



**BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO  
DIVERSIFICADO**

Estados Financieros al 30 de septiembre de 2025 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2024)

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

**Estado de activo neto**

Al 30 de septiembre de 2025

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2024)  
(en US dólares)

	Nota		sep-25	dic-24	sep-24
<b>Activos:</b>					
Efectivo	24	US\$	388,144	258,218	145,094
Inversiones en instrumentos financieros	25		1,417,844	1,653,141	1,588,012
Cuentas por cobrar			60,868	69,945	75,527
Intereses por cobrar			0	40	0
Alquileres por cobrar			184,222	108,040	110,041
Propiedades de inversión	29		104,348,717	102,533,403	101,468,000
Impuesto sobre la renta diferido			460,302	520,831	723,593
Gastos pagados por anticipado			125,367	54,796	133,151
<b>Total activos</b>			<b>106,985,464</b>	<b>105,198,414</b>	<b>104,243,418</b>
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos por pagar	26		14,093,364	14,507,779	14,631,308
Otras cuentas por pagar	27		1,153,608	1,272,465	1,290,577
Comisiones por pagar			74,716	75,439	71,801
Intereses sobre préstamos por pagar			82,371	81,536	71,479
Depósitos en garantía			473,734	544,574	521,034
Ingresos diferidos			35,994	101,436	105,604
Impuesto sobre la renta diferido			1,533,657	1,321,889	1,364,840
<b>Total pasivos</b>			<b>17,447,444</b>	<b>17,905,118</b>	<b>18,056,643</b>
<b>Activo neto</b>		US\$	<b>89,538,020</b>	<b>87,293,296</b>	<b>86,186,775</b>
Composición del valor del activo neto:					
Certificados de títulos de participación	28	US\$	80,975,000	80,975,000	80,975,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			6,082,347	4,539,328	3,633,736
Reservas	17.a		479,883	217,948	195,500
Otras reservas	17.b		2,000,790	1,561,020	1,382,539
<b>Total activo neto</b>		US\$	<b>89,538,020</b>	<b>87,293,296</b>	<b>86,186,775</b>
Cuentas de orden		US\$	80,195	90,172	92,107
Número de Certificados de Títulos de participación			16,195	16,195	16,195
Valor del activo neto por título de participación Serie A		US\$	5,528.74	5,390.14	5,321.81

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Roberto Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Diego Ballester Ramos  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Gill Yoel Cruz Hernández  
Contador

Céd. 3110471206  
BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO  
INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR SAFI  
S.A.  
Registro Profesional: 40516  
Contador: Gill Yoel Cruz Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2025-10-15 12:16:35 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: n1xk2sPv  
<https://timbres.contador.co.cr>

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

**Estado de resultados integrales**  
Periodo de un año terminado el 30 de septiembre de 2025  
*Información No Auditada*  
(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2024)  
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>sep-25</u>	<u>sep-24</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	US\$	1,362	781
Ingresos por arrendamientos		4,570,762	4,629,282
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		3,100,704	2,656,698
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		44,963	26,033
Otros ingresos por alquiler		92,339	60,755
Otros ingresos		67,006	52,669
<b>Total ingresos</b>		<b>7,877,136</b>	<b>7,426,218</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo		589,082	572,427
Otros gastos operativos	30	854,125	768,703
Gastos financieros		687,347	745,881
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión		1,557,684	199,659
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		0	395
Diferencial cambiario, neto		13,021	9,178
<b>Total gastos</b>		<b>3,701,259</b>	<b>2,296,243</b>
Utilidad/Pérdida antes de impuesto		4,175,877	5,129,975
Impuesto sobre la renta		(567,613)	(569,125)
<b>Utilidad/Pérdida neta del año</b>	<b>US\$</b>	<b>3,608,264</b>	<b>4,560,850</b>
<u>Otros resultados integrales</u>			
Resultados integrales totales	<b>US\$</b>	<b>3,608,264</b>	<b>4,560,850</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

\_\_\_\_\_  
Douglas Roberto Montero Arguedas  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Luis Diego Ballesterero Ramos  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

\_\_\_\_\_  
Gill Yoel Cruz Hernández  
Contador

Céd. 3110471206  
BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO  
INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR SAFI  
S.A.  
Registro Profesional: 40516  
Contador: Gill Yoel Cruz Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2025-10-15 12:16:35 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: n1xk2sPv  
<https://timbres.contador.co.cr>

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

**Estado de cambios en el activo neto**  
 Periodo de un año terminado el 30 de septiembre de 2025  
*Información No Auditada*  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2024)  
 (en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2024</b>	<b>16,195</b>	<b>US\$ 80,975,000</b>	<b>3,633,736</b>	<b>0</b>	<b>1,578,039</b>	<b>US\$ 86,186,775</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	1,544,458	0	1,544,458
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	(437,937)	0	(437,937)
Incremento de reservas	0	0	0	(22,448)	22,448	0
Otras reservas	0	0	0	(178,481)	178,481	0
Subtotal	0	0	0	905,592	200,929	1,106,521
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	905,592	(905,592)	0	0
Subtotal	0	0	905,592	(905,592)	0	0
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>16,195</b>	<b>80,975,000</b>	<b>4,539,328</b>	<b>0</b>	<b>1,778,968</b>	<b>87,293,296</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	3,608,264	0	3,608,264
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	(1,363,540)	0	(1,363,540)
Incremento de reservas	0	0	0	(261,934)	261,934	0
Otras reservas	0	0	0	(439,771)	439,771	0
Subtotal	0	0	0	1,543,019	701,705	2,244,724
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	1,543,019	(1,543,019)	0	0
Subtotal	0	0	1,543,019	(1,543,019)	0	0
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2025</b>	<b>16,195</b>	<b>US\$ 80,975,000</b>	<b>6,082,347</b>	<b>0</b>	<b>2,480,673</b>	<b>US\$ 89,538,020</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Céd. 3110471206  
 BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO  
 INMOBILIARIO  
 Atención: Administración de BCR SAFI  
 S.A.  
 Registro Profesional: 40516  
 Contador: Gill Yoel Cruz Hernández  
 Estado de Cambios en el Patrimonio  
 2025-10-15 12:16:36 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: n1xk2ePv  
<https://timbres.contador.co.cr>

Douglas Roberto Montero Arguedas  
 Gerente General

Luis Diego Ballesteros Ramos  
 Jefe Jefatura Contable Administrativa

Gill Yoel Cruz Hernández  
 Contador

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

**Estado de flujos de efectivo**

Información No Auditada

Periodo de un año terminado el 30 de septiembre de 2025

(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2024)

(en US dólares)

	sep-25	sep-24
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del año	US\$ 5,152,723	5,471,571
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el Efectivo de las actividades de operación:		
Efecto neto valoración de propiedades de inversión	(2,448,611)	(2,731,620)
Ingresos por intereses	(1,362)	(781)
Efectivo provisto por las operaciones	<b>2,702,750</b>	<b>2,739,170</b>
<b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>		
Cuentas por cobrar	14,660	(30,191)
Alquiler por cobrar	(74,181)	(35,911)
Gastos pagados por anticipado	7,784	(16,451)
Cuentas por pagar	(136,969)	44,684
Intereses por pagar	10,892	(21,839)
Comisiones por pagar	2,915	2,633
Depósitos en garantía	(47,300)	29,810
Ingreso diferidos	(69,610)	10,393
Intereses recibidos	1,362	781
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>2,412,303</b>	<b>2,723,079</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Compra de inversiones en instrumentos financieros	(4,131,186)	(2,433,899)
Venta de inversiones en instrumentos financieros	4,301,354	2,139,149
Mejoras a propiedad por medio de reserva	0	(33,534)
<b>Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de inversión</b>	<b>170,168</b>	<b>(328,284)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Nuevos préstamos bancarios	1,598,273	8,290
Amortización de préstamos bancarios	(2,136,217)	(474,664)
Utilidades distribuidas a inversionistas	(1,801,477)	(2,053,765)
<b>Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento</b>	<b>(2,339,421)</b>	<b>(2,520,139)</b>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	243,050	(125,344)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	145,094	270,438
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>US\$ 388,144</b>	<b>145,094</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

\_\_\_\_\_  
Douglas Roberto Montero Arguedas  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Luis Diego Ballestero Ramos  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

\_\_\_\_\_  
Gill Yoel Cruz Hernández  
Contador

Céd. 3110471206  
BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO  
INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR SAFI  
S.A.  
Registro Profesional: 49516  
Contador: Gill Yoel Cruz Hernández  
Estado de Flujos de Efectivo  
2025-10-15 12:16:36 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: n1xk2sPv  
<https://timbres.contador.co.cr>

# **BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO**

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

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2024)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

---

### **Políticas y Métodos de Registro**

#### ***1. 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).

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

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

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

- **Norma Internacional de Contabilidad No. 1:** Presentación de estados financieros  
El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.
- **Norma Internacional de Contabilidad No. 7:** Estado de flujos de efectivo  
El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.
- **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.

## **2. Políticas Contables Significativas**

Las políticas contables más importantes que sigue el Fondo se resumen como sigue:

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

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

Al 30 de septiembre de 2025, el tipo de cambio se estableció en ¢498.65 y ¢506.00 (¢516.86 y ¢522.87 en el 2024) por US\$1.00, para la compra y venta de divisas, respectivamente.

Podrían presentarse diferencias por +/- \$1 ó \$2 debido a temas de presentación de cifras sin decimales.

- **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:
  - A. 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.
  - B. Valor razonable con cambios en otro resultado integral - (a) el activo financiero 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.

C. Valor razonable con cambios en resultados: si no se pudieran 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.

### ***3. Baja de Activos y Pasivos Financieros***

- **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.
- **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.

### ***4. 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.

### ***5. Amortización de Primas y Descuentos***

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

### ***6. Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos***

Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicomitado.

## **7. 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 09 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.

## **8. Propiedades de inversión, Valuación y Regulaciones de Inversión en Propiedades**

- **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.
- **Normas a aplicar: IVS, CONASSIF** - Mediante sesión 1611-2020 celebrada el 12 de octubre de 2020, el CONASSIF 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.

- **Técnicas de valoración** - El propósito de utilizar diferentes técnicas de valoración 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.

Las técnicas de valoración o enfoques utilizados son: enfoque de mercado, enfoque de costo y enfoque de ingreso, los cuales se definen más adelante.

- ✓ Enfoque de mercado. Es un método de valoración que determina el valor de un activo basándose en datos de transacciones recientes de activos similares en un mercado libre y sin restricciones.
- ✓ Enfoque de costo de reposición. Este tipo de avalúo enfoque 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 de esta metodología 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.

- **Requisitos de contratación para los valuadores** - Se detalla la información solicitada para la contratación de valuadores en el proceso de contratación actualmente vigente, esto en relación con la documentación, criterios y requisitos para aportar por los oferentes:
  - ✓ 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 del valuator o valuadores.
- ✓ En lo establecido en los puntos anteriores, el oferente 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 que lo acredite como activo en su Colegio Profesional respectivo. Si resultaran adjudicatarios, esta información estará siendo solicitada durante la vigencia de sus contratos, debiendo mantenerse activos y colegiados durante el plazo en el cual brindan servicio.
- ✓ 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 la sección denominada (9. "Documentación para aportar por los Oferentes") del pliego de condiciones.

- ✓ Los peritos oferentes en este concurso deberán tener disponibilidad permanente para atender los trabajos que se les encomienden. Queda prohibida la subcontratación de servicios de otros profesionales para que atiendan los asuntos encomendados por BCR SAFI, ante un eventual caso extraordinario, la empresa deberá justificar la subcontratación y quedará a criterio de BCR SAFI, aceptar o no la justificación brindada, considerando que en caso de que sea aceptada, se debe presentar toda la documentación que se solicita para el profesional.
- ✓ Cualquier otra documentación pertinente que permita demostrar la idoneidad del oferente.

En cuanto a los criterios y requisitos de selección, los siguientes requisitos son obligatorios:

- ✓ El oferente debe contar con especialistas adecuados a los enfoques establecidos por la normativa NIIF 13 - Medición del Valor Razonable. Los profesionales requeridos se dividirán en dos tipos de profesional, de acuerdo con la normativa aplicable para la valoración. Cada oferente deberá tener al menos un especialista en cada grupo, y para cada especialista, de manera independiente, se deberá presentar la documentación de experiencia solicitada. Los dos tipos de profesionales requeridos son:
  - A. Profesional 1-Pericial: Profesional (es) en áreas como arquitectura, ingeniería civil o áreas afines, que permita dar un criterio profesional en los enfoques de valoración por método de costo y mercado.
  - B. Profesional 2-Financiero: Profesional (es) en áreas como Administración de Empresas, Finanzas, Contabilidad, Economía o áreas afines que permita al profesional dar criterio en el enfoque de ingresos (método de Capitalización de Ingresos o Descuento de Flujos de Caja).
- ✓ Los profesionales pericial o financiero deben contar con un grado mínimo de licenciatura o su equivalente en su área de especialidad, respaldado por el colegio profesional correspondiente, de manera independiente.
- ✓ Cada profesional sea pericial y financiero, debe estar debidamente habilitado y autorizado para realizar avalúos en su área de competencia, conforme a lo establecido por las regulaciones y normas de su respectivo colegio profesional en territorio costarricense, al cual deben estar afiliados y al corriente en sus obligaciones al momento de presentarse la oferta y en caso de resultar adjudicatarios, durante todo el plazo del contrato. Se debe presentar certificación extendida por el Colegio Profesional correspondiente con una antigüedad no mayor a un 1 mes, donde se señale que se encuentra

habilitado para el ejercicio profesional en el país y estar al día con dicha institución.

- ✓ No haber sido sancionado o suspendido en el ejercicio profesional por parte del Colegio Profesional respectivo, tanto la empresa como cada profesional. Se debe presentar certificación extendida por el Colegio Profesional correspondiente con una antigüedad no mayor a 1 mes.
- ✓ Tanto la empresa, como los profesionales, o cualquier otro que se presente en la oferta, deben contar con al menos 5 años de experiencia en valoración de activos inmobiliarios. En caso de empresas que no cuentan con los 5 años de experiencia, la misma puede ser acreditada mediante los profesionales, quienes deben cumplir a cabalidad con la experiencia solicitada.
- ✓ Las empresas y sus profesionales deben presentar al menos tres cartas que certifiquen su trabajo relacionado con valuación de activos inmobiliarios, emitidas por instituciones financieras supervisadas por el Estado.
- ✓ Las empresas y sus profesionales deben presentar al menos dos cartas de sociedades administradoras de fondos de inversión donde se acrediten el haber realizado valoraciones para fondos de inversión.
- ✓ Los profesionales deben acreditar, que durante los últimos 12 meses, han cursado y aprobado de ser el caso, al menos una actualizaciones, capacitaciones, congresos o seminarios específicos en temas de valuación, de al menos 16 horas cada uno, y que hayan sido impartidos por el Instituto Costarricense de Valuación (ICOVAL), colegios profesionales, Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV), instituciones de educación superior y o cualquier otra institución internacional, equivalente o superior a las antes mencionadas.

Nota: Instituciones internacionales, equivalentes o superiores en el exterior son asociaciones que sean parte de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV).

- ✓ El profesional y o profesionales responsables de la firma de la valoración deben tener al menos el grado de maestría en valuación de bienes.
- ✓ El profesional y o profesionales responsables de la firma de la valoración deben demostrar conocimiento y experiencia en la aplicación de la NIIF 13, para este caso puede ser el profesional 1 o el profesional 2, de los indicados en los puntos anteriores, o bien el responsable de firmar la valoración como representante de la empresa, en cuyo caso debe aportar los requisitos indicados en el apartado 8 de este documento según corresponda.

- ✓ Propuesta de metodología a utilizar en la valoración, justificando la elección de técnicas de valoración basadas en el mercado, costos o ingresos, conforme a lo establecido en la NIIF 13.

Los siguientes, son elementos deseables y que generan valor adicional:

- ✓ El responsable legal de la empresa debe tener al menos el grado de maestría en valuación de bienes.
- ✓ El responsable legal de la empresa debe tener al menos la condición mínima de “Avanzado” en ICOVAL, o superior. (Aplican otras instituciones equivalentes o superiores a ICOVAL en el exterior).

Los puntos anteriores, para procurar que el representante legal de la empresa muestre conocimientos en materia de valuación, y que podrá evaluar el resultado del trabajo de los profesionales de la firma.

Nota: En el caso de ICOVAL equivalente o superior en el exterior serían asociaciones que sean parte de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV y esto debe quedar demostrado y documentado.

- ✓ El profesional y o profesionales responsables de la firma de la valoración cuenten con categoría en ICOVAL de “Avanzado” o bien “Maestro Especialista”. (Aplica otras instituciones equivalentes o superiores a ICOVAL en el exterior).
  - ✓ Las empresas y sus profesionales cuenten con certificación de haber impartido capacitación sobre temas de valuación a una entidad financiera.
- **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 pliego de condiciones.  
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.

El 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 de operaciones 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.

- **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 topográficos, por lo que el área utilizada en los cálculos es la suministrada por el área de infraestructura de BCR SAFI, 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 tres puntos anteriores no se incluyen en el proceso de valuación, esto debido a que las valoraciones se aplican a inmuebles ya presentes en la cartera inmobiliaria y su valoración se realiza de forma anual.

- **Revelaciones sobre valoraciones recurrentes y no recurrentes** - La NIIF 13 requiere que, en las valoraciones posteriores a la inicial, se deben 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 éste 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 del 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 m<sup>2</sup> 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. 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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.

### ***9. 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.

### ***10. Depósitos en Garantía***

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

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

### ***11. Ingreso por Arrendamiento***

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

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

### ***12. Ingresos por Intereses***

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

### ***13. Gastos***

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

#### **14. Gasto por Intereses**

El gasto por intereses, principalmente generado por las obligaciones por pactos de recompra de títulos, se reconoce sobre la base de devengado, con base en el método de interés efectivo.

#### **15. 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 vigor 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.

- ✓ Impuesto sobre Ganancias de Capital - Se consideran ganancias y pérdidas de capital cualquier variación en el valor del patrimonio de los contribuyentes, por una alteración realizada en su composición. En el caso de las ganancias de capital, ocurren entre otros, cuando se obtengan beneficios netos resultantes de la venta o enajenación de un activo de capital, y su precio de venta sea superior a su valor de adquisición.

Para calcular el impuesto sobre las ganancias de capital lo primero es determinar la base imponible sobre el cual se calcula el impuesto, según lo establecido en el Artículo 37 del RLISR.

El monto obtenido en el cálculo de la base imponible se multiplica por la tarifa del impuesto aplicable del 15% o 2.25% para determinar el impuesto a pagar, de acuerdo con lo expresado en el Artículo 31 ter de la LISR.

Artículo 31 ter- Tarifa del impuesto

*La tarifa aplicable a la renta imponible de las rentas de capital y a la de las ganancias de capital será del quince por ciento (15%). No obstante, los bienes y los derechos adquiridos con anterioridad a la vigencia del presente capítulo, el contribuyente en la primera venta podrá optar por pagar el impuesto a la ganancia de capital, aplicando al precio de enajenación una tarifa del impuesto del dos coma veinticinco por ciento (2,25%).*

- ✓ Corriente - El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable en el mes, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de activo neto mensual y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.
- ✓ Diferido - El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos financieros de activo y pasivo y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado de activo neto. Estas

diferencias temporales se reversan en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, éste sería reducido total o parcialmente.

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

### ***16. Certificados de Títulos de Participación y Capital Pagado en Exceso***

Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto del Fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$5,000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “Capital pagado en exceso”.

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

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

Al cierre del periodo, el Fondo ha emitido 16,195 certificados de títulos de participación, serie única A. En la asamblea de inversionistas llevada a cabo el pasado 21 de marzo de 2024 a las 03:00 p.m.; los inversionistas acordaron reducir el monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de 20,000 a 16,195, con un valor nominal de USD\$5,000 por participación; lo anterior debidamente establecido en el prospecto del fondo administrado por BCR SAFI.

El Fondo realizó durante el 2020 una emisión de participaciones en el mes de enero, de la cual se generó Capital Pagado en Exceso (CPE) el cual es el resultado de los valores en libros de las participaciones menos su valor nominal en el momento de la emisión. Adicional a este CPE se obtuvieron ganancias de capital, como resultado de las diferencias entre los valores transados y los valores en libros de las participaciones emitidas. Sobre estas ganancias se canceló el 15% de impuesto a la Dirección General de Tributación, de acuerdo con lo indicado en la Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas.

## ***17. Reservas y otras reservas***

### ***17. a Reservas***

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

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

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

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

El monto de la reserva se contabiliza como una deducción de los rendimientos generados por el Fondo y se utiliza únicamente para los propósitos señalados anteriormente; al 30 de septiembre de 2025 la cuenta de reservas mantiene un saldo de USD\$ 284,316.

A su vez, cabe destacar que el 12 de junio 2023 en acta CI-05-23 se aprobó en Comité de Inversiones como parte de los planes de acción de los Fondos Inmobiliarios el ajuste en la comisión de administración para generar un ahorro que permita contener el gasto del Fondo en este rubro en específico y propiciar un mejor rendimiento para los inversionistas.

Por lo anterior el 19 de junio 2023 se procedió a crear la cuenta contable “Mantenimiento diferenciado de Inmuebles”, en la que se registra el 50% de la disminución de esta comisión, y se destinará para un uso específico que es la intervención de los inmuebles para fomentar su colocación o venta; al 30 de septiembre de 2025 esta reserva mantiene un saldo de USD\$ 195,567.

### **17. b Otras reservas**

Con respecto a la cuenta denominada “otras reservas” en esta se registra la amortización de los créditos a largo plazo para aquellas operaciones de crédito que cuentan con una forma de pago de cuota nivelada, con el objetivo de brindar un fortalecimiento patrimonial para atender el pago de los créditos suscritos; la misma se aprobó en el comité de inversiones sesión BCR SAFI-06-2021 celebrada el 08-10-2021. Al 30 de septiembre de 2025 esta reserva mantiene un saldo de USD\$ 2,000,790.

### **18. Determinación del Valor de los Activos Netos y el Rendimiento de los Fondos**

El activo neto del Fondo es determinado por la diferencia entre los activos 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 cierre del periodo el rendimiento de los últimos doce meses y el de los últimos 30 días es el siguiente, expresado en términos anuales:

<b>12 Meses</b>			
<b>Serie</b>	<b>Rendimiento del Fondo</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
A	Rendimiento Bruto	<u>6.18%</u>	<u>6.56%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>2.44%</u>	<u>2.53%</u>

  

<b>30 Días</b>			
<b>Serie</b>	<b>Rendimiento del Fondo</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
A	Rendimiento Bruto	<u>6.22%</u>	<u>9.37%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>2.78%</u>	<u>2.83%</u>

### **19. Política de Distribución de Rendimientos**

El Fondo distribuirá hasta un 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 5 días hábiles posteriores al cierre de cada mes y 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 puede autorizar de antemano el depósito automático en una cuenta corriente bancaria o de ahorros en el Banco de Costa Rica, o en otro fondo de inversión administrado por la Compañía. La cartera inmobiliaria es valorada como mínima 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.

## ***20. Comisión por Administración***

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

Serie	2025	2024
A	<u>0.90%</u>	<u>0.90%</u>

## ***21. Período Fiscal***

La Sociedad y el Fondo operan con el período fiscal de 1º de enero al 31 de diciembre de cada año.

## ***22. 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.

## ***23. Estimaciones a Valor Razonable***

Las estimaciones a valor razonable de mercado se realizan en un momento específico de tiempo; se basan en información relevante de mercado e información relacionada. Estas estimaciones no reflejan ningún premio o descuento que podría resultar de ofrecer para la venta en un momento dado, algún activo.

Para efectos de información financiera, las mediciones hechas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que los datos de entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen de la siguiente manera:

- **Nivel 1** - Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición;

- **Nivel 2** - Datos de entradas son los insumos, distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- **Nivel 3** - Entradas son datos no observables para el activo o pasivo.

#### 24. Disponibilidades

		<u>sep-25</u>	<u>dic-24</u>	<u>sep-24</u>
Cuenta Corriente en colones	US \$	10,400	3,941	8,666
Cuenta Corriente en dólares		377,744	254,277	136,428
<b>Total</b>	<b>US \$</b>	<b><u>388,144</u></b>	<b><u>258,218</u></b>	<b><u>145,094</u></b>

#### 25. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta

Se detallan por modelo de negocio los instrumentos financieros disponibles para la venta:

		<u>sep-25</u>	<u>dic-24</u>	<u>sep-24</u>
Fondos de inversión (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	US \$	1,417,844	1,653,141	1,588,012
<b>Total</b>	<b>US \$</b>	<b><u>1,417,844</u></b>	<b><u>1,653,141</u></b>	<b><u>1,588,012</u></b>

#### 26. Prestamos por pagar

El detalle de los Préstamos por pagar vigentes es el siguiente:

		<u>sep-25</u>	<u>dic-24</u>	<u>sep-24</u>	<b>Vencimiento</b>
Banco de Costa Rica	US\$	1,513,941	1,556,697	1,559,697	Largo Plazo
Banco Davivienda		12,579,423	12,951,083	13,071,611	Largo Plazo
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>14,093,364</u></b>	<b><u>14,507,779</u></b>	<b><u>14,631,308</u></b>	

#### 27. Otras cuentas por pagar

Al cierre del periodo las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

		<u>sep-25</u>	<u>dic-24</u>	<u>sep-24</u>
Mantenimiento de inmuebles	US\$	665,673	809,363	777,752

Beneficios por pagar, inversionistas <sup>(1)</sup>	187,263	147,665	191,244
Correduría de bienes y raíces	49,826	39,898	33,144
Rentas garantizadas	22,801	35,452	37,286
Impuestos por pagar	163,941	167,171	171,675
Calificadora de riesgo	12,165	14,735	12,159
Valuación de activos	22,290	8,747	5,785
Otros proveedores por pagar	29,648	49,434	61,532
<b>Total</b>	<b>US\$ 1,153,608</b>	<b>1,272,465</b>	<b>1,290,577</b>

- De acuerdo con las políticas de distribución de rendimientos, los beneficios se distribuyen a los inversionistas dentro de los 5 días posteriores al cierre del mes.

## 28. Capital Social

Al cierre del periodo, el capital está representado por 16,195 participaciones con un valor nominal de \$5.000,00 cada una, para un total de \$80,975,000.

## 29. Propiedades de Inversión

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

		Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>95,273,472</b>	<b>1,919,545</b>	<b>1,061,313</b>	<b>98,254,330</b>
Ventas		0	0	0	0
Plusvalía neta no realizada por valuación		0	0	3,213,670	3,213,670
Mejoras		0	0	0	0
Ventas		0	0	0	0
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>95,273,472</b>	<b>1,919,545</b>	<b>4,274,983</b>	<b>101,468,000</b>
Ventas		0	0	0	0
Plusvalía neta no realizada por valuación		0	0	2,880,717	2,880,717
Mejoras		0	0	0	0
Compras		0	0	0	0
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2025</b>	<b>US\$</b>	<b>95,273,472</b>	<b>1,919,545</b>	<b>7,155,700</b>	<b>104,348,717</b>

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

<b>Inmueble</b>		<b>Costo Original</b>	<b>Costo Mejoras</b>	<b>Plusvalías Minusvalías Acumulada</b>	<b>Valor Actual</b>
Centro Comercial Plaza del Oeste	US\$	1,219,399	0	337,064	1,556,463
Bodegas Alajuela		3,548,334	79,091	1,407,314	5,034,739
Centro Comercial Paseo Metropoli		17,060,130	754,017	638,304	18,452,452
Oficentro Trejos Montealegre		3,256,155	7,766	301,823	3,565,744
Tienda Ekono Perez Zeledon		2,364,540	0	287,185	2,651,725
Tienda Ekono Puntarenas		1,188,887	0	29,696	1,218,582
Zona Franca Z		6,310,042	79,914	2,938,644	9,328,600
Condominio Mall San Pedro		480,887	7,077	(53,010)	434,953
Centro Comercial Paseo de las Flores		13,948,511	275,157	(838,668)	13,385,000
Plaza Cariari		3,106,380	0	425,390	3,531,769
Cedi San José		8,071,704	4,248	1,104,048	9,180,000
Centro Comercial Antares		5,844,912	148,092	(1,834,004)	4,159,000
Terracampus		19,722,771	538,878	1,768,351	22,030,000
Plaza Tempo		1,931,087	0	(342,997)	1,588,090
C.C Coronado 01		2,701,274	25,304	329,910	3,056,488
E.C Nicoya 01		2,368,723	0	377,466	2,746,189
E.C Santa Cruz 01		2,149,737	0	279,185	2,428,922
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>95,273,472</b>	<b>1,919,545</b>	<b>7,155,700</b>	<b>104,348,717</b>

### **30. Gastos Operativos**

Al cierre del periodo los gastos operativos se detallan como sigue:

		<b>sep-25</b>	<b>sep-24</b>
Mantenimiento de inmuebles	US \$	466,256	434,225
Impuestos bienes inmuebles		255,620	114,357
Seguros		51,407	167,565
Valuación de activos		39,907	18,268
Correduría de bienes y raíces		22,386	22,468
Calificadora de riesgo		4,480	7,672
Bancarios		4,139	2,212
Otros gastos		9,930	1,936
<b>Total</b>	<b>US \$</b>	<b>854,125</b>	<b>768,703</b>

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.