Determinación del valor justo

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

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

Opciones de compra sobre los inmuebles

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene suscritas las siguientes opciones de compra sobre los siguientes inmuebles:

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

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

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

2. Edificio Guadalupe: el contrato de alquiler del Edificio de Guadalupe firmado con el inquilino Importadora de Vehículos Eléctricos HMA S.A. a inicios del 2021 suscribió un Derecho de Primera Oferta por US\$950,000.00 cuyo contrato de arrendamiento vence el 31 de marzo de 2024, acordando que ante el interés de un tercero para la compra del inmueble, las partes deben cumplir los lineamientos que se señalan en la Cláusula 6.4 del Contrato de Arrendamiento. El 16 de febrero de 2021 se firma una sesión del contrato con Rial Sociedad Anónima S.A. manteniendo las estipulaciones de este.

Nota 11. CUENTAS POR PAGAR E INTERESES

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar e intereses se presentan así:

	2023	2022
ASOTECNICAS (1)	US\$ 0	328,338
Impuestos por pagar	78,320	74,888
Obligaciones por pagar-opción de compra (2)	0	95,000
Intereses por pagar Davivienda	5,981	50,900
Proveedores	429,266	196,428
Cuentas por pagar Calificadora de Riesgo	2,531	0
Inversionistas (2.b.16)	58,455	36,803
	US\$ 574,553	782,357

1. Ver nota 27.b.
2. La obligación por pagar opción de compra está relacionada con la opción de compraventa del Edificio Guadalupe por parte del inquilino del mismo inmueble.

Nota 12.DOCUMENTOS POR PAGAR

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

Préstamos a Corto Plazo		2023	2022
Davivienda S.A.	US\$	<u>240,413</u>	<u>451,321</u>
		240,413	451,321
 Préstamos a Largo Plazo			
Davivienda S.A.		<u>2,262,327</u>	<u>4,281,870</u>
		2,262,327	4,281,870
	US\$	<u>2,502,740</u>	<u>4,733,191</u>

Operación constituida en abril de 2015 con vencimiento en abril de 2027 por un principal de US\$10,400,000. Devengaba una tasa de interés fluctuante o variable equivalente a: Tasa Libor (London Interbank Offered Rate) a tres meses plazo más seis puntos porcentuales (6%) anuales; estableciendo como tasa mínima, seis puntos veinticinco por ciento anual (6.25%). Tasa de Interés Moratoria de dos puntos porcentuales adicionales anuales (2%); sin embargo, al diciembre 2022 se realizó una renegociación con el acreedor financiero devengando una tasa de interés variable, revisable y ajustable mensualmente. Tasa PRIME RATE que publique el diario Wall Street Journal, vigente en cada revisión más 1.75 puntos porcentuales.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023

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

Al 31 de diciembre de 2022

		Hasta 1	Hasta 2	Hasta 3	Más 4	Total
		Año	Años	Años	Años	
Préstamos por pagar Davivienda	US\$	<u>0</u>			<u>4,733,191</u>	<u>4,733,191</u>
	US\$	0			4,733,191	4,733,191

Nota 13. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

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

Propiedad de inversión		2023	2022
Bekuo Buro	US\$	11,301	15,102
Bodega Ipís		3,728	11,089
Bodegas Belén		7,659	7,659
Bodegas Guápiles		3,896	3,774
Bodegas Santa Ana		64,336	64,097
Centro Comercial Calle Real		0	1,584
Centro Comercial Real Herradura		4,623	3,847
Centro Condominio Industrial Pavas		3,952	3,800
Complejo Bodegas Persu		8,764	8,764
Construcenter Tamarindo		11,355	10,791
Edificio Ángeles del Mar		0	0
Edificio Coris Cartago		0	0
Edificio Coris Curridabat		12,422	12,055
Edificio Guadalupe		5,356	5,175
Edificio Kabat		2,921	2,921
Galerías del Este		2,782	4,030
Indupark		26,470	9,100
Local Desamparados		3,605	3,090
Local Sabana Hospital		4,120	4,004
Mall Internacional Alajuela		5,518	5,418
Ofibodegas La Uruca		26,266	25,625
Ofibodegas La Valencia		0	14,232
Oficentro Padre Pío		1,932	1,596
Oficentro Plaza Mayor		40,526	41,322
Plaza Riverside		5,034	4,517
Plaza Vive		10,501	10,130
Rostipollos Escazú		6,808	6,808
Rostipollos Guadalupe		6,393	6,393
Terramall		42,594	37,479
Torre Mercedes		2,519	2,352
Zona Franca Bes		5,408	0
	US\$	<u>330,789</u>	<u>326,754</u>

Nota 14.INGRESOS DIFERIDOS

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos diferidos	US\$ 7,288	27,172
	<u>US\$ 7,288</u>	<u>27,172</u>

Nota 15.IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Plusvalía en valuación de inmuebles	US\$ 8,153,360	8,487,690
Porcentaje de impuesto	15%	15%
Impuesto diferido	<u>US\$ 1,223,004</u>	<u>1,273,154</u>

Al 31 de diciembre 2023 se realizó el registro del activo del impuesto diferido se calculó como se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Minusvalía en valuación de inmuebles	US\$ 3,778,467	5,126,013
Porcentaje de impuesto	15%	15%
Impuesto diferido	<u>US\$ 566,770</u>	<u>768,902</u>

Nota 16.TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, el Fondo tiene en circulación 56.295.789 títulos de participación con valor nominal de US\$1,00 cada uno y un capital pagado en exceso de US\$3.121.903, que se origina en las diferencias entre el valor de mercado de las participaciones vendidas y su valor nominal. En Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas del 4 de octubre de 2010, se acordó prorrogar el plazo de colocación del capital autorizado que corresponde a cien millones de dólares, por dos años adicionales y por una única vez, plazo que empieza a regir a partir del 29 de agosto de 2010, por lo que este plazo venció el 28 de agosto de 2012.

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

Nota 17.INGRESOS POR ALQUILERES

El detalle de los ingresos por alquileres en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre es el siguiente:

Propiedad de inversión		2023	2022
Bekuo Buro	US\$	132,330	127,462
Bodegas Belén		90,766	89,847
Bodegas Guápiles		46,938	56,237
Bodegas Ipís		51,474	126,096
Bodegas Santa Ana		555,979	579,253
Centro Comercial Calle Real		19,483	11,059
Centro Comercial Condominio Industrial Pavas		47,581	45,625
Centro Comercial Real Herradura		36,686	37,229
Complejo de Bodegas Persu		100,201	97,016
Construcenter Tamarindo		120,439	107,208
Edificio Coris Cartago		0	29,123
Edificio Coris Curridabat		151,750	127,486
Edificio Guadalupe		63,731	61,059
Edificio Kabat		27,662	30,981
Galerías del Este		34,098	72,793
Indupark		148,312	110,171
Local Desamparados		42,735	38,400
Local Sabana Hospital		49,785	48,229
Mall Internacional Alajuela		66,748	75,944
Ofibodegas La Uruca		311,983	302,292
Ofibodegas La Valencia		41,801	133,704
Oficentro Padre Pio		24,864	20,778
Oficentro Plaza Mayor		388,113	445,657
Plaza Riverside (10 Fincas)		46,053	42,363
Plaza Vive		117,149	114,674
Rostipollos Escazú		57,352	60,605
Rostipollos Guadalupe		45,881	46,711
Terramall		654,531	673,549
Torre Mercedes		77,547	28,548
Zona Franca Bes		61,224	23,996
	US\$	<u>3,613,196</u>	<u>3,764,095</u>

El precio del alquiler anual es pagadero en forma mensual y de manera anticipada en los primeros siete días de cada mes, o según negociaciones específicas con cada inquilino, y está determinado en dólares estadounidenses posibilitando al inquilino el pago en moneda local con base en el tipo de cambio de venta del día efectivo de pago. Los contratos establecen, además, incrementos anuales que por el impacto de la pandemia fueron suspendidos en el 2021.

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

Propiedad de inversión	2023	2022
Bekuo Buro	0%	100%
Bodegas Belén	83%	83%
Bodegas Guápiles	22%	22%
Bodegas Ipís	20%	25%
Bodegas Santa Ana	97%	97%
Centro Comercial Calle Real	100%	97%
Centro Comercial Condominio Industrial Pavas	100%	100%
Centro Comercial Real Herradura	89%	96%
Complejo de Bodegas Persu	100%	100%
Construcenter Tamarindo	92%	92%
Edificio Coris Curridabat	40%	40%
Edificio Guadalupe	100%	100%
Edificio Kabat	27%	27%
Galerías del Este	4%	49%
Indupark	35%	16%
Local Desamparados	100%	100%
Local Sabana Hospital	100%	100%
Mall Internacional Alajuela	56%	56%
Ofibodegas La Uruca	100%	100%
Ofidebodegas La Valencia	0%	88%
Oficentro Padre Pio	46%	46%
Oficentro Plaza Mayor	45%	45%
Plaza Riverside (10 Fincas)	74%	65%
Plaza Vive	100%	89%
Rostipollos Escazú	100%	100%
Rostipollos Guadalupe	100%	100%
Terramall	61%	58%
Torre Mercedes	79%	13%
Zona Franca Bes	100%	100%

Durante el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023 la ocupación promedio del Fondo es de 59.77%, mientras que para el 2022 fue de 60.77%. Al 31 de diciembre de 2023 el promedio de la industria cerró en 75%, mientras que para el 2022 fue de 84.21%.

Nota 18.COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

El Fondo debe cancelar a la Compañía una comisión por la administración, calculada sobre el valor neto de los activos del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente. Al 31 de diciembre, el Fondo le pagó a la Compañía las siguientes comisiones de administración:

Serie	2023	2022
A	<u>1.25%</u>	<u>1.50%</u>

Nota 19.GASTOS OPERATIVOS

En los periodos de un año terminados el 31 de diciembre, el detalle de los gastos administrativos es el siguiente:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuotas de mantenimiento	US\$	1,035,294	865,390
Impuesto de bienes inmuebles		285,463	152,585
Comisiones venta y alquiler		0	52,299
Seguros		74,489	65,286
Avalúos		53,643	36,840
Gastos legales		0	17,674
Calificación de riesgo		4,293	2,342
Correduría de bienes		31,641	0
Otros Gastos		13,901	3,686
	US\$	<u>1,498,724</u>	<u>1,196,102</u>

Nota 20.GASTOS FINANCIEROS

En los periodos de un año terminados el 31 de diciembre, el detalle de los gastos financieros es el siguiente:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses por deudas con entidades bancarias	US\$	328,212	396,164
Pérdidas por diferencial cambiario		28,703	19,836
Otros gastos bancarios		2,526	3,429
	US\$	<u>359,441</u>	<u>419,429</u>

Nota 21.CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre las cuentas de orden incluyen:

		2023	2022
Garantía de Cumplimiento Perimercados (1)	US\$	15,569	15,569
Alquileres por cobrar (2)		78,995	37,969
	US\$	94,564	53,538

- (1) Corresponde al depósito en garantía de Grupo Empresarial de Supermercados S.A., el cual fue formalizado a través de una garantía bancaria (letra de cambio).
- (2) El 100% de dicho saldo corresponde a cuentas por cobrar a cuatro inquilinos con arreglos de pago formalizados ante la situación por COVID019, cuyo saldo va cancelándose conforme los términos del arreglo.

Nota 22.RENDIMIENTOS DEL FONDO

Al 31 de diciembre, los rendimientos de los últimos doce meses del Fondo son los siguientes:

Año	Rendimiento Total Fondo	Rendimiento Líquido Fondo	Rendimiento Total Industria	Rendimiento Líquido Industria
Dic 23	1.72%	0.43%	1.70%	2.99%
Dic 22	5.74%	2.28%	2.42%	3.75%

Al cierre de diciembre de 2023, los resultados del Fondo se han visto principalmente afectados por el cumplimiento de la obligación de venta del inmueble Ofibodegas La Valencia el cual se vendió por un precio por debajo del valor en libros, producto de la firma de una promesa de compraventa entre el comprador y el Interventor titular, donde este último aceptó un monto de US\$1.900.000,00, dándose en el acto \$95.000,00 como señal de trato.

Nota 23.EFECTOS POST PANDEMIA POR COVID-19

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 activación del sector inmobiliario, comportamiento que se espera continúe repuntando en este 2024.

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.

Nota 24. 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.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 incumplimiento 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\$	882 131,88	47,47%	773 116,33	43,23%
de 1% a menos de 5%		310 043,95	16,68%	485 716,06	27,16%
De 5 a menos de 20%		666 259,29	35,85%	529 451,01	29,61%
De 20% a menos de 50%		0	0,00%	-	0,00%
	US\$	1 858 435,12	100,00%	1 788 283,40	100,00%

5. 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.

6. 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.

7. 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
Industria	35.33%	37.03%
Servicios	32.86%	34.03%
Comercio	30.16%	27.19%
Construcción	1.55%	1.61%
Transporte	0.11%	0.14%
	100.00%	100.00%

8. 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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

Nota 25. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS

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

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

Nota 26. CALIFICACIÓN DE RIESGO

SC Riesgo Rating Agency el 6 de setiembre de 2023, ratificó las calificaciones otorgadas en la Sesión Extraordinaria: N.º 1192023 con Información Financiera no auditada a marzo y junio de 2023, para los fondos administrados por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

F.I. BCR Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) 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 variable con cambios en los escenarios de mercado y una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen según su naturaleza.

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.

Nota 27. 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) El Fondo de Inversión de Renta y Plusvalía y Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A., llegó a un acuerdo conciliatorio en el Proceso Ordinario en el Juzgado Civil de Cartago bajo el expediente: 130000009001820CI, interpuesto por Asotécnicas de Costa Rica Limitada y Norberto Barbosa Barbosa, contra Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. y el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado, en el cual la parte actora cobró daños y perjuicios ocasionados por el desahucio y embargo preventivo que había interpuesto en su momento.

Tomando en cuenta los montos de las condenatorias, se acordó pagar un total de USD\$445.134,68 por concepto de capital e intereses y la suma de €32.320.832,20 por concepto de costas personales del proceso ordinario y casación, acordándose a su vez realizar el pago en tres tractos, habiéndose hecho el primero pago al momento de la firma del acuerdo y pactándose los demás en plazos de seis meses separados entre sí, realizándose el segundo pago en enero 2023 y el tercer pago en julio 2023. Dichos pagos ya fueron realizados en las fechas pactadas por lo que el proceso ya quedó finiquitado.

Los inmuebles embargados se mantienen anotados hasta realizar el tercer pago.

- c) Al 31 de diciembre de 2023 se tienen activos los siguientes casos en procesos de legales:

Demandado	Expediente	Proceso	Estimación	Estatus
Pig House Natural Product CR S.A.	220000378006400CI	Solicitud de remate	\$27.761,63	(En razón de que el remate de los bienes retenidos debe ser tramitando en otro proceso de ejecución de sentencia, se está a la espera de la sentencia certificada que debe emitir el Juez, solicitada el 15/12/2023).
Luso Soluciones Constructivas S.A.	230000302005040CI	Resolución intimatoria	\$19.458,87	(El 20/07/2023 se da curso a la demanda, se le informa a Inmobiliarios para que a su vez lo informen al nuevo propietario quien deberá impulsar este proceso).

Nota 28. HECHOS SIGNIFICATIVOS Y SUBSECUENTES

a. Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas

El 4 de diciembre de 2018 se publica la Ley N°9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas; en la cual se aplica una reforma a la Ley N°7092: Ley del Impuesto sobre la Renta, en su artículo 31 ter, donde se establece una nueva tarifa del 15%; dicho cambio rige a partir de seis meses después de la publicación de la presente ley, contados a partir del primer día del mes siguiente a su publicación.

b. Ley N° 9830 de Alivio Fiscal ante el COVID19

En fecha 20 de marzo 2020, se publicó el alcance de la ley N° 9830 “Alivio Fiscal ante el COVID 0 19” siendo ésta una ley especial que exonera el cobro del Impuesto al Valor Agregado ante la emergencia vivida a nivel nacional. La exoneración del impuesto aplica a todos los contribuyentes registrados en el Registro Único Tributario, indistintamente si se encuentran en el Régimen General, Régimen Especial Agropecuario o Régimen de Tributación Simplificado. La exoneración del Impuesto al valor agregado aplica para los meses de abril, mayo y junio de 2020.

c. Impacto de la pandemia sobre el desempeño del Fondo

Luego de un 2021 que mostró un comportamiento de incertidumbre en algunos sectores y por tanto una recuperación y dinamismo lento, el 2022 tuvo un repunte en el comportamiento y apetito de diferentes sectores de la economía, lo que como consecuencia deja una proyección de recuperación para el 2023 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 mejor lo que como resultado ocasiona que el consumidor vaya adoptando poco a poco el comportamiento pre pandemia.

Adicionalmente es importante mencionar que, desde el pasado mes de agosto de 2022, cuando el presidente decreta la finalización de la pandemia, la actividad inmobiliaria ha mostrado mayor dinamismo con buena cantidad de clientes acercándose a consultar por locales, oficinas y bodegas, clientes que llegan tanto de manera independiente como por medio de corredores, lo que deja de manifiesto la activación del sector inmobiliario, comportamiento que se espera continúe repuntando en el 2023.

Importante mencionar que BCR SAFI tomó la administración de este Fondo el pasado 23 de junio 2022 y manteniendo la misma línea de trabajo y administración que con los otros fondos administrados, se realiza un proceso de revisión para conocer si existían concesiones y los plazos de las mismas, se realiza un acercamiento con los inquilinos y se procede a confeccionar la documentación formal de acuerdos con algunos inquilinos, se analiza el estado de los inmuebles y en general se trabaja en conocer y estabilizar el fondo tomando en cuenta el FODA.

La administración mantiene un análisis constante del entorno y plantea una gestión que busca mitigar el impacto que se presenta en los rendimientos del Fondo.

Las medidas más relevantes adoptadas son:

- Seguimiento de vulnerabilidad dentro del portafolio de inmuebles.
- Seguimiento mensual del sector de fondos inmobiliarios y su impacto por el COVID19.
- Seguimiento mensual del comportamiento de pago de los inquilinos.
- Fortalecimiento de la gestión de cobro.
- Reestructuración de la gestión de comercialización e implementación de prácticas de comercialización digital.
- Formalización de arreglos de pago conforme afectación y condiciones de cada inquilino.
- Atención de mantenimientos prioritarios de los inmuebles.
- Seguimiento del flujo de caja del Fondo con sensibilización de las variables críticas.

d. Convenio Preventivo de Acreedores Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A.

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

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

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

e. Intervención Administrativa

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

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

f. Convocatoria y aplazamiento de Asamblea de Inversionistas

La estrategia administrativa de la Interventoría consistió en dar continuidad a la operativa del Fondo y otorgar el espacio correspondiente a los inversionistas para que sean estos quienes definan el futuro de los fondos administrados por Aldesa SFI, en el entendido de que son ellos, mediante su representación en la Asamblea de Inversionistas, quienes tienen el poder de decisión, en este sentido. Mediante Comunicado de Hecho Relevante del 7 de marzo de 2022 la Interventoría convocó a una Asamblea de Inversionistas con el propósito de conocer la siguiente agenda:

1. Bienvenida a cargo de la Interventoría de Aldesa SFI S.A.
2. Verificación del quórum y apertura de asamblea.
3. Informe sobre la situación financiera, legal y de negocios del Fondo al 31/12/2021.
4. Conocer, discutir y aprobar las propuestas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión interesadas en administrar el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado.
5. Acuerdos de la Asamblea.
6. Protocolización y certificación del acta.

La Asamblea se llevaría a cabo el 1 de abril de 2022, no obstante, el 29 de marzo de 2022 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) puso de conocimiento de la Interventoría la admisión por parte del Tribunal Contencioso Administrativo de una medida cautelar de manera provisionalísima interpuesta por Aldesa Corporación de Inversiones y otros contra el CONASSIF (Expediente: N.º 210007725010270CA), a fin de dejar sin efecto la convocatoria a la Asamblea de Inversionistas programada para el 1 de abril de 2022, motivo por el cual, mediante Comunicado de Hecho Relevante del 29 de marzo de 2022 se comunicó a los inversionistas la suspensión de la Asamblea de Inversionistas, a la espera de la resolución por parte del Juzgado.

El 8 de junio de 2022, se le comunicó al CONASSIF que el Tribunal se declara incompetente para conocer el proceso y ordena remitir al Juzgado Concursal para lo que corresponda, sin referirse a la realización de la Asamblea.

g. Traslado del Fondo a otra Sociedad Administradora

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

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

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

La asamblea de inversionistas en que finalmente se tomó la decisión sobre la sociedad administradora que continuará con la administración, fue realizada el pasado 13 de noviembre del 2023, momento a partir del cual se habilitó un periodo de un mes para que los inversionistas del fondo en desacuerdo, presentes o ausentes en la asamblea pueden ejercer el derecho de receso.

Con el objetivo de proteger el interés de los inversionistas al facilitar la ejecución de lo acordado por estos en asamblea, mediante artículo 6 del acta de la sesión 1833-2023, celebrada el 13 de noviembre del 2023, el CONASSIF acordó la extensión del traslado temporal de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado hacia BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. para que finalice como máximo el 29 de febrero de 2024.

El plazo adicional permitirá a BCR SAFI como responsable de la gestión del Fondo durante el periodo 2023, generar la información financiera completa de este periodo en el cual fue responsable de su administración, someterla a un proceso de revisión y aprobación según sus políticas y procedimientos de gobernanza internos, y hacer una entrega y divulgación ordenada de dicha información, junto con la opinión expresada por el auditor externo.

Una vez cumplido el plazo prudencial establecido por la normativa para el derecho de receso concluyó en la misma fecha del catorce de diciembre del presente año, que el porcentaje de participaciones que solicitó dicho derecho alcanzó el 12,58%, por lo que Vista Sociedad de Fondos de Inversión aceptó la solicitud de los inversionistas y con ello la administración del Fondo Inmobiliario de Renta y Plusvalía según lo definido por mayoría en la Asamblea de Inversionistas llevada a cabo el 13 de noviembre de 2023.

h. Otros

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2023 y la preparación de los estados financieros, no se conocen hechos que puedan tener en el futuro influencia o efecto significativo en las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

Nota 29. 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.
