**Estudio No. 01-2021**

**Cartera de Inversiones - Revisión de Fondos Inmobiliarios**

1. **Alcance**

#### La revisión comprende la revisión de Fondos Inmobiliarios de junio 2018 a noviembre 2020 y la comprobación del saldo contable de al cierre de octubre 2020.

1. **Objetivos**
2. Revisión del comportamiento que han presentado los Fondos Inmobiliarios de junio 2018 a noviembre 2020.
3. Revisar el cumplimiento de la normativa vigente, en los aspectos relacionados con el tema bajo estudio.
4. **Resultados obtenidos**

De conformidad con el objetivo propuesto para esta revisión:

* Al comparar el ‘Costo de Adquisición’ y ‘Valor de Mercado’ de los Fondos Inmobiliarios en colones al cierre de setiembre 2020, se observa que la variación ha sido positiva para los 3 instrumentos existentes en la cartera.

Sin embargo, en los Fondos Inmobiliarios en dólares, la variación a esa misma fecha, en casi todos los instrumentos ha sido negativa, es decir, existe pérdida de valor de mercado en comparación al costo de las inversiones. La cual responde principalmente a la afectación provocada por la pandemia del COVID-19.

Es necesario destacar que, por la naturaleza de estos fondos, la expectativa de recuperación se va a extender en el tiempo, debido a la lenta recuperación de la economía, una vez superada la pandemia ocasionada por el SARS-COV-2, de ahí que la medida implementada por la Administración es mantener las inversiones en los fondos inmobiliarios y no incrementarla.

* Al verificar los rendimientos percibidos de enero a noviembre del año 2020 de los fondos inmobiliarios en dólares, se identificó que todos aquellos que poseen una frecuencia de pago mensual recibieron dividendos cada mes, a excepción del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía (ALDESA) y el Fondo Inmobiliario Popular SAFI (FINPO).

Asimismo, los de pago trimestral han generado el pago de dividendos sin falta; sin embargo, la mayoría se vieron afectados hacia la baja por efectos de la pandemia.

* La Unidad Integral de Riesgos en conjunto con el Órgano de Dirección ha realizado el seguimiento de estas inversiones, mediante informes mensuales y estudios de factores fundamentales, que son analizados en los comités de Riesgos y de Inversiones, así como a la Junta Directiva.
* Se revisó el cumplimiento de la normativa interna, sin determinarse situaciones que informar al respecto.

Esta revisión fue aprobada en la Sesión Ordinaria No. 043-2021 del 22 de abril de 2021.