

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

**Estados financieros
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2021

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

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Estado de activo neto	A	6
Estado de resultados integrales	B	7
Estado de cambios en el activo neto	C	8
Estado de flujos de efectivo	D	9
Notas a los estados financieros		10
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación		59

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (el Fondo), que comprenden el estado de activo neto al 31 de diciembre de 2021, los estados de resultados integrales, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión

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

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

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

Párrafo de énfasis – Condiciones reportadas por COVID 19

En la nota 23 de los estados financieros se presentan revelaciones referentes al estado de emergencia por la pandemia por COVID 19 y cómo la administración ha gestionado dicha condición.

Cuestiones clave de auditoría

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

a) Propiedades de inversión**Asunto clave de auditoría**

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

Respuesta de auditoría

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

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

En la nota 7 y 20 se incluyen las revelaciones sobre las propiedades de inversión.

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

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

Respuesta de auditoría

Algunos de los procedimientos de auditoría aplicados son los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

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

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



San José, Costa Rica
23 de febrero de 2022

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



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

Estado de activo neto
Al 31 de diciembre del 2021
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(en US dólares)

	Nota		2021	2020
Activos:				
Efectivo	3 y 4	US\$	1,255,096	1,226,745
Inversiones en instrumentos financieros	5		2,615,502	5,014,955
Cuentas por cobrar			381,580	349,794
Intereses por cobrar			161	0
Alquileres por cobrar	6		2,404,381	1,269,008
Propiedades de inversión	7 y 20		469,804,905	469,558,831
Impuesto de renta diferido	17		109,041	0
Gastos pagados por anticipado	8		521,103	589,615
Otros activos			9,522	9,522
Total activos			477,101,291	478,018,470
Pasivos:				
Préstamos por pagar	9		175,474,284	181,388,841
Otras cuentas por pagar	10		5,706,625	4,685,814
Comisiones por pagar	3		276,790	342,012
Intereses sobre préstamos por pagar			562,824	651,677
Depósitos en garantía	11		2,600,922	2,741,175
Ingresos diferidos			101,917	25,070
Impuesto sobre la renta diferido	17		6,167,014	5,446,442
Total pasivos			190,890,376	195,281,031
Activo neto		US\$	286,210,915	282,737,439
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1.1	US\$	251,852,000	251,852,000
Desembolso por colocación de participaciones			0	(36,250)
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			34,328,515	30,863,168
Reservas	1.m		30,401	58,521
Total activo neto		US\$	286,210,916	282,737,439
Cuentas de orden	19	US\$	2,757,485	508,037
Número de Certificados de Títulos de participación			251,852	251,852
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1,136.43	1,122.63

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballesteros Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.



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

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2021
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(en US dólares)

	Nota	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	14	US\$ 2,439	4,077
Ingresos por arrendamientos	13	25,310,453	31,367,029
Otros ingresos por arrendamiento		1,012,848	416,025
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	7,501,607	403,157
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		55,548	105,178
Ganancia por venta de propiedades de inversión	7	777,898	1,439,355
Otros ingresos		307,897	1,893
Total ingresos		<u>34,968,690</u>	<u>33,736,714</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3	3,103,480	3,577,334
Otros gastos operativos	16	3,573,365	3,021,614
Gastos financieros	9	9,193,281	9,047,049
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	3,331,658	1,943,109
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		0	123
Otros gastos		3,096	161,845
Diferencial cambiario, neto		31,152	52,477
Total gastos		<u>19,236,032</u>	<u>17,803,551</u>
Utilidad antes de impuesto		15,732,658	15,933,163
Impuesto sobre la renta	17	<u>(3,213,729)</u>	<u>(4,030,549)</u>
Utilidad neta del año		US\$ <u>12,518,929</u>	<u>11,902,614</u>
<u>Otros resultados integrales</u>			
Resultados integrales totales		US\$ <u>12,518,929</u>	<u>11,902,614</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

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

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2021
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inmuebles	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Notas	244,602	US\$ 244,602,000	0	33,261,083	1	0	59,626	US\$ 277,922,710
Saldos al 31 de diciembre de 2019								
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	11,902,614	0	11,902,614
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.m 7,250	7,250,000	0	0	0	0	0	7,250,000
Comisión por colocación de participaciones	0	0	(36,250)	0	0	(36,250)	0	(72,500)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.p 0	0	0	0	0	(13,276,284)	0	(13,276,284)
Reservas utilizadas	12 0	0	0	0	0	0	(131,137)	(131,137)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(130,032)	130,032	0
Subtotal	7,250	7,250,000	(36,250)	0	0	(1,539,952)	(1,105)	5,672,693
Otros resultados integrales								
Ajuste impuesto de renta diferido	0	0	0	(857,963)	0	0	0	(857,963)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	7 0	0	0	(1,539,952)	(1)	1,539,952	0	(1)
Subtotal	0	0	0	(2,397,915)	(1)	1,539,952	0	(857,964)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	251,852	251,852,000	(36,250)	30,863,168	0	0	58,521	282,737,439
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	12,518,929	0	12,518,929
Comisión por colocación de participaciones	0	0	36,250	0	0	36,250	0	72,500
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.o 0	0	0	0	0	(8,217,600)	0	(8,217,600)
Reservas utilizadas	12 0	0	0	0	0	0	(195,750)	(195,750)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(167,630)	167,630	0
Subtotal	0	0	36,250	0	0	4,169,949	(28,120)	4,178,079
Otros resultados integrales								
Cambio neto en el valor razonable por venta de propiedad de inversión	0	0	0	(704,602)	0	0	0	(704,602)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7 0	0	0	4,169,949	0	(4,169,949)	0	(0)
Subtotal	0	0	0	3,465,347	0	(4,169,949)	0	(704,602)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	251,852	251,852,000	0	34,328,515	0	0	30,401	286,210,916

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

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

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2021
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(en US dólares)

	Notas	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	12,518,929	11,902,614
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Comisión por colocación de participaciones		0	(36,250)
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		(4,169,949)	1,539,952
Ingresos por intereses		<u>(2,439)</u>	<u>(4,077)</u>
		8,346,541	13,402,239
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(31,787)	(232,831)
Alquiler por cobrar		(1,135,373)	(792,538)
Gastos pagados por anticipado		68,512	(136,044)
Cuentas por pagar		1,020,811	23,592
Intereses por pagar		(88,853)	113,208
Comisiones por pagar		(65,222)	2,718
Depósitos en garantía		(140,253)	(84,039)
Ingreso diferidos		76,847	(115,883)
Intereses recibidos		2,278	4,613
Impuestos pagados		<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>8,053,501</u>	<u>12,185,035</u>
Actividades de inversión			
Compra de propiedad de inversión		0	(70,854,273)
Venta de propiedades de inversión		7,709,364	13,841,540
Mejoras a propiedades de inversión		(3,878,560)	(299,419)
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva		<u>(195,750)</u>	<u>(131,137)</u>
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión		<u>3,635,054</u>	<u>(57,443,289)</u>
Actividades de financiamiento			
Nuevos préstamos bancarios		21,339,561	92,393,623
Amortización de préstamos bancarios		(27,254,118)	(42,330,870)
Aportes recibidos de inversionistas		0	7,213,750
Utilidades distribuidas a inversionistas		<u>(8,145,100)</u>	<u>(13,276,284)</u>
Efectivo (usado) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(14,059,657)</u>	<u>44,000,219</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(2,371,102)	(1,258,035)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>6,241,700</u>	<u>7,499,735</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3, 4 y 5	US\$ <u>3,870,598</u>	<u>6,241,700</u>
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:			
Intereses recibidos	US\$	<u>2,278</u>	<u>4,077</u>
Impuestos pagados	US\$	<u>0</u>	<u>0</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

1. RESUMEN DE OPERACIONES Y DE POLÍTICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía tiene 101 empleados (101 empleados en el 2020).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, el tipo de cambio se estableció en ¢639.06 y ¢645.25, ¢610.53 y ¢617.30 en el 2020 por US\$1.00, para la compra y venta de divisas, respectivamente.

b. Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

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

Baja de Activos y Pasivos Financieros -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Todos los arrendamientos son operativos.

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

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

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

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

- h. **Ingresos por Intereses** - Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado, dependiendo de la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento, calculado sobre la base del método de interés efectivo.
- i. **Gastos** - Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones cuando se incurren, es decir, sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de inversiones, los cuales son incluidos como parte del costo de esas inversiones. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.
- j. **Gasto por Intereses** - El gasto por intereses, principalmente generado por las obligaciones por pactos de recompra de títulos, se reconoce sobre la base de devengado, con base en el método de interés efectivo.
- k. **Impuestos sobre la Renta** - Con los cambios en la Legislación Costarricense, a partir del 1° de julio de 2019, fue derogado el artículo 100 de la Ley Reguladora de Mercado de Valores (LRMV), y entró en vigencia la Ley 9635 sobre el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley 9635) pasando la tarifa del impuesto de un 5% a un 12% para las rentas de capital inmobiliario.

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo ha emitido 251,852 certificados de títulos de participación, serie única A. El plazo para la colocación de la totalidad de títulos aprobados vence el 28 de febrero de 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12 Meses

Serie	Rendimiento del Fondo	2021	2020
A	Rendimiento Bruto	<u>4.11%</u>	<u>3.44%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>3.25%</u>	<u>5.26%</u>

30 Días

Serie	Rendimiento del Fondo	2021	2020
A	Rendimiento Bruto	<u>2.56%</u>	<u>-4.42%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>6.24%</u>	<u>3.19%</u>

o. Política de Distribución de Rendimientos - El Fondo distribuye hasta 100% de su renta líquida, entendida esta como la suma de rentas por alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos incurridos por el Fondo, dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año. Para la distribución de rendimientos el inversionista, su representante o cualquier otra persona previamente autorizada debe presentarse en las oficinas de la Compañía, o bien, el inversionista puede autorizar de antemano el depósito automático en una cuenta corriente bancaria o de ahorros en el Banco de Costa Rica, o en otro fondo de inversión administrado por la Compañía. La cartera inmobiliaria es valorada como mínimo una vez al año. Las ganancias o pérdidas por plusvalías se acumulan en el precio de la participación y se realizan en el momento en que el inversionista venda sus participaciones en el mercado secundario.

p. Comisión por Administración - El Fondo debe cancelar a la Compañía una comisión por administración, calculada sobre el valor neto del activo del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente. Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo le pagó a la Compañía, las siguientes comisiones de administración:

Serie	2021	2020
A	<u>1.00%</u>	<u>1.25%</u>

q. Período Fiscal - La Sociedad y el Fondo operan con el período fiscal de 1° de enero al 31 de diciembre de cada año.

r. Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.

2. ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre de 2021 los activos sujetos a restricciones son por US\$338,920,418 (US\$243,002,775 para 2020) para los cuales el Fondo ha establecido tres Fideicomisos de Garantía y cédulas hipotecarias, uno de los fideicomisos llamado I-6128-2018, el otro Intermanagement Costa Rica Limitada / dos mil diecinueve y el ultimo, y más reciente, BCR FII / BNCR / BCR 2021.

El Patrimonio de los Fideicomisos en Garantía y las cédulas hipotecarias contemplan en total 1,528 fincas compuestas de la siguiente manera: 758 fincas filiales de Torre Mercedes, 360 fincas filiales de Fórum II, 264 fincas filiales de Fórum I Torre J, 84 fincas filiales del CC Paseo Metrópoli, 20 fincas filiales de Zona Franca Coyol, 20 fincas filiales de Hospital La Católica, 9 fincas filiales de BC Desamparados 01, 2 fincas filiales de Condominio Meridiano, 2 fincas filiales de BC San Isidro de Heredia, 1 finca filial de BC El Cruce 01, 1 finca filial de BC Grecia 01, 1 finca filial de BC Heredia 01, 1 finca filial de BC La Pacífica 01 y finalmente 1 finca filial de BC Uruca 02.

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

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

		2021	2020
<u>Activo:</u>			
Efectivo en cuenta corriente	US\$	1,255,096	1,226,745
Inversiones por BCR Mixto Dólares		2,615,502	5,014,955
		<u>3,870,598</u>	<u>6,241,700</u>
<u>Pasivo:</u>			
Cuentas por pagar:			
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.		276,790	342,012
Préstamos por pagar:			
Banco de Costa Rica		118,766,059	117,821,058
Intereses por pagar:			
Banco de Costa Rica		392,149	444,200
		<u>119,434,998</u>	<u>118,607,270</u>
<u>Ingresos:</u>			
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con Banco de Costa Rica		2,439	4,077
<u>Gastos:</u>			
Comisiones por administración:			
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.		3,103,480	3,577,334
Gasto por intereses por préstamos por pagar:		6,791,472	5,353,157
Gasto por comisión en formalización de crédito con el Banco de Costa Rica.		18,472	132,508
		<u>9,913,424</u>	<u>9,063,000</u>

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

		2021	2020
Efectivo	US\$	1,255,096	1,226,745
Inversiones en instrumentos financieros		<u>2,615,502</u>	<u>5,014,955</u>
Total efectivo e instrumentos financieros en el estado de activo neto		<u>3,870,598</u>	<u>6,241,700</u>
Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo	US\$	<u>3,870,598</u>	<u>6,241,700</u>

5. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

2021		Valor de Adquisición	Ajuste por valuación	Total
BCR Mixto Dólares No Diversificado	US\$	<u>2,614,371</u>	<u>1,131</u>	<u>2,615,502</u>
	US\$	<u>2,614,371</u>	<u>1,131</u>	<u>2,615,502</u>
2020		Valor de Adquisición	Ajuste por valuación	Total
BCR Mixto Dólares No Diversificado	US\$	<u>5,012,668</u>	<u>2,287</u>	<u>5,014,955</u>
	US\$	<u>5,012,668</u>	<u>2,287</u>	<u>5,014,955</u>

6. ALQUILERES POR COBRAR

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

Propiedad de inversión		2021	2020
Parque Empresarial del Pacífico	US\$	1,642,761	588,287
Torre Mercedes		296,430	25,843
Bodegas Comerciales Uruca 02		265,340	84,030
Nave Industrial Uruca 01		99,222	24,092
Centro Comercial Paseo Metrópoli		92,233	117,155
Parque Empresarial Fórum I		3,583	3,521
Parque Empresarial Fórum II		3,362	10,063
Terramall		1,450	983
Hospital la Católica		0	414,832
Centro de Negocios la Uruca		0	202
	US\$	<u>2,404,381</u>	<u>1,269,008</u>

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

		2021	2020
Menos de 30	US\$	38,636	197,392
De 30-60		43,867	977,279
De 60-90		115,755	17,199
Más de 90		2,206,123	77,139
Total	US\$	<u>2,404,381</u>	<u>1,269,008</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

		Costo original	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía)	Valor actual
B.C. Belén – 01	US\$	1,455,592	0	108,757	1,564,350
B.C. Desamparados – 01		9,299,266	0	744,131	10,043,397
B.C. El Cruce – 01		1,102,269	0	29,451	1,131,720
B.C. Grecia - 01		2,866,494	0	230,556	3,097,050
B.C. Heredia – 01		2,243,913	0	166,741	2,410,655
B.C. La Pacífica - 01		3,358,458	0	202,340	3,560,799
B.C. San Isidro De Heredia - 01		1,952,853	0	111,906	2,064,760
BC Uruca 02		26,369,244	0	392,416	26,761,660
Centro Com. Terramall		846,088	34,340	160,307	1,040,736
Centro Comercial Paseo Metrópoli		37,710,516	176,283	2,643,200	40,530,000
CN Uruca 01		3,618,705	119,085	553,892	4,291,683
Condominio Meridiano		9,047,094	970,216	429,689	10,447,000
Forum Torre J		14,468,789	445,284	2,179,290	17,093,365
Hospital La Católica		33,186,878	883,837	6,661,571	40,732,286
NI Uruca 01		11,261,166	0	(219,772)	11,041,393
Parque Empresarial Del Pacífico		70,854,273	0	(507,164)	70,347,109
Parque Empresarial Forum I		39,977,282	3,744,129	9,919,196	53,640,608
Parque Empresarial Forum II		51,964,616	4,440,664	2,372,719	58,778,000
Torre Mercedes		23,594,379	6,648,004	7,782,559	38,024,943
Zona Franca Coyoil		66,484,616	294,079	6,424,693	73,203,388
	US\$	<u>411,662,491</u>	<u>17,755,925</u>	<u>40,386,487</u>	<u>469,804,905</u>

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

		Costo original	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía)	Valor actual
B.C. Barranca - 01	US\$	2,360,602	0	146,709	2,507,311
B.C. Belén - 01		1,455,592	0	108,713	1,564,305
B.C. Desamparados - 01		9,299,266	0	593,747	9,893,013
B.C. El Cruce - 01		1,102,269	0	220,081	1,322,350
B.C. Grecia - 01		2,866,494	0	215,455	3,081,949
B.C. Heredia - 01		2,243,913	0	141,399	2,385,312
B.C. La Pacifica - 01		3,358,458	0	242,955	3,601,413
B.C. Moravia - 01		2,587,350	0	191,850	2,779,200
B.C. San Isidro De Heredia - 01		1,952,853	0	131,893	2,084,746
B.C. Santa Ana - 01		2,761,412	0	196,071	2,957,483
BC Uruca 02		26,369,244	0	236,211	26,605,455
Centro Com. Terramall		846,088	34,340	206,068	1,086,496
Centro Comercial Paseo Metrópoli		37,710,516	171,404	885,124	38,767,044
CN Uruca 01		3,618,705	119,086	500,150	4,237,941
Condominio Meridiano		9,047,094	970,217	865,805	10,883,116
Forum Torre J		14,468,789	445,285	1,915,397	16,829,471
Hospital La Católica		33,186,878	883,837	630,233	34,700,948
NI Uruca 01		11,261,166	0	401,079	11,662,245
Parque Empresarial Del Pacífico (*)		70,854,273	0	0	70,854,273
Parque Empresarial Forum I		39,977,282	3,688,427	9,958,254	53,623,963
Parque Empresarial Forum II		51,964,616	4,440,664	2,686,646	59,091,926
Torre Mercedes		23,594,379	2,909,501	9,488,051	35,991,931
Zona Franca Coyoil		66,484,616	214,606	6,347,718	73,046,940
	US\$	<u>419,371,855</u>	<u>13,877,367</u>	<u>36,309,609</u>	<u>469,558,831</u>

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

Movimiento del período

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

		Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>362,359,122</u>	<u>13,577,949</u>	<u>39,130,685</u>	<u>415,067,756</u>
Ventas (1)		(13,841,540)	(21,739)	(1,009,368)	(14,872,647)
Adquisiciones (2)		70,854,273	0	0	70,854,273
Plusvalía neta no realizada por valuación		0	0	(1,811,708)	(1,811,708)
Mejoras		0	321,157	0	321,157
Saldo al 31 de diciembre de 2020		<u>419,371,855</u>	<u>13,877,367</u>	<u>36,309,609</u>	<u>469,558,831</u>
Ventas (1)		(7,709,364)	(1,188,452)	(828,944)	(9,726,760)
Plusvalía neta no realizada por valuación		0	0	4,905,822	4,905,822
Mejoras		0	5,067,011	0	5,067,011
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$	<u>411,662,491</u>	<u>17,755,925</u>	<u>40,386,487.38</u>	<u>469,804,905</u>

(1) Durante el último periodo se concretó la venta de tres inmuebles del Fondo, los cuales se detallan a continuación:

- El día 3 de diciembre de 2021 se efectúa la venta de los inmuebles denominados:

Inmueble	Original	Mejoras	Plusvalías/Minusvalías	Valor	Metros Totales (m2)
B.C. Moravia - 01	US\$2,587,350	0	295,856	2,883,206	5,217.98 m2
B.C. Santa Ana - 01	US\$2,761,412	1,188,451	361,842	4,311,705	6,533.78 m2
B.C. Barranca - 01	US\$2,360,602	0	171,244	2,531,846	8,739.79 m2

Producto de la venta de los inmuebles se obtuvo una ganancia de US\$777,898.

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2021, las propiedades de inversión del Fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo, por un monto de US\$572,677,892 (US\$574,332,339 para 2020).

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

8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

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

		2021	2020
Seguros	US\$	264,258	279,048
Costos de transacción		256,845	310,567
	US\$	521,103	589,615

9. PRÉSTAMOS POR PAGAR

El Fondo mantiene una línea de crédito con el Banco de Costa Rica para la adquisición de propiedades de inversión por US\$119,000,000. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo a pagar es de US\$118,766,059 (US\$117,821,058 para 2020), los desembolsos son por un plazo de 60 meses, con pagos a principal mensuales de US\$1,000 y una tasa de interés equivalente a la tasa Prime Rate más 1.15 puntos porcentuales, la cual se ajusta mensualmente.

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

A su vez cuenta con una línea de Crédito con el Banco Internacional de Costa Rica por US\$20,000,000. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo por pagar es US\$19,990,049 (US\$20,000,000 para 2020), cada desembolso tiene un plazo máximo de hasta 36 meses, con un periodo de gracia de 12 meses donde se pagarán únicamente intereses en forma mensual con una tasa de intereses equivalente a la tasa Prime Rate más 1.75% puntos porcentuales.

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

También cuenta con una línea de crédito con el Banco Davivienda por un límite de US\$48,000,000. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo por pagar es US\$19,902,000 (US\$43,567,783 para 2020); cada desembolso tiene un plazo máximo de hasta 24 meses, donde se pagarán únicamente intereses en forma mensual con una tasa de intereses 4.80%, equivalente a la tasa Prime Rate más 1.55 puntos porcentuales.

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

Además, cuenta con un crédito a largo plazo con el Banco Nacional por un monto de US\$16,891,245. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo por pagar es US\$16,816,176; para el cual se pagarán cuotas niveladas de capital más intereses en forma mensual con una tasa de intereses 5.00%, equivalente a la tasa de Referencia Interbancaria (TRI) 6 meses más 3.45 puntos porcentuales.

Para garantizar esta operación de crédito el Fondo constituyó fideicomisos de garantía, cuyo fiduciario es BCR ESFERA. Una vez que las obligaciones sean canceladas, las propiedades serán traspasadas de nuevo al Fondo.

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

		Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Total
Préstamos por pagar BNCR	US\$	0	0	0	16,816,176	16,816,176
Préstamos por pagar BCR		0	0	118,766,059	0	118,766,059
Préstamos por pagar BICSA		0	19,990,049	0	0	19,990,049
Préstamos por pagar Davivienda		0	19,902,000	0	0	19,902,000
	US\$	<u>0</u>	<u>39,892,049</u>	<u>118,766,059</u>	<u>16,816,176</u>	<u>175,474,284</u>

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

		Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Total
Préstamos por pagar BCR	US\$	0	0	0	117,821,058	117,821,058
Préstamos por pagar BICSA		0	0	20,000,000	0	20,000,000
Préstamos por pagar Davivienda		0	43,567,783	0	0	43,567,783
	US\$	<u>0</u>	<u>43,567,783</u>	<u>20,000,000</u>	<u>117,821,058</u>	<u>181,388,841</u>

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		2021	2020
Beneficios por pagar, inversionistas (1)	US\$	2,484,926	2,364,174
Garantía de compra (2)		0	959,916
Rentas pagadas por anticipado		1,293,284	0
Montos a favor inquilinos		179,080	7,861
Impuestos por pagar de inmuebles		243,768	329,264
Impuestos por pagar sobre arrendamientos		279,991	304,588
Impuestos por pagar Valor Agregado (I.V.A.)		164,634	154,826
Mantenimiento de inmuebles		849,886	409,594
Honorarios por valuación de activos		130,282	78,028
Honorarios por calificadora de riesgo		5,630	3,480
Corredores de bienes raíces		53,668	57,757
Otros por pagar		21,476	16,326
	US\$	<u>5,706,625</u>	<u>4,685,814</u>

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

(2) En fecha 20 febrero de 2020 el Fondo realizó la adquisición del inmueble denominado Parque Empresarial del Pacífico. Como parte de la compra y en mutuo acuerdo entre las partes (comprador y vendedor), se retiene al vendedor un monto correspondiente a la garantía por una serie de tareas que el vendedor debe realizar en el inmueble previo a la devolución de la garantía.

La devolución de monto retenido se realizó en el transcurso del año 2021.

11. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

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

Inmueble	2021	2020
B.C. Barranca - 01	US\$ 0	19,716
B.C. Belén - 01	12,534	12,158
B.C. Desamparados - 01	80,078	77,670
B.C. El Cruce - 01	9,492	9,206
B.C. Grecia - 01	24,684	23,942
B.C. Heredia - 01	19,323	18,742
B.C. La Pacífica - 01	28,920	28,051
B.C. Moravia - 01	0	21,610
B.C. San Isidro de Heredia - 01	16,816	16,311
B.C. Santa Ana - 01	0	23,064
BC Uruca 02	43,561	43,561
Centro Com. Terramall, Local	10,161	10,161
Centro Comercial Paseo Metropoli	328,895	312,140
CN Uruca 01	3,500	3,500
Condominio Meridiano	51,468	61,688
Forum Torre J	92,461	78,059
Hospital La Católica	312,247	312,247
NI Uruca 01	96,369	96,369
Parque Empresarial del Pacífico	39,625	0
Parque Empresarial Forum I	250,416	265,596
Parque Empresarial Forum II	381,701	410,265
Torre Mercedes	104,876	164,443
Zona Franca Coyol	693,793	732,673
	US\$ 2,600,922	2,741,175

12. USO DE RESERVAS

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

Inmueble	2021	2020
B.C. Desamparados - 01	US\$ 0	680
BC Uruca 02	136	0
CE Santa Ana 01	0	389
Centro Com. Terramall, Local	0	7,158
Centro Comercial Paseo Metrópoli	1,219	5,450
Cn Uruca 01	962	5,950
Forum Torre J	1,935	18,000
Hospital La Católica	1,950	0
Parque Empresarial Forum I	121,451	54,989
Parque Empresarial Forum II	12,105	1,089
Torre Mercedes	0	37,432
Zona Franca Coyol	55,992	0
	US\$ 195,750	131,137

13. INGRESO POR ARRENDAMIENTO

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

Inmueble		2021	2020
B.C. Barranca - 01	US\$	219,416	212,139
B.C. Belén - 01		147,021	130,809
B.C. Desamparados - 01		939,268	835,690
B.C. El Cruce - 01		111,333	99,056
B.C. Grecia - 01		289,529	257,602
B.C. Heredia - 01		226,646	201,653
B.C. La Pacifica - 01		339,220	301,813
B.C. Moravia - 01		240,492	232,516
B.C. San Isidro de Heredia - 01		197,247	175,497
B.C. Santa Ana - 01		316,345	248,158
BC URUCA 02		652,180	1,626,205
Bodegas Curridabat		0	98,591
Ce Santa Ana 01		0	12,750
Centro Com. Terramall, Local		105,600	116,494
Centro Comercial Paseo Metropoli		964,848	1,228,098
Cn Uruca 01		28,000	367,071
Condominio Meridiano		544,002	589,423
Edificio Madrid		0	124,717
Forum Torre J		1,068,075	946,492
Hospital La Católica		2,465,023	2,919,766
Ni Uruca 01		358,455	505,939
Parque Empresarial Forum I		2,416,695	2,601,056
Parque Empresarial Forum II		3,736,952	4,309,986
Parque Industrial del Pacifico		2,116,852	5,591,772
Torre Mercedes		1,357,636	1,628,871
Zona Franca Coyol		6,469,616	6,004,865
	US\$	<u>25,310,453</u>	<u>31,367,029</u>

14. INGRESO POR INVERSIONES NETO

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

	Detalle	2021	2020
Intereses		US\$ 2,439	4,077
		<u>US\$ 2,439</u>	<u>4,077</u>

15. OCUPACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Propiedad de inversión	2021	2020
B.C. Belén – 01	100%	100%
B.C. Desamparados – 01	100%	100%
B.C. El Cruce – 01	100%	100%
B.C. Grecia – 01	100%	100%
B.C. Heredia – 01	100%	100%
B.C. La Pacifica – 01	100%	100%
B.C. San Isidro De Heredia - 01	100%	100%
BC Uruca-02	100%	100%
Centro Com. Terramall, Local	100%	100%
Centro Comercial Paseo Metrópoli	99%	97%
CN Uruca – 01	57%	57%
Condominio Meridiano	63%	69%
Forum I Torre J	84%	84%
Hospital La Católica	100%	100%
NI Uruca – 01	100%	100%
Parque Empresarial del Pacífico	99%	100%
Parque Empresarial Fórum I	54%	57%
Parque Empresarial Fórum II	64%	73%
Torre Mercedes	90%	54%
Zona Franca Coyol	100%	100%

Durante el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2021 la ocupación promedio del Fondo es de 96%, mientras que el de la industria cerró el 2021 en el orden de 90%.

16. GASTOS OPERATIVOS

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

	2021	2020
Mantenimiento de inmuebles	US\$ 1,605,930	1,184,374
Impuestos municipales	1,162,208	1,262,285
Seguros	368,457	326,817
Peritazgo de inmuebles	128,604	154,126
Bancarios	11,217	10,204
Corredora de Bienes Raíces	3,289	0
Calificadora de riesgo	10,950	10,090
Otros	282,710	73,718
	<u>US\$ 3,573,365</u>	<u>3,021,614</u>

17. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

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

En el período de un año terminado el 31 de diciembre de 2021 el Fondo pagó impuestos sobre la renta por US\$3,213,729.

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

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

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:

		2021	2020
Plusvalías obtenidas en valuación de bienes inmuebles e inversiones (nota 7)	US\$	41,113,424	36,309,608
Porcentaje de impuesto		15%	15%
	US\$	<u>6,167,014</u>	<u>5,446,442</u>

Al 31 de diciembre de 2021 el pasivo por impuesto de renta diferido es por US\$6,167,014. Este impuesto de renta diferido pasivo es atribuible a la revaluación de las propiedades de inversión.

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

		2021	2020
Minusvalía obtenidas en valuación de bienes inmuebles e inversiones	US\$	(726,937)	0
Porcentaje de impuesto		15%	15%
	US\$	<u>(109,041)</u>	<u>0</u>

18. ARRENDAMIENTOS COMO ARRENDADOR

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

		2021	2020
Menos de un año	US\$	868,309	1,282,737
De uno a cinco años		21,979,153	21,490,147
Más de cinco años		<u>121,232,882</u>	<u>159,011,267</u>
Total	US\$	<u>144,080,344</u>	<u>181,784,151</u>

Esto representa una ventaja para el Fondo ya que al corte de diciembre del 2021 la mayoría de los contratos tienen vencimiento mayor a un año, logrando así que la mayoría de los flujos se mantengan en el largo plazo.

19. CUENTA DE ORDEN

Al 31 de diciembre del 2021 las cuentas de orden fue el mecanismo utilizado para administrar los alquileres no contabilizados en resultados, dadas las concesiones realizadas ante la imposibilidad de cobro de arrendamientos que por las restricciones realizadas por el Gobierno ante la pandemia imposibilitaba o limitaban algunas actividades económicas. Estas cuentas de orden presentan la siguiente antigüedad:

	2021	2020
Mayores a 300 días	US\$ 139,631	37,041
De 200 a 300 días	2,564,365	301,585
Menores de 200 días	53,489	169,411
	<u>US\$ 2.757,485</u>	<u>508,037</u>

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS ACTIVOS INMOBILIARIOS Y RIESGOS ASOCIADOS

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

Riesgos de la Inversión y Administración del Riesgo - Los riesgos definen algunas de las causas que pueden afectar la cartera del Fondo y traducirse en pérdidas para el inversionista.

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

Por lo tanto, aún y cuando el fondo toma sus respectivas pólizas de seguro contra estos riesgos; el evento de alguno de ellos puede generar un atraso en la recepción de sus ingresos por rentas e incluso una disminución en el valor de la participación, que se traduciría en una pérdida de capital para el inversionista, aunado a la antigüedad y la ubicación de las propiedades de inversión.

Riesgos Financieros

a) Riesgos de tasa de interés y de precio

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

b) Riesgos de liquidez

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

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

c) Riesgos de crédito o no pago o cesación de pagos

Es el riesgo de que un emisor público o privado deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida. Dentro de la cartera del Fondo existirán títulos valores de emisores públicos y privados, los cuales por situaciones adversas pueden dejar de pagar sus obligaciones. Dicha circunstancia provocaría que la negociación de dichos valores sea suspendida. Con lo cual los Fondos de inversión que hayan invertido en dichos valores, deberán excluir de la cartera del Fondo tanto los intereses devengados y no cobrados como el principal de dichos valores.

Por tanto, el valor de la participación de cada inversionista existente a la fecha se reduciría por el monto proporcional a su participación en dichos valores.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Riesgos cambiarios

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

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

e) Riesgos de las operaciones de reporto tripartito o recompra

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

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

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

f) Riesgo Operativo o de Administración

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

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

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

g) Riesgos legales

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

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

h) Riesgo por desinscripción o liquidación del fondo de inversión

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

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

i) Riesgo sistémico

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

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

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

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

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

j) Riesgo no sistemático o riesgo diversificable

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

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

k) Riesgo de inflación

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

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

l) Riesgo por fraude

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

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

m) Riesgo por la variabilidad de rendimientos

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

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

n) Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable

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

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

o) Riesgo en la administración del efectivo

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

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

p) Riesgo por disminución de capital

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

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

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

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

q) Riesgo de variación de calificación de riesgo del emisor

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

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

r) Riesgo de operaciones de Apalancamiento

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

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

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

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

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

t) Riesgo por incorrecta estimación del valor de deterioro

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

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

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

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

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

v) Riesgo relacionado al modelo de Negocio del Fondo

Modelo de Negocio a costo amortizado

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

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

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

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

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

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

Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

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

w) Riesgo continuidad de Negocio

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

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

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

x) Riesgo Reputacional o de Imagen

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

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

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

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

Riesgos propios de activos inmobiliarios

y) Riesgo de siniestros

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

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

z) Riesgo de la compra de propiedades de inversión que no generan ingresos y riesgo de desocupación de las propiedades de inversión

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

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

aa) Riesgo de concentración por propiedades de inversión

Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en una sola propiedad de inversión o unas pocas propiedades de inversión, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo, la totalidad de la cartera se verá afectada, por su consecuente desvalorización.

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

bb) Riesgo de concentración de las rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino)

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

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

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

Sector	2021	2010
Servicios	58.1%	42.00%
Comercio	14.3%	17.00%
Industria	25.4%	33.00%
Transporte	1.6%	7.00%
Construcción	0.6%	1.00%
	100.00%	100.00%

cc) Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de propiedades de inversión

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

Administración del Riesgo: El Fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de propiedades de inversión y procedimientos que regulan la negociación y adquisición, donde se establecen puntos de control y 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 por la discreción de la sociedad administradora para la compra de las propiedades de inversión.

dd) Riesgos propios de la cartera inmobiliaria

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

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

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

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

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

ff) Riesgo de factores económicos- políticos –legales

Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes:

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

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

gg) Riesgo país

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

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

hh) Riesgo de concentración geográfica

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

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

ii) Riesgo por el grado de especialización de las propiedades de inversión

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

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

jj) Riesgo por la adquisición de propiedades de inversión en lugares no aptos

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

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

kk) Riesgo por dificultades en la inscripción de la propiedad de inversión en el Registro Nacional de la Propiedad

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

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

ll) Riesgo por la moneda de redención de las participaciones

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

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

mm) Riesgo de crédito de los arrendatarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pp) Riesgo por valoraciones de las propiedades del Fondo

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

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

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

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

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

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

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

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

Por lo que BCR Fondo de Inversión Inmobiliario es potencial comprador de propiedades de inversión en el territorio nacional, existiendo el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés ante la posible venta de estas propiedades de inversión a entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora en lo referente a los precios de las propiedades, o bien, en la decisión discrecional de BCR SAFI para la selección de los activos inmobiliarios para su negociación.

Administración del Riesgo: Para reducir el riesgo por conflictos de interés por la posible venta de activos inmobiliarios pertenecientes a BCR Fondos de Inversión Inmobiliario a entidades de grupo de interés económico a que pertenece BCR SAFI, el Fondo ha instituido requisitos para la selección de propiedades de inversión que regulan la negociación de los mismos, estableciendo puntos de control, en donde la decisión de venta de la propiedad de inversión es conocida y autorizada por órganos administrativos superiores del más alto nivel jerárquico del Conglomerado Financiero BCR ajenos al proceso de análisis financiero y pericial, cuyo precio de transacción es fijado por un perito externo.

Riesgos propios de la emisión de deuda

Esta sección de riesgos aplica para aquellos inversionistas que están bajo el rol de acreedores (emisiones de deuda) y no como participantes alícuotas dentro del patrimonio del Fondo (títulos de participación).

ss) Riesgo de variación en el precio

Los precios de los valores se pueden ver afectados por las condiciones que presente la economía, por ejemplo, las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés representa una disminución en el precio de los valores y viceversa, lo cual puede incidir directamente en el retorno esperado del inversionista, ante la venta anticipada de su inversión. Esta situación es independiente de las condiciones de pago que presente el emisor.

Administración del Riesgo: Este es un riesgo que debe ser administrado por el inversionista, dado que las condiciones imperantes en el mercado financiero están en constante variación.

tt) Riesgo de liquidez

La iliquidez de los títulos de deuda del Fondo de Inversión Inmobiliario en los mercados de valores organizados es un riesgo para los inversionistas por cuanto les impediría hacer efectivas sus posiciones en caso de querer venderlas o les provocaría una pérdida al tener que ofrecerlas con un precio inferior al cual lo adquirió.

Administración del Riesgo: Es un riesgo que no puede ser administrado por el Fondo, sino que debe ser asumido por el inversionista

uu) Riesgo por cambios en la legislación

La legislación que rige al momento de realizar la emisión está sujeta a variaciones por parte de las autoridades reguladoras y gubernamentales. Eventuales cambios podrían afectar negativamente los rendimientos esperados por los inversionistas. Por ejemplo, si se impone un aumento en los impuestos que se pagan por ganancias de capital, intereses y otros.

Administración del Riesgo: Este es un riesgo que no puede ser administrado por el Fondo, sino que debe ser asumido por el inversionista en razón de las emisiones de valores de deuda.

vv) Riesgo por redención anticipada

Las emisiones de la presente oferta podrían incluir como condición o característica la opción de redención anticipada. El derecho a solicitar la redención es discrecional del emisor. Por lo que, el inversionista está obligado a redimir su inversión antes del plazo de vencimiento, con lo cual podría enfrentar pérdidas.

Administración del Riesgo: Este es un riesgo que debe ser administrado por el inversionista.

ww) Riesgo de crédito o de no pago

Este riesgo incluye la posibilidad de que el emisor resulte incapaz de pagar los intereses o principal en la fecha y condiciones pactadas al no generar los flujos de caja, o que tengan un nivel de desocupación muy alto.

Administración del Riesgo: El Fondo tiene política y procedimientos para tratar de controlar sus niveles de ocupación normales para que los flujos de caja logren abarcar las deudas adquiridas. De esta forma el Fondo no tendrá un endeudamiento mayor al 50% de activo total, según el programa de emisión de valores de deuda establecido en este prospecto.

xx) Riesgo de morosidad

Este riesgo es producto de la actividad del Fondo, que podría afectar directamente el pago de intereses y del principal de las emisiones de deuda, esto incluye la desocupación, el atraso en los pagos de los inquilinos, las cuentas incobrables y la contracción de la industria inmobiliaria, razones que podría ver limitada la capacidad de generar el flujo de efectivo necesario para asumir los pagos de sus obligaciones con los inversionistas.

Administración del Riesgo: El Fondo se apegará a las políticas y procedimientos para aminorar las posibles situaciones que provoquen algún inconveniente en los flujos de efectivo, de tal manera que está en constante análisis de los indicadores como el atraso en los pagos de los inquilinos y la desocupación

yy) Riesgo por cambios en la metodología de cálculo de la tasa variable de referencia

La metodología que rige el cálculo de la tasa variable utilizada como referencia de la emisión está sujeta a variaciones o cese de cálculo por parte de las autoridades reguladoras, gubernamentales o encargadas de su cálculo. Eventuales cambios pueden implicar una baja en la tasa afectando negativamente los rendimientos esperados por los inversionistas y con ello sus ingresos percibidos.

Administración del Riesgo: Este es un riesgo que no puede ser administrado por el Fondo, sino que debe ser asumido por el inversionista en razón de las emisiones de valores de deuda

21. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS

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

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

22. CALIFICACIÓN DE RIESGO

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

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

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

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

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

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

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

23. EFECTOS Y GESTIONES ANTE LA PANDEMIA COVID-19

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

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

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

- b) BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado constituyó un contrato de rentas garantizadas al momento de adquisición del Proyecto Parque Pacifico, el cual le permite al Fondo garantizar los flujos no percibidos del Inmueble Parque Pacifico ante alguna desocupación. El contrato de garantía vence en febrero del 2025, el Fondo figura como beneficiario o tomador de letras de cambio por montos de US\$6.951.428,02, con el propósito de garantizar arreglos de pago por montos dejados de percibir. Estas letras de cambio vencieron el 31 enero de 2022, sin embargo, se está negociando su sustitución como medio de garantía por un fideicomiso con subyacentes de garantía real.
- c) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2021 y la presentación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

25. CONTINGENCIAS

- a) Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2021, 2020, 2019, 2018 y 2017 por lo que existe una contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.
- b) “Como parte del proyecto del MOPT para la ampliación de la carretera de Circunvalación Norte, se llevó a cabo un trámite administrativo para la expropiación de una franja de terreno sin construir, en un inmueble que es copropiedad de los fondos BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI. Al no haberse llegado a un acuerdo sobre el monto de la indemnización, la Procuraduría General de la República trasladó el trámite a la siguiente instancia para resolver ahí el monto a pagar.

Esto proceso se ha tramitado en Juzgado Contencioso y Civil de Hacienda y tiene como única finalidad que el juez del proceso determine el justiprecio a pagar; tomando como base; los avalúos a realizar por un perito designado por el Juez y por las argumentaciones que puedan presentar las partes involucradas. En este proceso se habían dictado dos sentencias que fueron anuladas y se dictó una tercer sentencia que fue apelada por la Procuraduría General de la República, debiéndose elevar el proceso al Tribunal de alzada; donde las condiciones de sentencia pueden ser confirmadas, variadas o anuladas, llegándose incluso a ventilar de nueva cuenta el proceso en primera instancia, por lo que; tomando en cuenta las marcadas diferencias que hay entre las pretensiones que ha mantenido los fondos, los avalúos administrativos que ha realizado el Estado, los avalúos periciales que ha solicitado el Poder Judicial, los montos que han sido considerados como justiprecio en la sede administrativa y en cada una de las iteraciones judiciales en que se ha ventilado el proceso, así como las diferentes anulaciones de sentencia que se han dado, no se puede tener una expectativa concisa del monto con que podrían a llegar a ser resarcidos los fondos.”

26. AUTORIZACIÓN PARA EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 7 de enero de 2022 por la administración de BCR Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

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

* * * * *

