

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

**Estados financieros
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2023

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

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Estado de activos neto	A	6
Estado de resultados integrales	B	7
Estado de cambios en el activo neto	C	8
Estado de flujos de efectivo	D	9
Notas a los estados financieros		10
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación		44

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

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

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

Sin que afecte nuestra opinión llamamos la atención a la nota 22 en la que se describen los planes de acción de corto, mediano y largo plazo para el mejoramiento de la rentabilidad del Fondo. El Fondo tiene financiamiento con vencimiento en el mediano plazo como se detalla en la nota 9; la Administración como parte de planes de acción está negociando con los acreedores los vencimientos al largo plazo.

Otros asuntos

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

Cuestiones clave de auditoría

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

a) Propiedades de inversión

Asunto clave de auditoría

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

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

Respuesta de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:

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

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

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

En las notas 7 y 19 se incluyen las revelaciones sobre las características de las propiedades de inversión, las técnicas de valoración y las razones para cambio de técnica, políticas y procedimiento de análisis de cambios en el valor razonable utilizado por la administración del Fondo, y la sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos, entre otros aspectos.

b) Cumplimiento de las disposiciones normativas

Asunto clave de auditoría

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

Respuesta de auditoría

Entre otros procedimientos, aplicamos los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

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

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

San José, Costa Rica
19 de febrero de 2024
Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186
Pol. 0116FID001004809 V.30-9-2024
Timbre Ley 6663 €1.000
Adherido al original

Nombre del CPA: FABIAN
ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente:
BCR Fondo de Inversión
Inmobiliario Rentas Mixtas no
diversificado
Identificación del cliente:
3110431759
Dirigido a:
BCR Fondo de Inversión
Inmobiliario Rentas Mixtas no
diversificado
Fecha:
12-02-2024 05:28:37 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de €1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-9229

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

Estado de activos neto
Al 31 de diciembre del 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en colones sin céntimos)

	Nota	2023	2022
Activos:			
Efectivo	3 y 4	103,587,283	66,447,154
Inversiones en instrumentos financieros	5	674,723,521	367,416,686
Cuentas por cobrar	6	173,199,896	189,057,597
Alquileres por cobrar	6	13,322,355	25,216,018
Gastos pagados por anticipado		76,032,882	119,464,604
Propiedades de inversión	7	26,186,647,164	28,106,218,679
Impuesto de renta diferido	16	518,110,293	136,982,859
Total activos		27,745,623,394	29,010,803,597
Pasivos:			
Préstamos por pagar	9	11,586,442,438	11,586,442,438
Otras cuentas por pagar	8	338,148,162	162,097,929
Comisiones por pagar	3	1,446,095	1,594,653
Intereses sobre préstamos por pagar		78,789,555	11,825,769
Impuesto de renta diferido	1.k y 16	531,930,305	438,738,598
Ingresos diferidos		1,999,075	1,435,189
Depósitos en garantía	1.f y 10	269,405,741	255,969,601
Total pasivos		12,808,161,371	12,458,104,177
Activo neto		14,937,462,023	16,552,699,420
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.1	14,775,000,000	14,775,000,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión		78,313,398	1,709,949,186
Reservas	1.m	84,148,625	67,750,234
Total activo neto		14,937,462,023	16,552,699,420
Número de Certificados de Títulos de Participación		5,910	5,910
Valor del activo neto por título de participación Serie A		2,527,489	2,800,795

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110431759
BCR FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO
DIVERSIFICADO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernandez
Estado de Situación Financiera
2024-02-22 21:34:52 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

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

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en colones sin céntimos)

Ingresos:	Nota	2023	2022
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	12	¢ 4,602,517	220,670
Ingresos por arrendamientos	13	2,028,902,382	1,571,028,301
Otros ingresos por alquiler	13	27,635,315	10,403,225
Diferencial cambiario, neto		(258,566)	70,557,573
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	830,687,650	27,481,157
Ganancia no realizada por valoración de inversión		21,762,836	9,782,840
Total ingresos		2,913,332,134	1,689,473,766
Gastos:			
Comisión de administración	1.0 y 3	15,713,139	16,691,456
Otros gastos operativos	15	297,463,979	277,936,157
Gastos financieros	9	904,961,655	968,908,013
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	2,462,323,437	249,539,369
Pérdida no realizada por valoración de inversión		0	20,007
Otros gastos		(371,439)	2,677,411
Total gastos		3,680,090,771	1,515,772,413
Resultado antes de impuesto		(766,758,637)	173,701,353
Impuesto sobre la renta	16	(243,789,149)	(189,251,074)
Resultado neto del año		¢ (1,010,547,786)	(15,549,721)
Resultados integrales totales		¢ (1,010,547,786)	(15,549,721)
Utilidades por título de participación netas		¢ (170,989)	(2,631)

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Munoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110431759
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO
DIVERSIFICADO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernández

Estado de Resultados Integral
2024-02-22 21:34:52 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

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

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en colones sin céntimos)

	Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades por distribuir	Reservas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021		5,910	14,775,000,000	1,932,007,399	0	40,296,872	16,747,304,271
Resultado neto del período		0	0	0	(15,549,721)	0	(15,549,721)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	1.n	0	0	0	(175,682,263)	0	(175,682,263)
Reservas utilizadas	11	0	0	0	0	(3,372,865)	(3,372,865)
Incremento de reservas		0	0	0	(30,826,227)	30,826,227	0
Subtotal		0	0	0	(222,058,211)	27,453,362	(194,604,849)
<u>Otros resultados integrales</u>							
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	0	(222,058,213)	222,058,211	0	(2)
Subtotal		0	0	(222,058,213)	222,058,211	0	(2)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		5,910	14,775,000,000	1,709,949,186	0	67,750,234	16,552,699,420
Resultado neto del período		0	0	0	(1,010,547,786)	0	(1,010,547,786)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	1.n	0	0	0	(601,827,674)	0	(601,827,674)
Reservas utilizadas	11	0	0	0	0	(2,861,934)	(2,861,934)
Incremento de reservas		0	0	0	(19,260,326)	19,260,326	0
Subtotal		0	0	0	(1,631,635,786)	16,398,391	(1,615,237,395)
<u>Otros resultados integrales</u>							
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	0	(1,631,635,788)	1,631,635,786	0	(2)
Subtotal		0	0	(1,631,635,788)	1,631,635,786	0	(2)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		5,910	14,775,000,000	78,313,398	0	84,148,625	14,937,462,023

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Muñoz Hernandez
Contadora

Ced. 3110431759
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO
DIVERSIFICADO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernandez

Estado de Cambios en el Patrimonio
2024-02-22 21:34:53 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

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

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en colones sin céntimos)

Actividades de operación:	Nota	2023	2022
Resultado neto del período	¢	(1,010,547,786)	(15,549,721)
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		1,631,635,786	222,058,211
Ingresos por intereses		(4,602,517)	(220,670)
		616,485,483	206,287,820
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		15,857,701	(161,204,115)
Alquileres por cobrar		11,893,663	182,394,394
Gastos pagados por anticipado		43,431,722	24,102,581
Cuentas por pagar		176,050,233	(44,851,223)
Intereses por pagar		66,963,786	(44,769,155)
Comisiones por pagar		(148,558)	(18,326)
Depósitos en garantía		13,436,140	(7,600,052)
Ingresos diferidos		563,886	668,059
Intereses recibidos		4,602,517	221,870
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		949,136,573	155,231,853
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(646,009,769)	(1,417,159,901)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		646,009,768	1,417,159,901
Mejoras a propiedades de inversión		0	0
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva		(2,861,934)	(3,372,865)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		(2,861,935)	(3,372,865)
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		0	(24,285,179,276)
Amortización de préstamos bancarios		0	24,261,874,076
Utilidades distribuidas a inversionistas		(601,827,674)	(175,682,263)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		(601,827,674)	(198,987,463)
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		344,446,964	(47,128,475)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		433,863,840	480,992,315
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	¢ 778,310,804	433,863,840

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Nidya Monge Aguilar
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Maria Teresa Munoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110431759
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO
DIVERSIFICADO
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39298
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Flujos de Efectivo
2024-02-22 21:34:53 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

FONDO DE INVERSIÓN BCR INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

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

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

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(Expresadas en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. RESUMEN DE OPERACIONES Y DE POLÍTICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

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

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

Es un fondo de ingreso, cerrado, no seriado, no financiero, de cartera mixta, expresado en colones y del mercado nacional, cuyo patrimonio está limitado a 20.000 participaciones de un valor nominal de ₡2.500.000 cada una para un total de ₡50.000.000.000. Es un fondo dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión a largo plazo. Por ser un fondo cerrado, éste no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos los inversionistas que deseen ser reembolsados deben recurrir al mercado secundario para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de fondos cerrados en el país todavía no goza de suficiente liquidez.

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

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

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (“la Compañía”), constituida como sociedad anónima en julio de 1999, bajo las leyes de la República de Costa Rica. Tiene domicilio en la ciudad de San José, Oficentro Torre Cordillera, Rohmoser, piso #12, 300 m al Sur de Plaza Mayor. Es subsidiaria 100% del Banco de Costa Rica. Como sociedad de fondos de inversión está supeditada a las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y a la supervisión de la SUGEVAL. La SUGEVAL facultó a la Compañía para actuar como sociedad operadora de fondos de inversión en octubre de 1999 e inició operaciones en noviembre de 1999.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

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

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

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

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

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

b. Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

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

Baja de Activos y Pasivos Financieros -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- i. *Reconocimiento y medición*

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

ii. Normas a aplicar: IVS, CONASSIF:

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

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

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

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

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

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

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

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

iii. Técnicas de valoración

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

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

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

iv. Requisitos de contratación para los valuadores:

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

- Declaración jurada en la que conste que no le afectan las restricciones impuestas para la valoración de inmuebles según los términos establecidos por la Superintendencia General de Valores para estos efectos.
- Declaración jurada de que el oferente no mantiene ningún tipo de vinculación, conforme a la definición establecida en el Artículo 120 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive de parentesco con directores de la Junta Directiva, miembros de los comités, personal gerencial y administrativo de BCR SAFI, así como de las demás empresas que conforman el Conglomerado Financiero BCR.

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

- Los Fondos suscribirán con los valuadores seleccionados, un contrato de servicios por un período mínimo de 4 años, en el cual se regulará las obligaciones de cada una de las partes.
- Cualquier otra documentación pertinente que permita demostrar la idoneidad del oferente.

v. Procesos de valoración utilizados por la entidad:

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

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

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

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

vi. Sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos

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

- Salida de inquilinos del inmueble.
- Impago por parte del inquilino.
- Construcción de nuevas y mejores edificaciones en el entorno del inmueble.
- Aumento de incidentes en contra de la seguridad pública en el entorno.
- Afectaciones provocadas por catástrofes climáticas y otros asociados.
- Variaciones en indicadores macroeconómicos, tasas de interés, índices de precios del consumidor, modificaciones en la política fiscal asociada, entre otros.

- Cualquier otro evento que pueda modificar o afectar el entorno variando la deseabilidad de un inquilino o un posible comprador hacia el inmueble.

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

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

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

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

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

vii. Revelaciones sobre valoraciones recurrentes y no recurrentes

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

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

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

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

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

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

Tasa de capitalización o Cap Rates: El Cap Rate bruto, o rentabilidad bruta, es el menor retorno esperado por un inversionista o un comprador. A nivel del mercado una rentabilidad bruta promedio se encuentra entre un 8.5% y 10% dependiendo del tipo del inmueble, y se obtiene su valor resultante de acuerdo con los ingresos mensuales de un inmueble; a menor renta menor precio del inmueble.

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

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

Inmueble	2022		2023		Variación
	Valor Razonable	Enfoque de Valoración	Valor Razonable	Enfoque de Valoración	
BC Desamparados 02	2,043,362,469	Ingresos	2,990,554,538	Ponderación	(947,192,069)
CC Sabana Sur	8,524,791,407	Ingresos	7,819,843,644	Ingresos	704,947,763
Multicentro Desamparados	4,652,095,623	Ingresos	3,524,000,000	Ponderación	1,128,095,623
Oficentro Los Yoses	2,444,333,191	Ingresos	2,338,883,374	Ingresos	105,449,817
Paseo de las Flores Col	213,273,481	Ingresos	243,361,000	Ponderación	(30,087,519)
Plaza Bratsi	3,642,828,063	Ingresos	2,818,401,000	Ponderación	824,427,063
U Latina San Pedro Col	3,919,604,888	Ingresos	3,826,024,811	Ingresos	93,580,077
U Latina Santa Cruz Col	2,665,929,557	Ingresos	2,625,578,797	Ingresos	40,350,760

viii. Ganancias (pérdidas) no realizadas por valoración

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

ix. Revelaciones adicionales de valor razonable

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

x. Mejoras

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

xi. Arrendamientos

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

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

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

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

Todos los arrendamientos son operativos.

- e. **Gastos Pagados por Anticipado por Costos de Transacción** - Todos los desembolsos por comisiones relacionados con la suscripción de contratos de préstamo se difieren y amortizan de acuerdo con el plazo de vigencia de los seguros contratados y los préstamos, por el método de interés efectivo.

- f. **Depósitos en Garantía** - El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar.

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

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

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

- h. **Ingresos por Intereses** - Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado, dependiendo de la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento, calculado sobre la base de interés efectivo.

- i. **Gastos** - Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones conforme se incurren, es decir, sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de inversiones, los cuales son incluidos como parte del costo de esas inversiones. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

- j. **Gasto por Intereses** - El gasto por intereses, principalmente generados por las obligaciones por pactos de recompra de títulos se reconoce sobre la base de devengado, con base en el método de interés efectivo.

- k. **Impuestos sobre la Renta** - Con los cambios en la Legislación Costarricense, a partir del 1° de julio de 2019, fue derogado el artículo 100 de la Ley Reguladora de Mercado de Valores (LRMV), y entró en vigencia la Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas pasando la tarifa del impuesto de un 5% a un 12% para las rentas de capital inmobiliario.

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

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

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

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

l. *Certificados de Títulos de Participación y Capital Pagado en Exceso* – Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto del Fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de ¢2.500.000,00. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “Capital pagado en exceso”.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo ha emitido 5.910 certificados de títulos de participación. El plazo para la colocación de la totalidad de los títulos aprobados vence en el 28 de febrero de 2024. En la próxima asamblea de inversionistas a realizarse en el mes de marzo 2024, se estará presentando a los inversionistas la modificación al prospecto para conocer y autorizar el monto y plazo máximo para la colocación de las participaciones.

El Fondo no realizó en el 2023 emisión de participaciones.

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

1. Aumentar la durabilidad, dentro del ciclo productivo, de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.

2. Mantener en buenas condiciones los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del Fondo.
3. Uso de recursos para futuros cambios importantes en los inmuebles de forma que al final de su vida productiva se les pueda dar mejor uso.
4. 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).
5. La creación de las reservas tiene un fin único y específico, que es contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria, y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado.

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

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

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

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

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

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

12 Meses			
Serie	Rendimiento del Fondo	2023	2022
A	Rendimiento Bruto	-6.12%	-0.11%
A	Rendimiento Líquido	4.07%	1.19%

30 Días			
Serie	Rendimiento del Fondo	2023	2022
A	Rendimiento Bruto	3.70%	-1.69%
A	Rendimiento Líquido	3.61%	-2.02%

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

p. Comisión por Administración - El Fondo cancela a la Compañía una comisión por administración, calculada sobre el valor del activo neto del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente. Al 31 de diciembre el Fondo le paga a la Compañía una comisión como se detalla:

Serie	2023	2022
AAA	0.10%	0.10%

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

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

2. ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre de 2023, los activos sujetos a restricciones son por ¢26,186,647,164. Al 31 de diciembre de 2022 eran por ¢28,106,218,679.

Dichos activos fueron otorgados en garantía al Banco de Costa Rica debido a la línea de crédito que mantiene el Fondo con esta institución. Los inmuebles otorgados están compuestos por 21 fincas filiales, correspondientes a 6 fincas filiales del CC Sabana Sur, 5 fincas filiales de Multicentro Desamparados, 4 fincas filiales de U latina San Pedro, 2 fincas filiales de Paseo de las Flores, 2 fincas filiales de Plaza Bratsi, 1 finca filial de Oficentro los Yoses y 1 finca filial de U Latina Santa Cruz.

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

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

	2023	2022
<u>Activo</u>		
Efectivo en cuenta corriente	¢ 103,587,283	66,447,154
Inversiones emitidas por BCR Mixto Colones No Diversificado	674,723,521	367,416,686
Total	<u>778,310,804</u>	<u>433,863,840</u>
<u>Pasivo</u>		
Cuentas por pagar		
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	1,446,095	1,594,653
Préstamos por pagar: Banco de Costa Rica	11,586,442,438	11,586,442,438
Intereses por pagar: Banco de Costa Rica	78,789,555	11,825,769
	<u>11,666,678,088</u>	<u>11,599,862,860</u>
<u>Ingresos</u>		
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con Banco de Costa Rica	<u>4,602,517</u>	<u>220,670</u>
<u>Gastos</u>		
Comisiones por administración		
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	15,713,139	16,691,456
Amortización Comisión de formalización	34,751,655	77,003,454
Gasto por intereses por préstamos por pagar	870,210,000	874,968,847
Total	<u>920,674,794</u>	<u>968,663,757</u>

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECIVO

A continuación se presenta la conciliación de la cuenta de efectivo e inversiones en instrumentos financieros del estado de activo neto y el efectivo y equivalentes de efectivo del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre:

	2023	2022
Efectivo BCR	¢ 103,587,283	66,447,154
Inversiones en instrumentos financieros	<u>674,723,521</u>	<u>367,416,686</u>
Total efectivo e instrumentos financieros en el estado de activo neto	778,310,804	433,863,840
Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo	<u>¢ 778,310,804</u>	<u>433,863,840</u>

5. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

	2023		
	Valor de Adquisición	Ajuste por valuación	Total
BCR Mixto Colones No Diversificado	¢ 669,631,891	5,091,630	674,723,521
Total de inversiones	¢ <u>669,631,891</u>	<u>5,091,630</u>	<u>674,723,521</u>
	2022		
	Valor de Adquisición	Ajuste por valuación	Total
BCR Mixto Colones No Diversificado	¢ 361,169,321	6,247,365	367,416,686
Total de inversiones	¢ <u>361,169,321</u>	<u>6,247,365</u>	<u>367,416,686</u>

6. CUENTAS Y ALQUILERES POR COBRAR

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

	2023	2022
Cuentas por cobrar alquileres	¢ 151,068,257	166,198,982
IVA por cobrar inquilinos	21,982,024	22,858,615
Otras cuentas por cobrar inquilinos	149,615	0
	<u>¢ 173,199,896</u>	<u>189,057,597</u>

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

	2023	2022
Centro Comercial Sabana Sur	¢ 15,604,399	9,890,438
Plaza Bratsi	0	9,694,194
Multicentro Desamparados	0	6,430,852
CC Paseo de las Flores	0	1,854,017
	<u>15,604,399</u>	<u>27,869,501</u>
Estimación alquiler cobro dudoso	<u>(2,282,044)</u>	<u>(2,653,483)</u>
	<u>¢ 13,322,355</u>	<u>25,216,018</u>

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

	2023	2022
Menos de 30	¢ 156,705	1,551,920
De 30-60	14,739,211	20,276,839
De 60-90	708,483	6,040,742
	<u>¢ 15,604,399</u>	<u>27,869,501</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	Costo	Mejoras	Plusvalías Minusvalía	Total
BC Desamparados 02	¢ 2,041,767,974	0	948,786,564	2,990,554,538
CC Sabana Sur	9,341,446,987	19,668,432	(1,541,271,775)	7,819,843,644
Multicentro Desamparados	4,520,930,815	14,543,920	(1,011,474,735)	3,524,000,000
Oficentro Los Yoses	1,492,535,826	131,964,786	714,382,762	2,338,883,374
Paseo de las Flores Col	167,346,799	3,328,050	72,686,151	243,361,000
Plaza Bratsi	3,719,723,109	0	(901,322,109)	2,818,401,000
U Latina San Pedro Col	2,141,762,719	96,448,675	1,587,813,417	3,826,024,811
U Latina Santa Cruz Col	2,319,680,297	83,365,364	222,533,136	2,625,578,797
	¢ <u>25,745,194,526</u>	<u>349,319,227</u>	<u>92,133,410</u>	<u>26,186,647,164</u>

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

	Costo	Mejoras	Plusvalías Minusvalía	Total
BC Desamparados 02	¢ 2,041,767,974	0	1,594,495	2,043,362,469
CC Sabana Sur	9,341,446,987	19,668,432	(836,324,012)	8,524,791,407
Multicentro Desamparados	4,520,930,815	14,543,920	116,620,888	4,652,095,623
Oficentro Los Yoses	1,492,535,826	131,964,786	819,832,578	2,444,333,190
Paseo de las Flores Col	167,346,799	3,328,050	42,598,632	213,273,481
Plaza Bratsi	3,719,723,109	0	(76,895,046)	3,642,828,063
U Latina San Pedro Col	2,141,762,719	96,448,675	1,681,393,495	3,919,604,888
U Latina Santa Cruz Col	2,319,680,297	83,365,364	262,883,896	2,665,929,557
	¢ <u>25,745,194,526</u>	<u>349,319,227</u>	<u>2,011,704,926</u>	<u>28,106,218,679</u>

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

Movimiento del período

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

	Costo	Mejoras	Plusvalía Minusvalía	Total
Saldo al 31 diciembre de 2021	¢ <u>25,745,194,526</u>	<u>349,319,227</u>	<u>2,272,949,882</u>	<u>28,367,463,635</u>
Minusvalía neta no realizada por valuación	0	0	(261,244,956)	(261,244,956)
Saldo al 31 diciembre de 2022	<u>25,745,194,526</u>	<u>349,319,227</u>	<u>2,011,704,926</u>	<u>28,106,218,679</u>
Minusvalía neta no realizada por valuación	0	0	(1,919,571,515)	(1,919,571,515)
Saldo al 31 diciembre de 2023	¢ <u>25,745,194,526</u>	<u>349,319,227</u>	<u>92,133,411</u>	<u>26,186,647,164</u>

Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2023 las propiedades de inversión del Fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo por ¢20,548,383,312. Al 31 de diciembre de 2022, contaban con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo por ¢20,708,265,889.

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2023	2022
Mantenimiento de inmuebles	¢ 53,230,643	49,686,787
Beneficios por pagar, inversionistas (1)	162,891,975	41,405,299
Honorarios corredores bienes raíces	24,865,891	30,639,944
Impuestos por pagar sobre arrendamientos	22,313,079	18,091,951
Impuestos por pagar Valor Agregado (I.V.A.)	22,328,504	16,944,245
Honorarios por calificadora de riesgo	2,713,962	2,920,201
Montos a favor inquilinos	1,086,332	1,936,123
Otros por pagar	35,793,385	248,160
Honorarios por valuación de activos	12,924,391	136,700
Impuestos por pagar de inmuebles	0	88,519
	¢ <u><u>338,148,162</u></u>	<u><u>162,097,929</u></u>

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

9. PRÉSTAMOS POR PAGAR

El Fondo mantiene una línea de crédito con el Banco de Costa Rica para la adquisición de bienes inmuebles por ¢22,000,000,000. Al 31 de diciembre de 2023 el saldo por pagar es ¢11,586,442,438 (¢11,586,442,438 en el 2022); de momento se realizan los pagos únicamente de intereses por un periodo de gracia hasta el 2025, en promedio son pagos de ¢75,000,000, cancelando la operación al final del vencimiento, con una tasa de interés equivalente a la tasa básica pasiva, la cual se ajusta regularmente.

Estas operaciones de crédito están garantizadas mediante garantía hipotecaria.

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

Al 31 de diciembre de 2023

		Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Mas 4 años	Total
Préstamos por pagar BCR	¢	0	738,554,815	809,978,603	10,037,909,020	11,586,442,438
Total pasivos	¢	0	738,554,815	809,978,603	10,037,909,020	11,586,442,438

Al 31 de diciembre de 2022

		Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Mas 4 años	Total
Préstamos por pagar BCR	¢	0	0	0	11,586,442,438	11,586,442,438
Total pasivos	¢	0	0	0	11,586,442,438	11,586,442,438

10. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

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

Propiedad de inversión		2023	2022
BC Desamparados 02	¢	29,445,681	27,889,449
CC Sabana Sur		41,587,677	29,762,768
Multicentro Desamparados		48,139,950	48,139,950
Paseo de las Flores		4,672,476	4,617,476
Plaza Bratsi		30,581,250	30,581,250
U Latina San Pedro		66,377,291	66,377,291
U Latina Santa Cruz		48,601,416	48,601,417
	¢	269,405,741	255,969,601

11. USO DE RESERVAS

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

Propiedad de inversión		2023	2022
CC Sabana Sur	¢	2,861,934	3,372,865
	¢	2,861,934	3,372,865

12. INGRESOS POR INTERESES, PRIMAS Y DESCUENTOS, NETOS

En los períodos de un año terminados el 31 de diciembre el Fondo ha reconocido ingresos por intereses, primas y descuentos que se presentan en forma neta en el estado de operaciones. A continuación se presenta el detalle:

		2023	2022
Intereses	¢	4,602,517	220,670
	¢	4,602,517	220,670

13. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y OTROS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

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

Propiedad de inversión	2023	2022
CC Sabana Sur	¢ 426,223,222	369,347,198
BC Desamparados 02	348,679,475	330,765,148
Multicentro Desamparados	244,192,523	180,509,810
Paseo de las Flores Col	22,798,001	22,140,000
Plaza Bratsi	186,951,975	163,956,594
U Latina San Pedro	466,199,751	293,865,227
U Latina Santa Cruz	333,857,435	210,444,324
	¢ <u>2,028,902,382</u>	<u>1,571,028,301</u>

OTROS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

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

	2023	2022
Otros ingresos por arrendamiento (1)	¢ <u>27,635,315</u>	<u>10,403,225</u>
	¢ <u>27,635,315</u>	<u>10,403,225</u>

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

14. OCUPACIÓN DE INMUEBLE

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

Propiedad de inversión	2023	2022
Paseo de las Flores	100%	100%
BC Desamparados 02	100%	100%
Centro Comercial Sabana Sur	54%	40%
Multicentro Desamparados	100%	100%
Oficentro Los Yoses	0%	0%
Plaza Bratsi	100%	100%
U Latina San Pedro	100%	100%
U Latina Santa Cruz	100%	100%

Durante el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023 la ocupación promedio del Fondo es de 85.93%. (83.17% en 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 el promedio de la industria cerró en 75% (84.21%. en 2022).

15. GASTOS OPERATIVOS

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

	2023	2022
Mantenimiento de inmuebles	¢ 140,447,613	142,534,700
Impuestos locales	93,311,099	88,367,223
Seguros	25,767,240	26,685,141
Peritazgo de inmuebles	22,435,555	12,196,374
Calificadora de riesgo	3,650,000	4,158,400
Otras comisiones bancarias	6,852,473	3,862,962
Otros	4,999,999	131,357
	<u>¢ 297,463,979</u>	<u>277,936,157</u>

16. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

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

En el período de un año terminado el 31 de diciembre de 2023 el fondo pagó impuestos sobre la renta por ¢ 243,789,149 (¢189,251,074 en 2022)

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

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

Impuesto Diferido - El impuesto sobre la renta diferido es atribuible a la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable. Los pasivos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal gravable y los activos diferidos por impuesto representan una diferencia temporal deducible.

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

	2023	2022
Plusvalías obtenidas en valuación de bienes inmuebles e inversiones	¢ 3,546,202,031	2,924,923,984
Porcentaje de impuesto	15%	15%
	<u>¢ 531,930,305</u>	<u>438,738,598</u>

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

	2023	2022
Minusvalías obtenidas en valuación de bienes inmuebles e inversiones	¢ (3,454,068,619)	(913,219,058)
Porcentaje de impuesto	15%	15%
	<u>¢ (518,110,293)</u>	<u>(136,982,859)</u>

17. ARRENDAMIENTOS COMO ARRENDADOR

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

	2023	2022
Menos de un año	¢ 23,610,826	5,678,872
De uno a cinco años	936,724,849	28,776,622
Más de cinco años	15,345,465,674	843,207,895
	<u>¢ 16,305,801,349</u>	<u>877,663,389</u>

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

18. CUENTA DE ORDEN

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

	2023	2022
De 200 a 300 días	¢ 0	0
Menores de 200 días	0	0
	<u>¢ 0</u>	<u>0</u>

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS, ACTIVOS INMOBILIARIOS Y RIESGOS ASOCIADOS

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

Riesgos de la cartera inmobiliaria

a) Riesgo de siniestro

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

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

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

b) Riesgo de desocupación

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

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

c) Riesgo de crédito de los arrendatarios (morosidad)

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

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

d) Riesgo de concentración por inquilino y por inmueble

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

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

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

Rango		2023		2022	
Menos de 1%	¢	21 219 504,83	12,17%	14 394 769,95	10,85%
de 1% a menos de 5%		19 407 485,95	11,13%	16 471 885,99	12,42%
De 5 a menos de 20%		67 079 536,42	38,47%	23 086 884,86	17,41%
De 20% a menos de 50%		66 671 432,10	38,23%	78 686 731,09	59,32%
	¢	174 377 959,30	100,00%	132 640 271,89	100,00%

e) Riesgo sistémico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sector	2023	2022
Servicios	50.99%	54.93%
Comercio	49.01%	45.07%
TOTAL	100.00%	100.00%

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

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

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

Riesgos de la cartera financiera

i) Riesgo de crédito

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

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

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

j) Riesgos de las operaciones de reporto tripartito o recompras

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

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

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

k) Riesgo de mercado

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

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

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

l) Riesgo de liquidez

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

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

Otros riesgos

m) Riesgo operativo

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

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

n) Riesgo de reputación

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

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

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

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

o) Riesgo de conflictos de interés

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

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

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

20. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS

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

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

21. CALIFICACIÓN DE RIESGO

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

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

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

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

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

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

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

22. PLANES DE ACCIÓN PARA EL MEJORAMIENTO DE LA RENTABILIDAD

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

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

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

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

Plan Acción Corto Plazo (Menos de 2 años)

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

Plan Acción Mediano Plazo (De 2 a 4 Años)

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

Plan Acción Largo Plazo (De 4 a 7 años)

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

23. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2023 y la presentación de los estados financieros o tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

24. CONTINGENCIAS

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019, por lo que existe una contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.

25. AUTORIZACIÓN PARA EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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

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

* * * * *

