



Estabilidad y compromiso para un futuro mejor

FONDO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO BCR SAFI

Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Poder Judicial

Abril 2024

Estabilidad y compromiso para un futuro mejor

Contenido

1. Introducción	2
2. Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI	2
3. Composición del Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI.....	4
4. Rendimientos del Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI	7
5. Calificación de Riesgos del Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI	7
6. Datos adicionales	9
7. Historia y Situación Actual	10
I. Gestión adquisiciones.....	10
II. Situación Parque Empresarial del Pacífico	14
III. Seguimiento.....	19
8. Conclusiones.....	23
9. Recomendación	24

1. Introducción

El informe facilita la información relevante del Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI. Esto con el fin de valorar la situación del fondo inmobiliario y su impacto ante los cuestionamientos con respecto a la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico. Por otra parte, la estructura presentada en este documento se fundamenta en las sanas prácticas de gestión de riesgos e inversiones, las cuales son necesarias para minimizar el riesgo de incumplimiento de alguna de las contrapartes con quienes se mantiene operaciones financieras y fortalecer la toma de decisiones de los Procesos de Inversiones y Riesgos, la Alta Gerencia, los Comités Técnicos y del Órgano de Máxima Dirección.

2. Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI

Al respecto, es importante considerar que los fondos inmobiliarios son tipo de un instrumento cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles construidos, ya sea dentro o fuera del territorio nacional, los cuales deben poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso y habitación, brindando rendimientos a partir de rentas líquidas generadas por alquileres y ventas o producto de la plusvalía de los inmuebles que los componen. También pueden invertir en valores de renta fija del mercado y generar rendimientos por los intereses ganados por estas inversiones, en apego a el prospecto definido para cada fondo en particular, administrado por una Sociedad Administradora de Fondos de inversión (SAFI) y fiscalizada por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Se destaca que un fondo inmobiliario es cerrado, lo que significa es su patrimonio es fijo; las participaciones no son reembolsables directamente por el fondo, sino que se negocian en el mercado secundario.

El Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado¹ administrado por la Sociedad Administradora de Fondos del Banco de Costa Rica (BCR SAFI), está dirigido a inversionistas con un alto grado de conocimiento del mercado inmobiliario de este país y con un alto poder adquisitivo. En definitiva, a inversionistas que posean algún grado de asesoría que les permita comprender las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión.

Es un Fondo que se dirige a inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, que deseen participar de una cartera inmobiliaria y cualquier plusvalía de sus activos, como resultado de su revalorización.

Por la naturaleza y la dinámica de la industria, las Sociedades Administradoras de Fondos Inmobiliarios, no comunican previamente la adquisición de inmuebles, las características de las propiedades que serán adquiridas, con la intención de no entorpecer la negociación y/o atraer competencia de otros participantes. De tal manera, la adquisición y la venta de propiedades que conforman el portafolio de inmuebles administrado, se ejecutan con base en las reglas de negocio establecida por los entes supervisores, pero sin la obligación de comunicarse con antelación a la asamblea de inversionistas.

Tabla N.º 1
Características del Fondo de Inversión

Naturaleza:	Cerrado.
Objetivo:	Ingreso-Inmobiliario.
Moneda:	Dólares.
Diversificación:	No Diversificado.
Monto mínimo de la inversión:	US \$1.000.
Plazo de permanencia mínimo:	1 año (recomendado).
ISIN:	CRBCRSFL0011.
Vencimiento:	No tiene.

Fuente: Prospecto Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI.

¹ “Un fondo inmobiliario no diversificado es aquel que invierte en inmuebles en los que, más del 25% de los ingresos mensuales del fondo, puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico”

3. Composición del Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI

Al 31 de diciembre de 2023, la estructura del portafolio del fondo inmobiliario está compuesta por 19 inmuebles, siendo los más representativos en ingresos por rentas la Zona Franca el Coyol, FORUM II y Centro Comercial Paseo Metrópoli. Es importante mencionar que, en el último año la cantidad de inquilinos se ha mantenido inestable. A su vez, el valor en libros, metros arrendados y las rentas mensuales se ha mostrado una disminución, los cuales afectan el crecimiento del Fondo.

La siguiente tabla muestra el detalle de la estructura del Fondo en los últimos años.

Tabla N.º 2
Inmuebles del Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI

Datos	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	Variación Anual
Cant. Inmuebles	25	23	23	20	19	-1
M2. Terreno	347 998,43	864 539,43	864 539,43	844 047,88	825 245,43	-18 802
Área Arrendable del Inmueble (m2)	305 291,80	317 832,24	317 832,24	333 364,97	314 562,52	-18 802
M2. Parqueo	69 160,91	94 426,79	94 426,79	66 723,47	66 723,47	0
M2. Arrendables	333 606,59	850 147,59	850 147,59	855 374,60	836 572,15	-18 802
M2. Arrendados	331 027,73	840 770,94	820 810,75	764 469,51	504 026,62	-260 443
Valor en Libros	\$401 489 807,66	\$455 681 463,56	\$469 804 904,31	\$461 304 165,77	\$421 488 201,27	-\$39 815 964,50
Cant. Inquilinos	172	156	156	134	143	9
Renta Mensual	\$2 709 356,67	\$2 351 617,06	\$2 048 472,86	\$2 152 524,49	\$1 868 232,12	-\$284 292,37

Elaboración: Proceso de Riesgos / Fuente: Sugeval.

Por otro lado, la composición del Fondo de Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI se distribuye en diferentes actividades económicas: Bodegas, Comercial, Oficinas y Parques Industriales. Al 31 de diciembre 2023, el mayor peso se concentra en la actividad de Bodegas (75.40%) y Oficinas (11.25%).

En la siguiente tabla, se muestra la composición del fondo por actividad durante los últimos cinco años.

Tabla N.º 3
Composición Inmuebles Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI

Actividad Económica	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
BODEGAS	36,89%	76,61%	76,61%	73,74%	75,40%
COMERCIAL	11,82%	4,99%	5,00%	4,97%	2,83%
OFICINAS	26,88%	11,07%	11,07%	11,00%	11,25%
PARQUES INDUSTRIALES	24,50%	7,33%	7,33%	10,29%	10,52%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Elaboración: Proceso de Riesgos / Fuente: Sugeval.

En lo que respecta a la diversificación, de acuerdo con su valor en libros, en la siguiente tabla se detallan los inmuebles que conforman el portafolio del Fondo.

Tabla N.º 4
Composición Inmuebles Valor en Libros Fondo Inmobiliario No Diversificado

Nombre del Inmueble	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	Variación Anual
B.C. BARRANCA-01	0,62%	0,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
B.C. BELEN-01	0,39%	0,34%	0,33%	0,34%	0,39%	0,05%
B.C. EL CRUCE-01	0,33%	0,29%	0,24%	0,24%	0,29%	0,05%
B.C. GRECIA-01	0,76%	0,68%	0,66%	0,67%	0,77%	0,10%
B.C. HEREDIA-01	0,59%	0,52%	0,51%	0,52%	0,61%	0,08%
B.C. LA PACIFICA-01	0,89%	0,79%	0,76%	0,77%	0,89%	0,12%
B.C. MORAVIA-01	0,69%	0,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
B.C. SAN ISIDRO DE HEREDIA-01	0,52%	0,46%	0,44%	0,44%	0,51%	0,07%
B.C. SANTA ANA-01	0,73%	0,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
B.C. DESAMPARADOS-01	2,46%	2,17%	2,14%	2,19%	2,50%	0,31%
BC URUCA 02	6,61%	5,84%	5,70%	5,75%	6,30%	0,55%
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	9,62%	8,47%	8,63%	9,09%	8,84%	-0,25%
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	0,26%	0,23%	0,22%	0,23%	0,30%	0,06%
CN URUCA 01	1,05%	0,90%	0,91%	0,94%	0,75%	-0,19%
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	2,57%	2,18%	2,22%	2,11%	2,30%	0,18%
FORUM I	12,44%	10,96%	11,42%	11,11%	11,69%	0,59%
FORUM II	13,88%	11,99%	12,51%	12,78%	14,67%	1,89%
HOSPITAL LA CATOLICA	8,55%	7,42%	8,67%	8,68%	0,00%	-8,68%
NI URUCA 01	2,89%	2,56%	2,35%	2,32%	2,97%	0,65%
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	0,00%	15,55%	14,97%	15,16%	16,66%	1,50%
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	4,05%	3,60%	3,64%	3,78%	4,16%	0,38%
TORRE MERCEDES	8,27%	7,26%	8,09%	6,85%	7,67%	0,81%
ZONA FRANCA EL COYOL	18,13%	15,98%	15,58%	16,01%	17,73%	1,72%
EDIFICIO MADRID	1,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CE SANTA ANA 01	0,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
BODEGAS CURRIDABAT	2,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	0,00%

Elaboración: Proceso de Riesgos / Fuente: Sugeval.

En la siguiente tabla se detallan los inmuebles que conforman el portafolio del Fondo, de acuerdo con las rentas generadas. Al 31 de diciembre 2023, Zona Franca el Coyol, Fórum II y Centro Comercial Paseo Metrópoli son los inmuebles que generan mayores ingresos por rentas al Fondo Inmobiliario.

Tabla N.º 5
Composición Inmuebles
Según Rentas Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI

Nombre del Inmueble	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	Variación Anual
B.C. BARRANCA-01	0,71%	0,84%	0,06%	0,00%	0,00%	0,00%
B.C. BELEN-01	0,44%	0,52%	0,61%	0,60%	0,71%	0,11%
B.C. EL CRUCE-01	0,33%	0,39%	0,46%	0,45%	0,54%	0,09%
B.C. GRECIA-01	0,86%	1,02%	1,20%	1,18%	1,40%	0,22%
B.C. HEREDIA-01	0,67%	0,80%	0,94%	0,93%	1,10%	0,17%
B.C. LA PACIFICA-01	1,00%	1,19%	1,41%	1,38%	1,65%	0,26%
B.C. MORAVIA-01	0,77%	0,92%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%
B.C. SAN ISIDRO DE HEREDIA-01	0,58%	0,69%	0,82%	0,80%	0,96%	0,15%
B.C. SANTA ANA-01	0,83%	0,98%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%
B.C. DESAMPARADOS-01	2,78%	3,30%	3,91%	3,84%	4,56%	0,72%
BC URUCA 02	8,04%	4,14%	1,18%	1,07%	2,58%	1,52%
BODEGAS CURRIDABAT	2,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	10,14%	2,40%	5,62%	8,34%	11,65%	3,31%
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	0,38%	0,37%	0,43%	0,41%	0,47%	0,06%
CN URUCA 01	1,25%	0,08%	0,17%	0,16%	0,20%	0,03%
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	1,87%	2,00%	2,20%	1,64%	2,39%	0,75%
FORUM I	9,08%	8,52%	9,65%	8,04%	8,74%	0,70%
FORUM II	13,81%	15,30%	14,10%	14,13%	16,91%	2,78%
HOSPITAL LA CATOLICA	11,64%	6,90%	12,68%	13,21%	0,00%	-13,21%
NI URUCA 01	3,56%	1,02%	2,64%	1,44%	0,00%	-1,44%
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	0,00%	18,88%	2,30%	3,16%	1,98%	-1,18%
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	2,82%	3,63%	4,80%	4,85%	5,77%	0,92%
TORRE MERCEDES	5,70%	3,77%	8,82%	9,45%	9,84%	0,39%
ZONA FRANCA EL COYOL	18,79%	22,33%	25,79%	24,91%	28,54%	3,64%
EDIFICIO MADRID	1,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CE SANTA ANA 01	0,17%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	0,00%

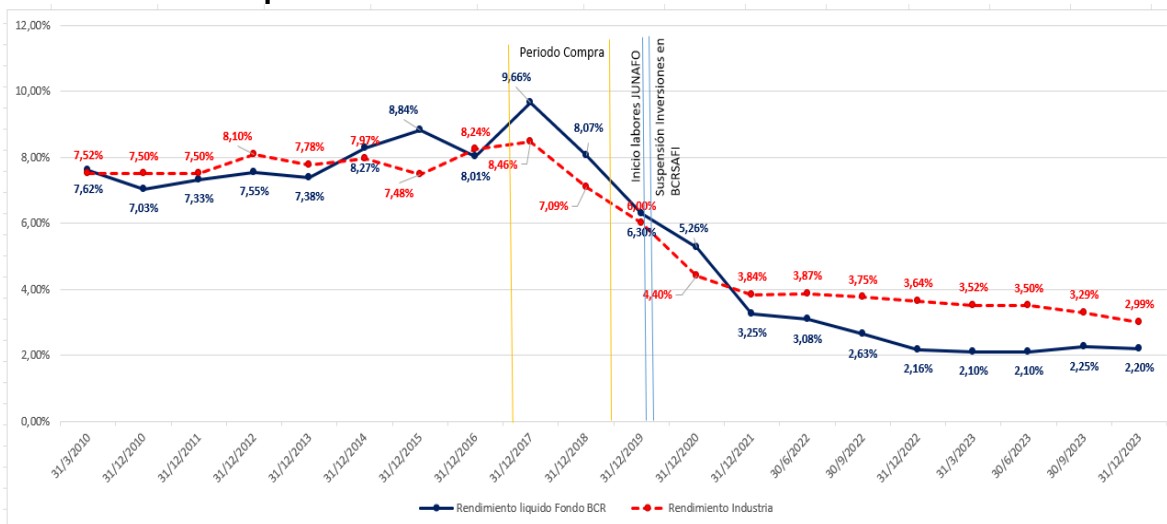
Elaboración: Proceso de Riesgos / Fuente: Sugeval.

4. Rendimientos del Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI

El rendimiento líquido a 12 meses al 31 de diciembre 2023 se ubica en 2,20%, menor al promedio de la industria que para esa fecha es de 2,99%. Por otra parte, el rendimiento total a 12 meses se colocó en 0,60% inferior a la industria (1,70%).

En el siguiente gráfico, se muestra el rendimiento histórico del Fondo vs el rendimiento presentado por la industria.

Gráfico N.º 1
Comportamiento del Rendimiento Histórico vs Industria



Fuente: Informe trimestral BCR Fondo de Inversión Inmobiliario

En la gráfica anterior durante el período comprendido entre el 2010 y el 2019, el Fondo muestra un comportamiento destacado, incluso en determinados periodos superando el nivel de la industria, es importante destacar que las compras de participaciones del fondo inmobiliario fueron en el período de junio 2017 a febrero 2019, donde los rendimientos líquidos se encontraban en promedio superiores al 8,00% en dólares.

5. Calificación de Riesgos del Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI

El 06 de marzo de 2024, la Sociedad Calificadora de Riesgo de Centroamérica ratificó la disminución de la calificación de riesgo al Fondo Inmobiliario No Diversificado a **scr A-3(CR)** perspectiva “**Observación**”. “La calificación scr A (CR) se otorga a aquellos fondos que 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”.

Con relación al riesgo de mercado la categoría 3 se refiere a 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 Observación: se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

Tabla N.º 6
Calificación de Riesgos del Fondo Inmobiliario N.D del BCR SAFI

Fondo	Calificación Compra		Actual	
	Calificación	Perspectiva	Calificación	Perspectiva
BCR F.I. Inmobiliario ND	scr AA 3 (CR)	Positiva	scr A -3 (CR)	Observación

Fuente: <https://www.scriesgo.com/Qualification/index/37>

Es menester indicar que desde la fecha de compra se ha presentado una disminución de la Sociedad Calificadora de Riesgos Centroamericana del segundo nivel al tercer nivel, como se puede ver en el cuadro de calificación.

Fundamentos:

- BCR SAFI pertenece a un grupo financiero de gran trayectoria a nivel nacional.
- Se modifica a la baja la calificación del fondo BCR F.I. Inmobiliario ND en respuesta a la **alta desocupación que registró a diciembre 2023, proveniente del Parque Empresarial del Pacífico, inmueble de mayor representación del Fondo, afectando con ello el ingreso por alquiler y a su vez, el rendimiento líquido del mismo.**
- Las minusvalías registradas en algunos inmuebles, en la cual destaca la significativa minusvalía registrada por el Parque Empresarial del Pacífico en febrero de 2024, impactando de forma negativa el valor de la participación del Fondo, aspecto que fue considerado por los auditores externos emitiendo una opinión con salvedad.

- Derivada de la exposición al riesgo reputacional que recae sobre la Sociedad, producto de los acontecimientos relacionados con el manejo de activos inmobiliarios. Si bien la Administración ya ha implementado acciones y realizados ajustes a nivel organizacional y de gobernanza, el Consejo considera que dichos cambios tienen un proceso de implementación, los cuales se espera se vean reflejados a futuro a nivel de resultados.
- Altos niveles de apalancamiento en el fondo BCR F.I. Inmobiliario ND, lo cual afecta su rendimiento.
- Según información financiera auditada a diciembre de 2023, el F.I. Inmobiliario ND presenta una opinión con salvedad asociado con la significativa minusvalía proveniente de la valoración del Parque Empresarial del Pacífico.

6. Datos adicionales

- Al cierre de diciembre de 2023, el monto de activos administrados por el Fondo asciende a USD 429,55 millones, los cuales se reducen un 8% anual y se mantienen estables de manera semestral.
- Al cierre del segundo semestre de 2023, se observa un nivel de apalancamiento del 36%, lo que indica que una parte significativa de los activos está financiada mediante deuda, a pesar de la disminución de este (41% a diciembre de 2022).
- Al corte de análisis, el Fondo registra una ocupación del 60%, luego de disminuir 31 p.p. de forma anual y 29 p.p. de manera semestral, en respuesta a las desocupaciones parciales que presentó el inmueble Parque Empresarial del Pacífico.
- Respecto al área total desocupada, el Fondo registra 332.546 m², donde la superficie del Parque Empresarial del Pacífico es la más representativa, con un 82% del total desocupado. Seguidamente, se encuentran BC Uruca con 8% y Fórum I y II con 4% cada uno, estos como los más representativos.
- Tiene un rendimiento promedio inferior y una volatilidad superior al mercado de fondos inmobiliarios en dólares. Esto implica que el Fondo asume un mayor riesgo y obtiene una menor rentabilidad respecto al mercado.

7. Historia y Situación Actual

I. Gestión adquisiciones

Conforme a las necesidades de rentabilidad, liquidez, diversificación y calce de plazos del Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Poder Judicial, aunado a las condiciones de mercado y oportunidades de este, es que, en el año 2017 el Consejo Superior y la Corte Plena, máximos jerarcas de dicho Fondo en ese momento, autorizaron la inclusión en la Política de Inversiones del FJPPJ los instrumentos de Fondos Inmobiliarios (Sesión 09-2017 del 24 de abril de 2017 artículo XXX). En virtud de lo anterior, el Proceso de Inversiones, realizó un estudio de la industria de Fondos Inmobiliarios, presentado ante el Comité de Inversiones y de Riesgos en sesión 43-CI-2017 celebrada el 04 de agosto de 2017 (correspondiente a la sesión de julio 2017), en el que se establece una jerarquización de los instrumentos según sus indicadores de gestión históricos, apetito del mercado y calidad de los instrumentos dentro de la industria de los fondos inmobiliarios, por lo cual se recomiendan como objeto de inversión del FJPPJ una serie de Fondos según su desempeño; el detalle se puede observar en la siguiente tabla:

Tabla N.º 7
Escala de Calificación Fondos Inmobiliarios

Escala de calificación, Fondos Inmobiliarios Al 31/12/2016	
Fondo de Inversión	Ranking
BCR. F.I. Inmobiliario del Comercio y la Industria	1
Improsa F.I. Inmobiliario Gibraltar	2
BCR. F.I. Inmobiliario	3
VISTA F.I. Inmobiliario	4
BCR. F.I. Progreso Inmobiliario	5
Improsa F.I. Inmobiliario Los Crestones	6
F.I. Inmobiliario Multifondos I	7
Improsa F.I. Inmobiliario Dólares Dos	8
F.I. Popular Inmobiliario Zeta	9
F.I. INS Inmobiliario	10
Aldesa Renta y Plusvalía	11
F.I. Popular Inmobiliario Finpo	12
Improsa F.I. Inmobiliario Dólares Cuatro	13
F.I. Inmobiliario Multifondos II	14

Fuente: Acta 43-CI-2017 Comité de Inversiones

Al respecto conviene destacar que, en ese momento, por el análisis efectuado, el Fondo Inmobiliario No Diversificado se encontraba en tercer lugar de la totalidad de la industria.

El Comité de Inversiones, en la misma sesión ordinaria 43-CI-2017 celebrada el 04 de agosto de 2017 tomó con carácter de firmeza, los siguientes acuerdos:

Se acuerda:

- ✓ *Tener por rendido el informe de **Fondos de Inversión Inmobiliarios** y hacer de conocimiento del Consejo Superior el informe citado.*
- ✓ *El Comité de Riesgos deberá realizar el análisis financiero pertinente de los siguientes Fondos Inmobiliarios: BCR F.I. Inmobiliario del Comercio y la Industria, Improsa F.I. Gibraltar, BCR F.I. Inmobiliario, Vista F.I. Inmobiliario, BCR F.I. Progreso Inmobiliario, con el fin de determinar la viabilidad de aprobar dichos Fondos de Inversión Inmobiliarios como instrumentos susceptibles de inversión por parte del FJPPJ. El destacado no corresponde al original.*

En atención a lo acordado por el Comité de Inversiones, el Proceso de Riesgos y el Comité de Riesgos, presentaron y aprobaron respectivamente en la Sesión Ordinaria del 28 de agosto de 2017, en firme lo siguiente:

Acuerdos en firme:

5. *Se aprueba la metodología utilizada por el Proceso de Riesgo en cuanto al análisis de los Fondos Inmobiliarios.*
6. *De acuerdo a los informes presentados, **donde se realiza el análisis de los Fondos Inmobiliarios No diversificado** y Comercio e Industria de BCR SAFI, **se aprueban como sujetos de inversión para el Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Poder Judicial** (Se incluye como anexo al acta, la documentación que da soporte al análisis realizado a dichos Fondos Inmobiliarios). El destacado no corresponde al original*

Del informe antes mencionado se destaca la composición del portafolio, la distribución de ingresos y la rentabilidad del Fondo de Inversión Inmobiliario no Diversificado:

Tabla N. ° 8
Composición Inmuebles Según Rentas
Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI

COMPOSICIÓN INMUEBLES POR RENTA					
Nombre del Inmueble	30/9/2016	31/12/2016	31/3/2017	30/6/2017	VARIACIÓN
B.C. BARRANCA-01	0,00%	0,00%	0,52%	0,83%	0,31%
B.C. BELEN-01	0,00%	0,00%	0,32%	0,51%	0,19%
B.C. EL CRUCE-01	0,00%	0,00%	0,24%	0,39%	0,15%
B.C. GRECIA-01	0,00%	0,00%	0,63%	1,01%	0,38%
B.C. HEREDIA-01	0,00%	0,00%	0,49%	0,79%	0,30%
B.C. LA PACIFICA-01	0,00%	0,00%	0,74%	1,18%	0,44%
B.C. MORAVIA-01	0,00%	0,00%	0,57%	0,91%	0,34%
B.C. SAN ISIDRO DE HEREDIA-01	0,00%	0,00%	0,43%	0,69%	0,26%
B.C. SANTA ANA-01	0,00%	0,00%	0,61%	0,97%	0,36%
B.C. DESAMPARADOS-01	0,00%	0,00%	2,04%	3,27%	1,23%
BODEGAS CURRIDABAT	4,37%	3,51%	3,34%	3,18%	-0,16%
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	0,65%	0,53%	0,48%	0,47%	-0,01%
CN URUCA 01	1,84%	1,49%	1,40%	1,33%	-0,07%
EDIFICIO LA URUCA (50%)	0,00%	0,00%	0,14%	0,16%	0,02%
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	4,13%	3,26%	2,99%	2,94%	-0,05%
FORUM I	17,52%	12,99%	11,41%	12,88%	1,47%
FORUM II	31,67%	25,34%	23,77%	22,41%	-1,36%
HOSPITAL LA CATOLICA	17,73%	14,27%	13,56%	12,91%	-0,65%
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	7,65%	4,94%	4,51%	2,06%	-2,45%
TORRE MERCEDES	12,45%	9,95%	10,02%	9,71%	-0,31%
ZONA FRANCA EL COYOL	1,99%	23,72%	21,79%	21,40%	-0,39%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

Elaboración: Proceso de Riesgos / Fuente: Sugeval.

Tabla N. ° 9
Rendimiento Líquido de Compra

Rendimientos Últimos 12 Meses	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017	Rendimiento Mercado
Rendimiento Total 12 Meses	5,99%	6,26%	6,91%	6,46%
Rendimiento Líquido 12 Meses	8,01%	8,49%	8,38%	8,24%

Elaboración: Proceso de Riesgos / Fuente: Sugeval.

Dicho informe presentado por el personal del Proceso de Riesgos y aprobado por el Comité de Riesgos, concluyó lo siguiente:

- Los indicadores financieros presentados para el Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI, presenta resultados razonables.
- La calificación de riesgo asignada al Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI, por la Sociedad Calificadora de Riesgo de Centroamérica es de AA f3 con perspectiva positiva.
- Los rendimientos líquidos a 12 meses son de 8,38%, se ubica entre los mejores

rendimientos del mercado.

d) El Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI, es el Fondo Inmobiliario más grande por el monto de activos netos administrados.

e) Con base en la información anterior, el Proceso de Riesgos razona que el emisor Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI, de acuerdo a sus indicadores financieros y su calificación de Riesgos, **es una opción de inversión para el Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Poder Judicial**. El destacado no corresponde al original.

Dado el aval por parte de los Comités de Inversiones y Riesgos, el desempeño del Fondo Inmobiliario y la coyuntura económica imperante, el instrumento Fondo Inmobiliario No Diversificado administrado por BCR SAFI, fue incorporado en la Estrategia de Inversiones y fue desde el **17 de octubre de 2017** que se inició con la adquisición de participaciones de dicho Fondo, la estrategia se mantuvo para el año 2018 e inicios del año 2019, **la última adquisición de participaciones de este instrumento data del 07 de febrero de 2019:**

Tabla N.º 10
Detalle de Compras
Fondo Inmobiliario No Diversificado

Fecha suscripción	Valor FACIAL	Número Boleta	Fondo inmobiliario	SAFI	Cantidad de Participaciones	Valor facial de compra por participación	Monto colonizado al cierre de febrero 2024
17/10/2017	\$3 475 080,00	17101720816	inm1\$	BCRSF	2800	1241	€1 791 299 487,60
15/02/2018	\$1 977 615,45	18021550557	inm1\$	BCRSF	1545	1280	€1 019 401 436,01
16/02/2018	\$499 196,10	18021550609	inm1\$	BCRSF	390	1280	€257 320 613,67
20/02/2018	\$435 196,60	18021951575	inm1\$	BCRSF	340	1280	€224 330 791,40
20/04/2018	\$2 550 000,00	18042066929	inm1\$	BCRSF	2000	1275	€1 314 448 500,00
06/07/2018	\$479 431,21	18070487304	inm1\$	BCRSF	379	1265	€247 132 405,82
06/07/2018	\$917 117,75	18070487305	inm1\$	BCRSF	725	1265	€472 746 686,59
10/08/2018	\$37 200,00	18080997601	inm1\$	BCRSF	31	1200	€19 175 484,00
10/08/2018	\$34 800,00	18080997602	inm1\$	BCRSF	29	1200	€17 938 356,00
18/01/2019	\$23 805,00	19011749028	inm1\$	BCRSF	23	1035	€12 270 763,35
18/01/2019	\$369 495,00	19011749029	inm1\$	BCRSF	357	1035	€190 463 587,65
07/02/2019	\$3 090 000,00	19020755735	inm1\$	BCRSF	3000	1030	€1 592 802 300,00
Totales	\$13 888 937,11						€7 159 330 412,09

Fuente: elaboración propia con datos del SCI

Para el año 2020, el mundo entero fue azotado por la pandemia del COVID 19, Costa Rica no fue la excepción, dicha pandemia llevó prácticamente al confinamiento mundial, causando un deterioro muy marcado y que hizo caer todos los mercados financieros y bursátiles globales, hubo una fuerte contracción mundial y dada la naturaleza de estos Fondos se presentaron resultados muy adversos dado su giro de negocio.

Ante lo expuesto los Comités de Riesgos e Inversiones consideraron una veda temporal para la adquisición de este tipo de instrumentos (Fondos de Inversión Inmobiliarios) para inversiones del FJPPJ, de forma generalizada, no obstante, conforme fue pasando el efecto de la pandemia, se presentó una mejora en los resultados y expectativas de estos; especialmente los demás fondos, fueron nuevamente considerados en la estrategia de inversión; no obstante para los fondos administrados por BCR SAFI esta prohibición no ha sido levantada por parte de los Comités de Inversiones y Riesgos dado el desempeño de los mismos.

II. Situación Parque Empresarial del Pacífico

Adquisición Parque Empresarial del Pacífico

El 21 de febrero de 2020, con Hecho Relevante BCR SAFI 92-20, emitido por el señor Rosnie Díaz Méndez (Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma) Gerente General de la Sociedad Administradora de Fondos del BCR, se comunicó al mercado en general la adquisición del inmueble Parque Empresarial del Pacífico, por parte del Fondo Inmobiliario No Diversificado, para que forme parte del portafolio de inmuebles de este, las condiciones de la adquisición se detallan en la siguiente imagen:

Imagen N.º 1

Detalle de la transacción:			
Inmueble	Valoración Financiera	Valoración Física	Valor de Registro
Parque Empresarial del Pacífico	\$87.913.894,58	\$71.509.009,65	\$70.854.273,21

Área registral total: 540.400,00 m²

Valoración Financiera:

- Realizada por Sol del Valle S.A., fecha del informe: 18 de febrero de 2020
- Valor de mercado: \$87.913.894,58 para el fondo inmobiliario denominado: "BCR Fondo de Inversión Inmobiliario".
- Tasa de descuento utilizada: 8,00%

Valoración Pericial:

- Realizada por Grupo Ingenio AIC S.A. fecha del informe: 10 de febrero de 2020
- Valor de mercado: \$71.509.009,65 para el fondo inmobiliario denominado: "BCR Fondo de Inversión Inmobiliario".

La operación antes indicada, representó para el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario un 14.46% del activo total del Fondo. El inmueble, se indica en el hecho Relevante, se adquirió con una ocupación del 100%.

Fideicomiso de Garantías

Adicionalmente, al momento de la adquisición del inmueble, se constituyó un contrato de rentas garantizadas que eventualmente le permitiría al Fondo Inmobiliario garantizar los ingresos ante alguna desocupación de las empresas instaladas (3 al momento de la adquisición); dentro de lo que se debe mencionar es que, posterior a la compra del Parque Empresarial, se desencadenó la pandemia del COVID-19, declarada emergencia nacional el 16 de marzo de 2020 según Plan General de Emergencia de los Decretos N°42227-MP-S y N°42296-MP-S; situación que en múltiples ocasiones los colaboradores de la SAFI señalaron como una marcada afectación, se aumentó la desocupación de manera importante y se dejaron de honrar ingresos por parte de los inquilinos; situación que hizo que se tuviera que iniciar con el proceso de ejecución del contrato de garantía, para lo que se debió formular un Fideicomiso, el cual se estructuró para respaldar la deuda del garante de rentas garantizadas del Proyecto Parque Empresarial del Pacífico y constituida esta garantía en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia, la administración inició con el proceso de remate del inmueble, según la normativa vigente, se realizaron tres remates y no se recibieron ofertas en ninguno, por lo que los fondos de inversión, se adjudicaron el patrimonio fideicometido por el monto de la base para el tercer remate y en proporción (93.77%) a la participación del Fondo dentro del contrato. Se procedió con la adjudicación del patrimonio del fideicomiso a favor de los fondos, por medio del endoso de las acciones de la sociedad anónima; una vez realizado el correcto procedimiento, la SAFI iniciará el proceso para transformar estos activos en efectivo líquido a favor del Fondo.

Informe de Bomberos

Se debe señalar que, a raíz de una visita en marzo de 2023, se realizó un informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, el cual señalaba aspectos de mejora e incumplimientos para el correcto funcionamiento, del cual se presentan las principales conclusiones:

- ✓ El proyecto con el número de contrato OC-918448, y bajo el nombre de Bodegas y Oficina Caldera, incumple con la normativa de seguridad humana y protección contra incendios.
- ✓ Las observaciones, alertas y correcciones indicadas durante la revisión del proyecto mediante la plataforma APC, no se implementaron en el desarrollo del proyecto.
- ✓ Durante la inspección de campo se observaron incumplimientos a los requisitos normativos referentes a condiciones de seguridad humana y protección contra incendios.
- ✓ De los resultados registrados en campo, la información suministrada por los encargados de la obra y la comparación entre lo tramitado en planos y lo construido, se determina que el proyecto cuenta con incumplimientos críticos, basado en la normativa de protección contra incendios, según los alcances de la Ley No. 8228 Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y el Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios.

Valuación

Como parte del cumplimiento normativo, desde la adquisición del inmueble, BCR SAFI ha cumplido con las valuaciones de rigor, los cuales dieron como resultados valoraciones muy similares al precio de compra del inmueble; no obstante, a raíz de las situaciones antes expuestas, se realizó una valuación independiente, promovida y costeadada por un grupo de inversionistas físicos y que fue desarrollado por Constructora Costarricense S.A (COCOSA) el cual, dio como resultado lo detallado seguidamente:

Tabla N.º 11
Resultado Valuación

19 de junio de 2023	Tipo de Cambio ₡		545.78 /US\$)		% DEPRECIACION	VNR US\$
	AREA m2	US\$/m2	VRN US\$			
OBRAS EXTERIORES						
SECTOR FRONTAL						
Caseta guarda # 1	(A)	15.00	1,725	25,875	6%	24,323
Cubiertas acceso	(C)	22.00	690	15,180	6%	14,269
Basurero	(E)	13.00	230	2,990	8%	2,751
Perrera	(E)	40.00	201	8,050	8%	7,406
ESTACION PESAJE						
Rampas	(C)	95.00	144	13,656	6%	12,837
Estación Pesaje (losa y estructura)	(C)	74.00	288	21,275	6%	19,999
Caseta control	(D)	9.00	863	7,763	12%	6,831
Caseta guarda # 2	(B+G)	15.00	1,725	25,875	31%	17,854
Caseta guarda # 3	(B+G)	15.00	1,725	25,875	31%	17,854
Construcciones en ruinas	(B+G)	132.00	345	45,540	31%	31,423
Concretos	(D)	1,363.00	86	117,559	12%	103,452
PROXIMIDADES BODEGAS # 1 Y # 2						
Asfaltos	(E)	1,048.00	69	72,312	8%	66,527
PLANTA TRATAMIENTO						
Planta tratamiento (97 m2) (gl)	(E)	1.00	115,000	115,000	8%	105,800
Aceras (planta tratamiento)	(E)	100.00	46	4,600	8%	4,232
SERVICIO SANITARIO						
Servicio sanitario	(F)	12.00	690	8,280	13%	7,204
Pasillo	(F)	5.00	173	863	13%	750
PROXIMIDADES BODEGAS # 3 A LA # 5						
Area tanque gas	(C)	20.00	328	6,555	6%	6,162
Losa concreto (futura calle acceso)	(D)	230.00	144	33,063	12%	29,095
Comedor en construcción	(H)	128.00	920	117,760	90%	11,776
SECTOR POZO						
Cuarto bombas	(A)	11.00	633	6,958	6%	6,540
Malla ciclón (ml)	(E)	42.00	98	4,106	8%	3,777
Losa concreto	(C)	24.00	104	2,484	6%	2,335
PROXIMIDADES BODEGAS # 6 A LA # 10						
Concretos	(D)	1,259.00	86	108,589	12%	95,558
TOTAL OBRAS EXTERIORES				790,205	191,453	598,753
SUBTOTAL EDIFICIOS Y OBRAS EXT.				11,739,707	1,254,017	10,485,689
TOTAL				28,736,913	1,254,017	27,482,896
MARGEN MERCADO				0%		0
GRAN TOTAL US\$				\$28,736,913.05		\$ 27,482,895.69
GRAN TOTAL ₡						€ 14,999,614,808.95
m2 EDIFICIOS / m2 TIERRA		0.04		US\$/m2		1,159.22

Fuente: Estudio valoración COCOSA

Ante los resultados del estudio de valuación antes señalado la situación ha trascendido y según medios de comunicación, se tiene conocimiento de demandas ante el Ministerio Público y la Superintendencia General de Valores por presuntas anomalías (sobreprecio) en la negociación del inmueble.

Por otra parte, ante la solicitud de los inversionistas en las diversas asambleas y peticiones particulares, la Sociedad de Fondos sustituyó los valuadores utilizados en estudios anteriores, escogiendo a Logan Valuation para realizar el estudio de valoración del Parque Empresarial, el cual ya fue divulgado y es de dominio público, presentando resultados muy similares al de COCOSA, según se puede resumir en el siguiente extracto del informe:

Imagen N.º 2 Valuación LOGAN

Valor Razonable de Mercado Valor de Mercado "Como Está"

A continuación se presenta el valor total de la propiedad, el cual se integra por los componentes de terreno nombrados como "Terrenos de Terraza y Terreno Sobrante" analizados en el reporte de valuación LV23-799 Parque Empresarial el Pacífico (Terrenos de Terraza y Terreno Sobrante), más los componentes de las construcciones "Bodegas" analizados en el reporte de valuación LV23-799 Parque Empresarial el Pacífico (Bodegas).

El valor de mercado¹ "Como Está" de los derechos de Arrendador de la propiedad, evaluado en noviembre 11, 2023, es:

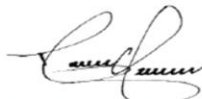
\$28,080,000

El tiempo de exposición antecedente a noviembre 11, 2023 habría sido 12 meses y el período de mercadeo estimado desde noviembre 11, 2023 es de 12 meses.

Agradeciendo su atención,



Robert Drago, MBA, MAI, MRICS
Partner | LOGAN
+(506) 4010-0565 Office
+52 (55) 4164-9855 Mobile
robert@loganvaluation.com



David Yepes, RAA
Director | LOGAN
+(506) 4010-0565
+1 (212) 359-1679
david@loganvaluation.com

Como se pudo observar el Parque Empresarial sufrió una importante disminución en su valor, producto del último avalúo, situación que, por normativa, llevó a la SAFI a contabilizar dicha disminución e impactando el valor en libros de las participaciones del Fondo Inmobiliario No Diversificado, así comunicado en Hecho Relevante CHR-4605:

Asunto: Nuevo valor en libros de las participaciones BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO comunica que el día 16 de febrero de 2024, una vez cumplido con el requisito de presentación de la valoración anual del Inmueble Parque Empresarial del Pacífico, que forma parte de la cartera inmobiliaria del fondo, se procedió a ajustar y registrar el nuevo valor de dicho inmueble, por lo que el valor en libros de la participación pasó \$1,087.18 a \$944.88 equivalente a una disminución de ciento cuarenta y dos dólares con treinta centavos (-\$142.30) por participación.

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

Se desprende del hecho relevante una disminución de aproximadamente \$42 millones en su valor razonable, pasando de \$70 millones al momento de su adquisición a \$28 millones en el año 2024, lo que representa un impacto de aproximadamente **15% sobre el activo neto del fondo inmobiliario.**

Debido a que esta situación impacta contablemente el valor en libros del fondo inmobiliario y que se encuentran en ejecución investigaciones judiciales y por parte de la SUGEVAL y de las cuales no se tiene resolución que confirme o no situación anormal en la gestión efectuada por parte de BCR SAFI.

III. Seguimiento

El seguimiento de la gestión del Fondo Inmobiliario, tal como otros fondos inmobiliarios, por parte de la Administración ha sido constante y relativamente exhaustivo mediante informes periódicos por parte del Proceso de Riesgos y actualizaciones semestrales de los datos de la industria de Fondos por parte del Proceso de Inversiones.

Adicionalmente se han realizado visitas a los diferentes inmuebles y particularmente se visitó el Parque Empresarial del Pacífico, los resultados de la visita fueron plasmados en un informe y expuestos al Comité de inversiones y Riesgos.

Desde la adquisición de los Fondos se han realizado acercamientos periódicos y exposiciones de los resultados por parte de la SAFI al personal del Poder Judicial y de la Dirección del Fondo, actualmente estas reuniones se realizan de forma trimestral.

En atención a un acuerdo de La JUNAFO, se realizó en octubre 2023, un informe de auditoría denominado “*Diagnóstico de Fondos Inmobiliarios administrados por el BCR-SAFI en los que cuenta con participaciones el Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Poder Judicial ESP-63-2023*”, el objetivo y el alcance de dicho informe se detalla seguidamente:

“... 1.2. *Objetivo general*

Evaluar la situación actual de los fondos inmobiliarios administrados por el BCR-SAFI en los que el Fondo de Jubilaciones y Pensiones cuenta con participaciones.

1.3. *Alcance y naturaleza*

Este servicio de auditoría es de naturaleza especial y como parte de su alcance consideró el análisis de la situación actual de los Fondos Inmobiliarios administrados por el BCR-SAFI en los que el Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Poder Judicial cuenta con participaciones.

El periodo de examen comprende desde el 2018 al 2023, en lo que respecta a la información suministrada por el Proceso de Riesgos y de Inversiones de la Dirección de la Junta Administradora del Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Poder Judicial y del BCR-SAFI...”

“...En lo que respecta a la adquisición del Fondo Inmobiliario No Diversificado por parte del FJPPJ, el informe de auditoría entre sus conclusiones indica lo siguiente:

*El Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Poder Judicial en el momento que adquirió las participaciones, el panorama de rendimiento y ocupación era distintito y al presentarse cambios en estos aspectos, **la administración efectuó los análisis y gestiones respectivas brindando un seguimiento razonable de los proyectos de inversión y tomando las decisiones correspondientes según los eventos suscitados**, de manera que, desde el 2020 los fondos de Inversión del BCR-SAFI no han sido considerados sujetos de inversión por el comportamiento en sus rendimientos, además que, posteriormente se presentó un riesgo reputacional producto de los acontecimientos presentados en el Parque Empresarial del Pacífico...”* El destacado no corresponde al original.

Se tiene representación por parte del Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Poder Judicial en todas las asambleas tanto de orden ordinario como extraordinario, se participó en la última asamblea de inversionistas y presentó la moción de forma conjunta para implementar un Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario, dicha moción fue aprobada por la asamblea.

En conjunto con los inversionistas institucionales (Popular Pensiones, BN Vital, Vida Plena y JUPEMA) se solicitó una reunión al Superintendente de Valores (SUGEVAL) para exponer el tema de lo sucedido en la asamblea de inversionistas celebrada en marzo y solicitar su colaboración en la adecuada y oportuna supervisión de la gestión del fondo inmobiliario. El Superintendente atiende la solicitud anterior e insta a los inversionistas institucionales a

20

participar más activamente en la supervisión, análisis y colaboración para la gestión de los fondos inmobiliarios.

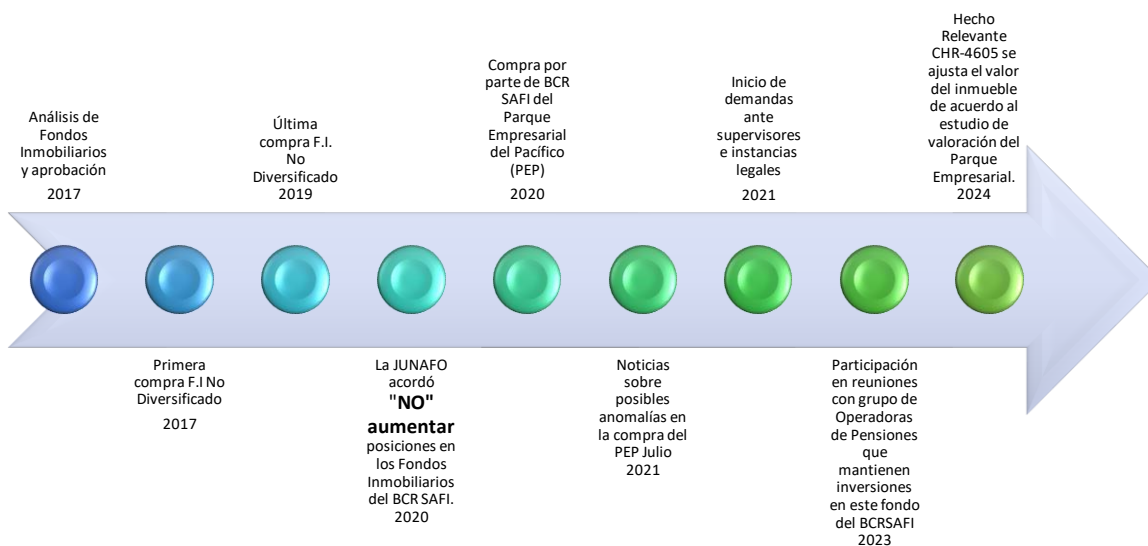
En sesión de Comité de Inversiones (con representación del Comité de Riesgos) se cita a los personeros de la SAFI para tratar temas como:

- I. Pago o renegociación de créditos del fondo inmobiliario.
- II. Propuesta de selección y venta de activos inmobiliarios del fondo.
- III. Actualización sobre el “plan de saneamiento” del Parque Empresarial en Puntarenas.
- IV. Valoración del Parque Empresarial realizada por Logan Valuation.

Adicionalmente, se participa en reuniones con el grupo de inversionistas institucionales (JUPEMA, Poder Judicial, Popular Pensiones, BN Vital y Vida Plena) para tomar acciones legales sobre la gestión del Fondo, a la luz de los resultados del avalúo del inmueble en cuestión.

Se recibe la convocatoria de la Asamblea de inversionistas del fondo a celebrarse el 22 de marzo a las 8 am en el Hotel Wyndham Herradura, se tramita la documentación para la participación y acreditación ante la misma.

Figura N.º 1 Eventos Relevantes Fondo Inmobiliario No Diversificado



Seguimiento



Durante este lapso se han realizado:

- Informes de actualización anual de los Fondos Inmobiliarios.
- Participación en las Asambleas Ordinarias.
- Presentaciones trimestrales por parte de BCRSAFI.
- Presentaciones de actualización sobre la situación del BCRSAFI a los Comités de Inversiones y Riesgos. Además, las actas de los Comités se trasladan para conocimiento de la Junta Administradora.

8. Conclusiones

- a) Los análisis realizados para la adquisición de las participaciones Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI son razonables.
- b) El Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI, al momento de aprobarse la adquisición de las participaciones era el fondo inmobiliario más grande en activos del mercado y sus rendimientos históricos en promedio eran superiores al 5% en dólares.
- c) El Fondo Inmobiliario No Diversificado del BCRSAFI actualmente presenta bajos niveles de ocupación de los inmuebles. De hecho, la ocupación al cierre de diciembre de 2023 (60,25%) se encuentra muy por debajo de los niveles de ocupación de la industria (75,00%). Siendo el Parque Empresarial del Pacífico que muestra el porcentaje desocupación más representativa y afectando el porcentaje del Fondo.
- d) El rendimiento líquido a 12 meses es 2,20%, manteniéndose por debajo del promedio del mercado inmobiliario (2,99%) al cierre de diciembre de 2023.
- e) La calificación de riesgo asignada al Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado del BCR SAFI, por la Sociedad Calificadora de Riesgo de Centroamérica se ajustó a SCR A-3(CR) y con perspectiva “Observación”; debido a la exposición al riesgo reputacional que recae sobre la Sociedad, producto de los acontecimientos relacionados con el manejo de activos inmobiliarios y financieros, a la alta desocupación que registró a diciembre 2023 y los niveles elevados de apalancamiento.
- f) Las inversiones en participaciones de los Fondos Inmobiliarios del BCR SAFI se realizaron dentro del período del año 2017 al 2019, siendo que en el año 2020 cuando inició funciones la JUNAFO, es el momento en el cual este tipo de inversiones fueron suspendidas, dadas las condiciones de mercado existentes.
- g) En virtud de los factores externos antes mencionados, la Junta Administradora del Fondo de Jubilaciones y Pensiones del Poder Judicial, de forma responsable y basada en la gestión de riesgos como enfoque estructurado para manejar la incertidumbre relativa a una amenaza a través de una secuencia de actividades que incluyen la identificación, análisis y evaluación de riesgo, desde el año 2020 acordó no aumentar posiciones en los Fondos Inmobiliarios del BCR SAFI.

9. Recomendación

- a) Valorar el inicio de los procesos legales ante los hechos presentados en el Fondo Inmobiliario No diversificado Administrado por BCR SAFI, desde la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico y las presuntas irregularidades asociadas a la gestión de este fondo.
- b) Continuar con el seguimiento del Fondo, para valorar el comportamiento de los indicadores financieros y riesgo, nivel de ocupación, valoraciones de los inmuebles y grado de apalancamiento, con el fin de no materializar posibles pérdidas, o bien, prever que el impacto sea mínimo para los intereses del FJPPJ.
- c) Continuar delegando a la Dirección de la JUNAFO el análisis y participación en conjunto con las demás inversionistas institucionales, en seguimiento de los acontecimientos relevantes de este fondo inmobiliario.