

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

**Estados financieros  
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2025

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

**Índice de contenido**

	<b>Cuadro</b>	<b>Página</b>
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Estado de activo neto	A	7
Estado de resultados integrales	B	8
Estado de cambios en el activo neto	C	9
Estado de flujos de efectivo	D	10
Notas a los estados financieros		11
Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación		56



Crowe Horwath CR, S.A.  
2442 Avenida 2  
Apdo. 7108-1000  
San José, Costa Rica  
Tel + (506) 2221 4657  
Fax + (506) 2233 8072  
[www.crowe.cr](http://www.crowe.cr)

## **Informe de auditoría emitido por el contador público independiente**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (el Fondo), que comprenden el estado de activo neto al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, cambios en el activo neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

### **Fundamento de la opinión**

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

### **Párrafo de énfasis – Base de contabilidad**

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

### **Otros asuntos**

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2025, por lo que podrían existir condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles que podrían no haberse considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2025. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente contratado por la Sociedad Administradora en cumplimiento de la normativa emitida por la SUGEVAL. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad y el valor razonable de los inmuebles. Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025, se produjeron variaciones significativas en el valor razonable de algunos inmuebles que conforman el portafolio del Fondo, asociadas, entre otros aspectos, a cambios en los peritos independientes y cambios en los enfoques de valoración respecto del período anterior.

### **Cuestiones clave de auditoría**

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

#### **a) Propiedades de inversión**

##### **Asunto clave de auditoría**

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

##### **Respuesta de auditoría**

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:

Que se cuente con los informes de valoración de los peritos respectivos para cada inmueble.

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

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

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

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

En las notas 7 y 20 se incluyen las revelaciones sobre las características de las propiedades de inversión, las técnicas de valoración y las razones para cambio de técnica, políticas y procedimiento de análisis de cambios en el valor razonable utilizado por la administración del Fondo, y la sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos, entre otros aspectos.

## b) Cumplimiento de las disposiciones normativas

### Asunto clave de auditoría

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

### Respuesta de auditoría

Entre otros procedimientos, aplicamos los siguientes:

- Obtuvimos evidencia de auditoría del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que, de forma generalmente admitida, tienen un efecto directo en la determinación de cantidades e información materiales a revelar en los estados financieros.

- Aplicamos procedimientos de auditoría en la identificación de posibles casos de incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias que puedan tener un efecto material sobre los estados financieros.
- Indagamos y obtuvimos respuesta por parte de la administración y los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad sobre el cumplimiento de dichas disposiciones legales y reglamentarias.
- Inspeccionamos las comunicaciones escritas emitidas por el regulador, así como las respuestas por parte de la Sociedad y su respectivo seguimiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

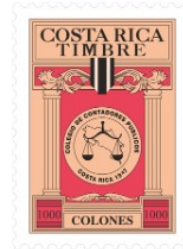
También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente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

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

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

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 se extiende hasta el 23 de febrero de 2026. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

Nombre del CPA: FABIAN  
ZAMORA AZOFEIFA  
Carné: 2186  
Cédula: 302870450  
Nombre del Cliente:  
BCR Fondo de Inversión  
Progreso Inmobiliario No  
Diversificado  
Identificación del cliente:  
3110471206  
Dirigido a:  
BCR Fondo de Inversión  
Progreso Inmobiliario No  
Diversificado  
Fecha:  
18-02-2026 05:31:36 PM  
Tipo de trabajo:  
Informe de Auditoría  
Timbre de €1000 de la Ley  
6663 adherido y cancelado en  
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-26511

San José, Costa Rica  
23 de febrero de 2026  
Dictamen firmado por  
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186  
Pol. 0116FID001004811 V.30-9-2026  
Timbre Ley 6663 €1.000  
Adherido al original

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

**Estado de activo neto**

Al 31 de diciembre de 2025  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)  
(en US dólares)

	Nota	2025	2024
<b>Activos:</b>			
Efectivo	3 y 4	US\$ 396,577	258,218
Inversiones en instrumentos financieros	5	1,664,588	1,653,141
Cuentas por cobrar	6	33,782	69,945
Intereses por cobrar		306	40
Alquileres por cobrar	6	77,212	108,040
Propiedades de inversión	1.d, 7	99,688,587	102,533,403
Impuesto sobre la renta diferido	17	755,292	520,831
Gastos pagados por anticipado	8	39,332	54,796
<b>Total activos</b>		<b>102,655,676</b>	<b>105,198,414</b>
<b>Pasivos:</b>			
Préstamos por pagar	9	13,952,002	14,507,779
Otras cuentas por pagar	10	1,113,016	1,272,465
Comisiones por pagar	3	74,110	75,439
Intereses sobre préstamos por pagar		87,815	81,536
Depósitos en garantía	1.f y 11	475,989	544,574
Ingresos diferidos		82,884	101,436
Impuesto sobre la renta diferido	1.k y 17	1,129,628	1,321,889
<b>Total pasivos</b>		<b>16,915,444</b>	<b>17,905,118</b>
<b>Activo neto</b>		<b>US\$ 85,740,232</b>	<b>87,293,296</b>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.1	US\$ 80,975,000	80,975,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión		2,121,236	4,539,328
Reservas	12	513,253	217,948
Otras reservas	12	2,130,743	1,561,020
<b>Total activo neto</b>		<b>US\$ 85,740,232</b>	<b>87,293,296</b>
Cuentas de orden	19	US\$ 68,306	90,172
Número de Certificados de Títulos de participación		16,195	16,195
Valor del activo neto por título de participación A		US\$ 5,294.24	5,390.14

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Ballester Ramos  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Maria Muñoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110471206  
BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO  
INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR SAFI  
S.A.  
Registro Profesional: 38298  
Contador: Maria Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2025-01-26 10:06:38 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 79TcHfcl  
<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 31 de diciembre de 2025  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)  
(en US dólares)

	Nota	2025	2024
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	13	US\$ 1,933	944
Ingresos por arrendamientos	14	6,103,772	6,143,927
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	3,368,344	4,845,143
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		56,706	40,162
Otros ingresos	14	183,975	134,345
<b>Total ingresos</b>		<b>9,714,730</b>	<b>11,164,521</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3	789,258	770,118
Otros gastos operativos	16	1,155,558	1,047,544
Gastos financieros	9	943,022	994,044
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	5,786,434	1,482,511
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		0	395
Diferencial cambiario, neto		13,878	11,208
<b>Total gastos</b>		<b>8,688,150</b>	<b>4,305,820</b>
Utilidad antes de impuesto		1,026,580	6,858,701
Impuesto sobre la renta	17	(754,529)	(753,393)
<b>Utilidad neta del año</b>		<b>US\$ 272,051</b>	<b>6,105,308</b>
Resultados integrales totales		<b>US\$ 272,051</b>	<b>6,105,308</b>
Utilidades por título de participación netas		<b>US\$ 16.80</b>	<b>376.99</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Ballesteros Ramos  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Maria Muñoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110471206  
BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO  
INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR SAFI  
S.A.  
Registro Profesional: 3926  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2025-01-26 10:36:39 -0500



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 79TcHfd  
<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 31 de diciembre de 2025  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)  
(en US dólares)

	Nota	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
		16,195	US\$ 80,975,000	1,176,696	0	1,018,136	US\$ 83,169,832
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>							
Utilidad neta del año		0	0	0	6,105,308	0	6,105,308
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		0	0	0	(1,975,788)	0	(1,975,788)
Reservas utilizadas	m.1 y 12	0	0	0	0	(6,056)	(6,056)
Incremento de reservas	m.1 y 12	0	0	0	(89,304)	89,304	0
Incremento de otras reservas	m.2 y 12	0	0	0	(677,584)	677,584	0
Subtotal		0	0	0	3,362,632	760,832	4,123,464
<b>Otros resultados integrales</b>							
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	7	0	0	3,362,632	(3,362,632)	0	0
Subtotal		0	0	3,362,632	(3,362,632)	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	272,051	0	272,051
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.o	0	0	0	(1,998,694)	0	(1,998,694)
Incremento de reservas	m.1 y 12	0	0	0	(121,726)	121,726	0
Reclasificación cuenta por pagar mantenimiento diferenciado		0	0	0	0	173,579	173,579
Incremento de otras reservas	m.2 y 12	0	0	0	(569,723)	569,723	0
Subtotal		0	0	0	(2,418,092)	865,028	(1,553,064)
<b>Otros resultados integrales</b>							
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	0	(2,418,092)	2,418,092	0	0
Subtotal		0	0	(2,418,092)	2,418,092	0	0
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>		<b>16,195</b>	<b>80,975,000</b>	<b>2,121,236</b>	<b>0</b>	<b>2,643,996</b>	<b>85,740,232</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Ballester Ramos  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Maria Muñoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110471206

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO  
INMOBILIARIO

Atención: Administración de BCR SAFI  
S.A.

Registro Profesional: 39298

Contador: Maria Teresa Muñoz Hernández

Estado de Cambios en el Patrimonio

2025-01-26 10:06:39 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 79TcHfel  
<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 flujos de efectivo**

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2025  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)  
(en US dólares)

	Nota	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año	US\$	272,051	6,105,308
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el Efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		2,418,092	(3,362,632)
Ingresos por intereses		(1,933)	(944)
Efectivo provisto por las operaciones		<u>2,688,210</u>	<u>2,741,732</u>
<b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>			
Cuentas por cobrar		36,163	(23,051)
Alquiler por cobrar		30,828	(15,992)
Gastos pagados por anticipado		15,464	2,219
Cuentas por pagar		14,130	(87,332)
Intereses por pagar		6,279	11,882
Comisiones por pagar		(1,329)	3,535
Depósitos en garantía		(68,585)	51,923
Ingreso diferidos		(18,552)	33,041
Intereses recibidos		1,668	904
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u><b>2,704,276</b></u>	<u><b>2,718,861</b></u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Mejoras a propiedad por medio de reserva		0	(6,056)
<b>Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión</b>		<u>0</u>	<u>(6,056)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Nuevos préstamos bancarios		1,557,698	0
Amortización de préstamos bancarios		(2,113,475)	(473,717)
Utilidades distribuidas a inversionistas		(1,998,694)	(1,975,788)
<b>Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento</b>		<u><b>(2,554,471)</b></u>	<u><b>(2,449,505)</b></u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		149,805	263,300
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,911,360	1,648,059
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	3, 4 y 5 US\$	<u><b>2,061,165</b></u>	<u><b>1,911,359</b></u>
Flujos de efectivo incluídos en las actividades de operación:			
Intereses recibidos	US\$	<u>1,668</u>	<u>2,224</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Ballester Ramos  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

Maria Muñoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110471206  
BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO  
INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR SAFI  
S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: Maria Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Flujos de Efectivo  
2025-01-26 10:06:40 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 79TcHfcl  
<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 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

---

**1. RESUMEN DE OPERACIONES Y DE POLÍTICAS IMPORTANTES DE  
CONTABILIDAD**

*Organización del Fondo* – BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado (“el Fondo”), administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (“la Compañía”), fue autorizado por el Regulador mediante la resolución SGV-R-2351 para el cambio de administración el 12 de noviembre de 2010 y se inició la administración el 11 de enero de 2011.

Es un fondo de ingreso, cerrado, no seriado, no financiero, de cartera mixta, expresado en dólares y del mercado nacional, cuyo patrimonio está limitado a 16,195 participaciones de un valor nominal de US\$5,000 cada una para un total de US\$80,975,000.

Es un fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un fondo cerrado, no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos los inversionistas que deseen ser reembolsados deben recurrir al mercado secundario para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de fondos cerrados en el país todavía no goza de suficiente liquidez.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 la Compañía tiene 89 empleados (95 empleados en el 2024).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, el tipo de cambio se estableció en ¢495.78 y ¢501.42 (¢506.66 y ¢512.73 en el 2024) por US\$1.00, para la compra y venta de divisas.

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

### ***b. Instrumentos Financieros***

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

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

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

Valor razonable con cambios en otro resultado integral - (a) el activo 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.

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

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

#### ***Baja de Activos y Pasivos Financieros -***

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

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

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

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

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

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

Para los casos de alquileres atrasados con los que se hayan agotado todas las acciones administrativas, luego de recibir la recomendación de parte del Asesor Legal, se someten a aprobación de la Gerencia correspondiente en BCR SAFI para pasar dichas sumas como gasto por incobrables.

A este nivel se consideran también todos aquellos ajustes o registros contables que deban efectuarse de conformidad con los resultados de la gestión de cobro realizada para cada caso en particular.

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

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

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

i. *Reconocimiento y medición*

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

ii. Normas a aplicar: IVS, CONASSIF:

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

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

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

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

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

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

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

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

### *iii. Técnicas de valoración*

El 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.

- 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 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 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 resultado de la aplicación de este enfoque será el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista.
- Enfoque de ponderación: Si bien la ponderación no constituye un enfoque de valoración independiente según lo establecido en la NIIF 13, sí representa una metodología válida para integrar los resultados obtenidos mediante distintos enfoques de valoración —mercado, costo e ingresos— con el propósito de llegar a una estimación única del valor razonable. Este método consiste en asignar pesos relativos a cada enfoque utilizado, en función de la calidad, confiabilidad, disponibilidad y relevancia de la información subyacente a cada uno de ellos, así como de la aplicabilidad técnica de cada metodología al tipo de activo que se valora.

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

### *iv. Requisitos de contratación para los valuadores:*

Se detalla la información solicitada para la contratación de valuadores en el proceso de contratación 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.
- Tanto para los requisitos obligatorios y para los deseables, los Fondos podrán corroborar la veracidad de cualquier información que aporte el oferente haciendo sus propias investigaciones ante cualquier otra entidad de acuerdo con su propio criterio.

v. Procesos de valoración utilizados por la entidad:

Las valoraciones de las propiedades de inversión son realizadas por un profesional con completa independencia con la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y del Fondo Inmobiliario, para esto se realiza una contratación de profesionales mediante un 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 Jefatura 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 de BCR SAFI.

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

*vi. Sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos:*

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

- Salida de inquilinos del inmueble.
- Impago por parte del inquilino.
- Construcción de nuevas y mejores edificaciones en el entorno del inmueble.
- Aumento de incidentes en contra de la seguridad pública en el entorno.
- Afectaciones provocadas por catástrofes climáticas y otros asociados.
- Variaciones en indicadores macroeconómicos, tasas de interés, índices de precios del consumidor, modificaciones en la política fiscal asociada entre otros.
- Cualquier otro evento que pueda modificar o afectar el entorno variando la deseabilidad de un inquilino o un posible comprador hacia el inmueble.

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

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

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

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

Los tres puntos anteriores de conformidad 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.

No se realizan estudios ni levantamientos topográfico, sin embargo, según el proceso de Contratación Privada N.º BCR SAFI – GG 375-2024, de fecha 23 de diciembre de 2024, dentro de las condiciones para optar como valuador de los inmuebles pertenecientes a los fondos administrados por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, se estableció en la cláusula 7.9 lo siguiente:

“...Será responsabilidad del perito verificar las áreas constructivas del inmueble asignado para valoración, con el fin de garantizar la veracidad de la información, especialmente en aquellos inmuebles que se encuentren fuera del régimen de condominio. De forma general, el perito deberá realizar la verificación de los estudios registrales de las fincas a valorar. El Fondo suministrará planos catastrados, avalúos anteriores y la lista de fincas a valorar...”

Lo anterior quedando en vigencia a partir del 28 de abril de 2025, fecha en la cual fue comunicada la adjudicación a los valuadores seleccionados.

*vii. Revelaciones sobre valoraciones posteriores:*

Conforme a NIIF 13, en mediciones después de la inicial se deben revelar los elementos relevantes que hayan cambiado significativamente y que afecten el nuevo valor determinado, como la técnica de medición empleada, los insumos utilizados y su jerarquía (niveles de valoración), así como los motivos de dichos cambios. De igual forma, el SGV-A-245 (modificación al SGV-A-170) indica que, una vez realizada la primera valoración bajo estas normas, si se cambia la base, enfoque o método en valoraciones subsecuentes, el valuador debe explicar claramente las razones que justifican dicho cambio.

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

Al tratarse de un análisis del entorno en periodos de un año, las condiciones del entorno pueden variar, de ahí que el profesional contratado puede asignar un enfoque para establecer el valor razonable diferente en periodos consecutivos. Siempre basándose en la metodología de Valor Razonable.

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

2024			2025		Variación
Inmueble	Valor Razonable	Enfoque de Valoración	Valor Razonable	Enfoque de Valoración	
Bodegas Alajuela	5,034,739	Ingresos o Flujo de caja	5,155,000	Ponderación	120,261
C.C Coronado 01	2,498,532	Ingresos o Flujo de caja	3,056,488	Ingreso	557,956
CEDI San José	9,180,000	Mercado-Comparables	6,653,000	Ponderación	(2,527,000)
Centro Comercial Antares	4,159,000	Ponderación	4,295,000	Ponderación	136,000
Centro Comercial Paseo De Las Flores	13,100,807	Ponderación	13,385,000	Valor Mercado	284,193
Centro Comercial Paseo Metrópoli	19,749,941	Mercado-Comparables	18,452,452	Ponderación	(1,297,489)
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,556,464	Ponderación	1,615,073	Ponderación	58,609
Condominio Mall San Pedro	439,757	Ingresos o Flujo de caja	434,953	Ingreso	(4,804)
E.C Nicoya 01	2,469,647	Ponderación	2,746,189	Ponderación	276,542
E.C Santa Cruz 01	2,162,738	Ponderación	2,428,922	Ponderación	266,184
Oficentro Trejos Montealegre	3,912,031	Ponderación	3,565,744	Ponderación	(346,287)
Plaza Cariari	3,561,000	Ponderación	3,531,769	Ponderación	(29,231)
Plaza Tempo	1,692,000	Ponderación	1,588,090	Ponderación	(103,910)
Terracampus	22,030,000	Mercado-Comparables	19,582,000	Ponderación	(2,448,000)
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,471,649	Ingresos o Flujo de caja	2,651,725	Ingreso	180,076
Tienda Ekono Puntarenas	1,378,146	Mercado-Comparables	1,218,583	Ponderación	(159,563)
Zona Franca Z	7,136,953	Mercado-Comparables	9,328,600	Ponderación	2,191,647
<b>Total</b>	<b>102,533,404</b>	-	<b>99,688,588</b>	-	<b>(2,844,816)</b>

Las variaciones más relevantes se detallan seguidamente:

#### CEDI San José:

La variación entre ambos ejercicios se explica principalmente por el cambio metodológico aplicado para 2025. En este periodo se utilizó una ponderación compuesta por 55% para el enfoque de mercado, 35% para el enfoque de ingresos y 10% para el enfoque de costos. El enfoque de mercado se priorizó debido a la amplia disponibilidad de información y a su correspondencia con la ubicación y características constructivas del inmueble; además, se incorporaron referencias con mayor similitud al sujeto, lo que fortaleció la consistencia del análisis.

El enfoque de ingresos adquirió importancia al tratarse de un inmueble generador de renta con ocupación plena, aun cuando los niveles de alquiler se encuentran por debajo de los de naves tipo A, lo que justifica diferencias frente a los valores de mercado. Por su parte, el enfoque de costos tuvo una participación limitada y se utilizó principalmente como parámetro de verificación de la razonabilidad del valor final.

Adicionalmente, la variación dentro del enfoque financiero responde a una ligera disminución en la tasa de descuento utilizada, pasando de 9,45% en 2024 a 9,40% en 2025.

Cabe destacar que, a diferencia de esta metodología integral, el ejercicio 2024 se basó exclusivamente en el enfoque de mercado, lo cual explica en buena parte la diferencia entre los valores estimados en ambos años.

### Centro Comercial Paseo Metrópoli:

El menor valor obtenido mediante el enfoque financiero se explica por la variación en los flujos de alquiler y, especialmente, por la aplicación de una tasa de descuento más alta para 2025 (8,53%) en comparación con la utilizada en 2024 (8%). Esta diferencia incrementa el factor de actualización y reduce el valor presente de los ingresos futuros, generando un resultado inferior en este enfoque.

El cambio principal entre ambos ejercicios radica en la metodología aplicada. Mientras que en 2024 la valoración se basó exclusivamente en el enfoque de mercado (100%), para 2025 el valuador adoptó un esquema de ponderación que asignó 52% al enfoque de mercado y 48% al enfoque financiero. Esta actualización metodológica, junto con las distintas tasas de descuento utilizadas, explica la variación observada entre los valores razonables en ambos años.

### Terracampus:

La disminución en el valor obtenido mediante el enfoque financiero se explica principalmente por dos factores: la variación en la tasa de descuento y el comportamiento de la ocupación del inmueble. La tasa de descuento aumentó de 8,84% en 2024 a 9,40% en 2025, lo que reduce el valor presente de los flujos futuros y genera un resultado financiero más bajo. Adicionalmente, la ocupación pasó de 66,29% en 2024 a 50,34% en 2025, lo cual disminuye los ingresos proyectados y refuerza la reducción del valor bajo este enfoque.

La diferencia entre valoraciones también responde al cambio metodológico aplicado. En 2024 la estimación se basó exclusivamente en el enfoque de mercado (100%), mientras que en 2025 el valuador adoptó un esquema de ponderación que asignó 45% al enfoque de mercado, 10% al enfoque de costos y 45% al enfoque financiero. Al otorgar un peso significativo al enfoque de ingresos —directamente afectado por la mayor tasa de descuento y la menor ocupación— se acentúa la disminución observada entre ambas valoraciones.

### Zona Franca Z:

La variación se explica principalmente por las diferencias en los enfoques aplicados en cada ejercicio. En 2024 la valoración se realizó utilizando exclusivamente el enfoque de mercado (100%), mientras que en 2025 se adoptó una metodología de ponderación en la que el enfoque financiero tuvo un peso del 75%. Este último refleja un incremento significativo derivado del aumento en la ocupación, la cual pasó de 50,38% en la valoración de agosto 2024 a 100% en 2025, tras la entrada del nuevo inquilino en noviembre de 2024. Adicionalmente, en el enfoque de mercado se incorporaron referencias más consistentes con las características del inmueble sujeto y alineadas con los precios vigentes, fortaleciendo así la precisión del análisis.

### *viii. Ganancias (pérdidas) no realizadas por valoración*

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

ix. Revelaciones adicionales de valor razonable

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

x. Mejoras

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

xi. Arrendamientos

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

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

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

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

Todos los arrendamientos son operativos.

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

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

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

Mediante comunicado de Hecho Relevante del 20 de febrero de 2014, se estableció que la sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del Fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 25% de los ingresos mensuales del Fondo.

- h. Ingresos por Intereses** - Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado, de acuerdo con la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento, calculado sobre la base del método de interés efectivo.
- i. Gastos** - Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones cuando se incurren, sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de inversiones, los cuales son incluidos como parte del costo de esas inversiones. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.
- j. Gasto por Intereses** - El gasto por intereses, principalmente generado por las obligaciones por pactos de recompra de títulos, se reconoce sobre la base de devengado, con base en el método de interés efectivo.
- k. Impuestos sobre la Renta** - Con los cambios en la Legislación Costarricense, a partir del 1° de julio de 2019, fue derogado el artículo 100 de la Ley Reguladora de Mercado de Valores (LRMV), y entró en vigencia la Ley 9635, 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 la composición del mismo. 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 activos netos. Se espera reversar estas diferencias temporales en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, éste sería reducido total o parcialmente.

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

- 1. Certificados de Títulos de Participación y Capital Pagado en Exceso*** - Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto del Fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$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 30 de junio de 2025, 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 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.

**m. *Reservas y otras reservas***

***m.1. Reservas***

Las reservas se crean o incrementan con el objeto de hacer frente a las eventualidades que pudieran presentarse, por pérdidas futuras o por depreciación de los bienes inmuebles 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 los inmuebles de forma que al final de su vida productiva se les 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.

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.

En la sesión 17-25 del Comité de Inversiones del BCR, celebrada el 27 de noviembre de 2025, se acordó eliminar la reserva extraordinaria de mantenimiento establecida en julio de 2023. Esta reserva había sido creada a raíz de la reducción en la comisión de administración cobraba BCR SAFI y tenía como finalidad disponer de recursos adicionales para el mantenimiento de los inmuebles pertenecientes a la cartera del Fondo.

Con base en el análisis presentado al Comité y de acuerdo con las revisiones efectuadas por la unidad técnica responsable, se determinó que el monto acumulado en dicha reserva es suficiente para atender las necesidades iniciales de mantenimiento de los inmuebles propiedad del Fondo, por lo que se aprobó su eliminación.

Adicionalmente, en la misma sesión se aprobó disminuir el monto de la reserva de mantenimiento normal que mantiene el Fondo. Esta reserva tiene como propósito prevenir riesgos futuros y mantener la productividad del activo inmobiliario; sin embargo, el nivel acumulado a la fecha permitía reasignar una porción hacia provisiones operativas sin afectar el rendimiento del inversionista.

El incremento en las provisiones permitirá una gestión más ágil con los inquilinos de los inmuebles pertenecientes al Fondo, mejorando la capacidad de respuesta ante pequeñas eventualidades propias de la administración inmobiliaria. Esto fortalece la operación cotidiana y permite que el Comité de Inversiones concentre su supervisión en las inversiones de mayor relevancia, mientras que la administración del Fondo atiende oportunamente las situaciones normales relacionadas con el mantenimiento de los inmuebles mediante el uso adecuado de provisiones.

## ***m.2. 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.

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

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

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

<b>12 Meses</b>			
Serie	Rendimiento del Fondo	<b>2025</b>	<b>2024</b>
A	Rendimiento Bruto	<u>0.51%</u>	<u>7.32%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>2.47%</u>	<u>2.43%</u>

<b>30 Días</b>			
Serie	Rendimiento del Fondo	<b>2025</b>	<b>2024</b>
A	Rendimiento Bruto	<u>2.72%</u>	<u>2.87%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>2.20%</u>	<u>2.12%</u>

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

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

- q. **Período Fiscal** - La Sociedad y el Fondo operan con el período fiscal del 1º de enero al 31 de diciembre de cada año.
- r. **Provisión para el mantenimiento de inmuebles:** El Fondo reconocerá una provisión para mantenimiento de inmuebles con el fin de cubrir erogaciones necesarias para la conservación y adecuado funcionamiento de las propiedades. Esta provisión contempla gastos asociados a reparaciones menores, mantenimiento preventivo y correctivo, servicios eléctricos, reposición de componentes, cuotas condominales y demás intervenciones necesarias para preservar las condiciones normales de uso de los inmuebles.
- s. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.

## 2. ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES

- a) Al 31 de diciembre de 2025, los activos sujetos a restricciones son por US\$38,034,452 (US\$63,323,170 para 2024) para los cuales el Fondo ha establecido dos Fideicomiso de Garantía, uno llamado I-6164-2018 Banco Improsa / Dos mil dieciocho que el activo que tiene en garantía equivale a US\$18,452,452 y otro Intermanagement Costa Rica Limitada / dos mil diecinueve que el activo que tiene en garantía US\$19,582,000; la variación se generó producto de la renegociación del crédito con el Banco de Costa Rica en enero 2025, pasando de una línea de crédito con respaldo de varios inmuebles, a garantizar únicamente el saldo de la operación.

El patrimonio del Fideicomiso de Garantía está compuesto por 100 fincas filiales, correspondientes a 93 fincas filiales de Terracampus y 7 fincas filiales del CC Paseo Metrópoli.

<b>Intermanagement Costa Rica Limitada / dos mil diecinueve</b>		
<b>Inmueble</b>	<b>Fincas en garantía</b>	<b>Monto</b>
Terracampus	93	\$19,582,000
<b>Total Fincas</b>	<b>93</b>	<b>USDS 19,582,000</b>

<b>Banco Improsa / Dos mil diecinueve</b>		
<b>Inmueble</b>	<b>Fincas en garantía</b>	<b>Monto</b>
CC Paseo Metrópoli	7	\$18,452,452
<b>Total Fincas</b>	<b>7</b>	<b>USDS 18,452,452</b>

- b) BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado mantiene pendiente de recuperación USD\$3,070.92 del total de inversiones por USD\$12,018.73 registrado en el Fondo de Inversión BCR Mixto dólares No Diversificado sujeto a restricciones por inversiones ante la Financiera Desyfin S.A; para la cual el CONASSIF en la sesión 1883-2024 del 13 de agosto del 2024, ordenó su intervención. La diferencia corresponde a inversiones recuperadas las cuales han sido aplicadas disminuyendo las cuentas por cobrar.

En su momento La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión aplicó lo indicado en el artículo 41 del Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, que se refiere a la segregación de la cartera al presentarse activos con condiciones especiales como la suspensión de cotización en forma indefinida, el emisor de deuda se declare en suspensión de pagos, o para activos en los cuales no es posible obtener un precio de valoración. Esto fue comunicado al mercado mediante hecho relevante No.5422 el 14 de agosto; siendo a que a la fecha la intervención por parte del CONASSIF a Financiera Desyfin S.A se mantiene activa, por lo cual BCR SAFI S.A. y sus fondos administrados continúan dando seguimiento al proceso.

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

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

		2025	2024
<u>Activo:</u>			
Efectivo en cuenta corriente:	US\$	396,577	258,218
Inversiones emitidas por BCR Mixto Dólares No Diversificado		1,664,588	1,533,062
Inversiones emitidas por BCR Portafolio Dólares No Diversificado		0	120,079
		<u>2,061,165</u>	<u>1,911,359</u>
<u>Pasivo:</u>			
Cuentas por pagar:			
Comisión de Administración			
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión		74,110	75,439
Préstamos por pagar:			
Banco de Costa Rica		1,497,050	1,556,697
Intereses por pagar:			
Banco de Costa Rica		0	10,426
		<u>1,571,160</u>	<u>1,642,562</u>
<u>Ingresos:</u>			
Intereses sobre saldos en cuentas corrientes con Banco de Costa Rica		<u>1,932</u>	<u>945</u>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<u>Gastos:</u>		
Comisiones por administración:		
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	789,258	770,118
Gasto por intereses por préstamos por pagar	94,765	135,772
Gasto por comisión en formalización de crédito con el Banco de Costa Rica.	347	1,874
	<u>884,370</u>	<u>907,764</u>

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Efectivo	US\$	396,577	258,218
Inversiones en instrumentos financieros		<u>1,664,588</u>	<u>1,653,141</u>
Total efectivo e instrumentos financieros en el estado de activo neto		<u>2,061,165</u>	<u>1,911,359</u>
Efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo	US\$	<u><b>2,061,165</b></u>	<u><b>1,911,359</b></u>

#### 5. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

				<b>2025</b>		
				<b>Valor de Adquisición</b>	<b>Ajuste por valuación</b>	<b>Total</b>
BCR Mixto Diversificado	Dólares	No	US\$	1,645,141	19,447	1,664,588
<b>Total de inversiones</b>			US\$	<u><b>1,645,141</b></u>	<u><b>19,447</b></u>	<u><b>1,664,588</b></u>
				<b>2024</b>		
				<b>Valor de Adquisición</b>	<b>Ajuste por valuación</b>	<b>Total</b>
BCR Mixto Diversificado	Dólares	No	US\$	1,522,692	10,370	1,533,062
BCR Portafolio Diversificado	Dólares	No		120,000	79	120,079
<b>Total de inversiones</b>			US\$	<u><b>1,642,692</b></u>	<u><b>10,449</b></u>	<u><b>1,653,141</b></u>

## 6. ALQUILERES POR COBRAR

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

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cuentas por cobrar alquileres <sup>(1)</sup>	US\$	10,139	23,838
IVA por cobrar inquilinos		9,823	32,640
Otras cuentas por cobrar		15,615	15,801
(Estimación para cuentas de cobro dudoso)		(1,795)	(2,334)
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>33,782</u></b>	<b><u>69,945</u></b>

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Propiedad de inversión <sup>(1)</sup></b>			
Centro Comercial Paseo Metrópoli	US\$	6,032	12,695
Centro Comercial Paseo de las Flores		2,651	6,367
Centro Comercial Antares		1,405	4,776
Centro Comercial Coronado		51	0
	<b>US\$</b>	<b><u>10,139</u></b>	<b><u>23,838</u></b>

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

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Centro Comercial Paseo Metrópoli	US\$	27,997	39,642
Centro Comercial Coronado		12,106	15,887
Centro Comercial Paseo de las Flores		22,611	9,966
Centro Comercial Antares		4,264	10,101
Cedi San José		8,169	0
E.C Nicoya 01		0	5,435
E.C Santa Cruz 01		4,797	4,933
Oficentro Trejos Montealegre		1	0
Tienda Ekono Puntarenas		0	10,875
Tienda Ekono Perez Zeledon		0	12,077
Centro Comercial Plaza del Oeste		0	0
Plaza Cariari		0	431
Cuentas por cobrar alquileres <sup>(2)</sup>		79,945	109,347
Estimación alquiler cobro dudoso		(2,733)	(1,307)
	<b>US\$</b>	<b><u>77,212</u></b>	<b><u>108,040</u></b>

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

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Menos de 30	US\$	31,538	51,321
De 30-60		48,407	54,127
De 60-90		0	3,899
	<b>US\$</b>	<b><u>79,945</u></b>	<b><u>109,347</u></b>

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 las propiedades de inversión se detallan como sigue:

		<b>Costo</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Plusvalía / Minusvalía</b>	<b>Total</b>
Bodegas Alajuela	US\$	3,548,334	79,091	1,527,575	5,155,000
C.C Coronado 01		2,701,274	25,304	329,910	3,056,488
CEDI San José		8,071,704	4,248	(1,422,952)	6,653,000
Centro Comercial Antares		5,844,912	148,092	(1,698,004)	4,295,000
Centro Comercial Paseo De Las Flores		13,948,511	275,157	(838,668)	13,385,000
Centro Comercial Paseo Metrópoli		17,060,130	754,017	638,305	18,452,452
Centro Comercial Plaza Del Oeste		1,219,399	0	395,674	1,615,073
Condominio Mall San Pedro		480,887	7,077	(53,011)	434,953
E.C Nicoya 01		2,368,723	0	377,465	2,746,188
E.C Santa Cruz 01		2,149,737	0	279,185	2,428,922
Oficentro Trejos Montealegre		3,256,155	7,766	301,823	3,565,744
Plaza Cariari		3,106,380	0	425,389	3,531,769
Plaza Tempo		1,931,087	0	(342,997)	1,588,090
Terracampus		19,722,771	538,878	(679,649)	19,582,000
Tienda Ekono Perez Zeledon		2,364,540	0	287,185	2,651,725
Tienda Ekono Puntarenas		1,188,887	0	29,696	1,218,583
Zona Franca Z		6,310,042	79,915	2,938,643	9,328,600
	US\$	<b>95,273,473</b>	<b>1,919,545</b>	<b>2,495,569</b>	<b>99,688,587</b>

Al 31 de diciembre de 2024 las propiedades de inversión se detallan como sigue:

		<b>Costo</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Plusvalía / Minusvalía</b>	<b>Total</b>
Bodegas Alajuela	US\$	3,548,334	79,091	1,407,314	5,034,739
C.C Coronado 01		2,701,274	25,304	(228,046)	2,498,532
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
Centro Comercial Paseo De Las Flores		13,948,511	275,157	(1,122,861)	13,100,807
Centro Comercial Paseo Metrópoli		17,060,130	754,017	1,935,794	19,749,941
Centro Comercial Plaza Del Oeste		1,219,399	0	337,065	1,556,464
Condominio Mall San Pedro		480,887	7,077	(48,207)	439,757
E.C Nicoya 01		2,368,723	0	100,924	2,469,647
E.C Santa Cruz 01		2,149,737	0	13,001	2,162,738
Oficentro Trejos Montealegre		3,256,155	7,766	648,109	3,912,030
Plaza Cariari		3,106,380	0	454,620	3,561,000
Plaza Tempo		1,931,087	0	(239,087)	1,692,000
Terracampus		19,722,771	538,878	1,768,351	22,030,000
Tienda Ekono Perez Zeledon		2,364,540	0	107,109	2,471,649
Tienda Ekono Puntarenas		1,188,887	0	189,259	1,378,146
Zona Franca Z		6,310,042	79,915	746,996	7,136,953
	US\$	<b>95,273,473</b>	<b>1,919,545</b>	<b>5,340,385</b>	<b>102,533,403</b>

### Movimiento del período

El movimiento de las inversiones en propiedades se detalla como sigue:

		<b>Costo</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Plusvalía (Minusvalía)</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 diciembre de 2023</b>	US\$	<u>95,273,473</u>	<u>1,919,545</u>	<u>1,384,348</u>	<u>98,577,366</u>
Plusvalía neta no realizada por valuación		0	0	3,956,037	3,956,037
<b>Saldo al 31 diciembre de 2024</b>		<u>95,273,473</u>	<u>1,919,545</u>	<u>5,340,385</u>	<u>102,533,403</u>
Minusvalía neta no realizada por valuación		0	0	(2,844,816)	(2,844,816)
Mejoras		0	0	0	0
<b>Saldo al 31 diciembre de 2025</b>	US\$	<u>95,273,473</u>	<u>1,919,545</u>	<u>2,495,569</u>	<u>99,688,587</u>

### Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones en propiedades del Fondo cuentan con cobertura de seguros contra riesgo de daño físico directo, por un monto de US\$373,041,782. Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones en propiedades del Fondo contaban con una cobertura de seguro, por un monto de US\$391,914,232.

La cobertura de seguro de los inmuebles del Fondo es mayor al valor en libros de los inmuebles, debido a que estos forman parte de condominios, cuya póliza se establece para todo el condominio, en vista de que, para la aseguradora, no cabe la posibilidad de separar áreas comunes de áreas privativas. En los casos Centro Comercial Plaza del Oeste, Centro Comercial Antares, Centro Comercial Paseo Metrópoli, Centro Comercial Paseo de las Flores, Plaza Tempo, Oficentro Trejos Montealegre y C.C Coronado 01, CEDI San José, Terracampus, Plaza Cariari, Condominio Mall San Pedro el Fondo cancela únicamente el seguro correspondiente a sus activos, que se une al pago efectuado por el resto de los condóminos para cubrir la totalidad de la prima, adicional a lo establecido en la póliza suscrita por el Fondo para los activos que no están sujetos al régimen de condominio o acabados de estos.

## **8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

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

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Seguros	US\$	12,515	11,909
Comisiones por formalización de líneas de crédito		8,946	7,366
Comisiones por administración de fideicomiso		14,642	18,471
Timbres y sellos de contratos		3,229	7,733
Impuestos bienes inmuebles		0	1,916
Avalúos Bancarios de Bienes en Garantía		0	7,401
	US\$	<u>39,332</u>	<u>54,796</u>

## 9. PRÉSTAMOS POR PAGAR

A continuación, se detalla el saldo y las condiciones vigentes de los préstamos por pagar al 31 de diciembre:

<b>2025</b>				
<b>Entidad</b>	<b>Saldo</b>	<b>Tipo de Crédito</b>	<b>Plazo</b>	<b>Tasa</b>
BCR	\$1,497,050	Crédito a Largo Plazo	180 meses	5,90%
Davivienda	\$8,963,000	Línea de Crédito	58 meses	6,75%
Davivienda	\$3,491,952	Crédito a Largo Plazo	119 meses	6,75%
	<b>\$13,952,002</b>			
<b>2024</b>				
<b>Entidad</b>	<b>Saldo</b>	<b>Tipo de Crédito</b>	<b>Plazo</b>	<b>Tasa</b>
BCR	\$1,556,697	Línea de Crédito	60 meses	7,50%
Davivienda	\$8,975,000	Línea de Crédito	58 meses	6,25%
Davivienda	\$3,976,082	Crédito a Largo Plazo	119 meses	6,25%
	<b>\$14,507,779</b>			

A continuación, las principales características de estas operaciones de crédito:

- En 2025, la línea de crédito mantenida con el Banco de Costa Rica fue formalizada como un préstamo a largo plazo, con vencimiento a 15 años. Este crédito contempla una tasa de interés fija del 5,90% durante los primeros 24 meses; posteriormente, la tasa aplicable corresponderá a la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) a 3 meses, más un margen adicional de 2,67%. El saldo al 31 de diciembre de 2025 es de US\$1,497,050 (US\$1,556,697 para el 2024).

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

- El monto aprobado con el Banco Davivienda es de US\$15,000,000. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene un crédito a largo plazo con un saldo por pagar de US\$3,491,952 (US\$3,976,082 al cierre de 2024). Este crédito se amortiza mediante cuotas niveladas de principal e intereses en forma mensual. Durante los primeros 24 meses se aplicó una tasa de interés fija del 6,25%, la cual venció en septiembre de 2025; a partir de dicha fecha, la tasa aplicable corresponde a la Prime Rate.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene línea de crédito con un saldo de US\$8,963,000 (US\$8,975,000 al cierre de 2024). Está sujeto a pagos mensuales de principal por US\$1,000. Este giro también estuvo sujeto a una tasa fija del 6,25% durante el periodo de gracia de 24 meses, vencido en septiembre de 2025, tras lo cual la tasa de interés se ajusta igualmente a la Prime Rate.

Para garantizar esta operación de crédito a largo plazo el Fondo constituyó fideicomisos de garantía cuyo fiduciario es Intermanagement Costa Rica Limitada y se cedieron contratos de arrendamiento cuyas rentas cubren el pago de las operaciones formalizadas. Una vez que las obligaciones sean canceladas, las propiedades serán traspasadas de nuevo al Fondo. En el caso de los contratos de arrendamiento, dichas cesiones no son efectivas mientras el Fondo se mantenga al día en sus obligaciones.

Al 31 de diciembre de 2025 el vencimiento de los préstamos por pagar es como sigue:

		Hasta 1 Año	Hasta 2 Años	Hasta 3 Años	Más 4 Años	Total
Préstamos por pagar BCR	US\$	69,882	68,972	73,248	1,284,948	1,497,050
Préstamos por pagar Davivienda		525,311	9,500,565	567,916	1,861,160	12,454,952
	US\$	<b>595,193</b>	<b>9,569,537</b>	<b>641,164</b>	<b>3,146,108</b>	<b>13,952,002</b>

Al 31 de diciembre de 2024 el vencimiento de los préstamos por pagar es como sigue:

		Hasta 1 Año	Hasta 2 Años	Hasta 3 Años	Más 4 Años	Total
Préstamos por pagar BCR	US\$	1,556,697	0	0	0	1,556,697
Préstamos por pagar Davivienda		499,615	531,427	9,504,315	2,415,725	12,951,082
	US\$	<b>2,056,312</b>	<b>531,427</b>	<b>9,504,315</b>	<b>2,415,725</b>	<b>14,507,779</b>

## 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		2025	2024
Provisión para el mantenimiento de inmuebles	US\$	646,221	679,042
Mantenimiento diferenciado de inmuebles (1)		0	130,320
Beneficios por pagar, inversionistas (2)		153,371	147,665
Impuestos por pagar de inmuebles		58,072	43,483
Impuestos por pagar sobre arrendamientos		63,777	61,395
Impuestos por pagar Valor Agregado (I.V.A.)		54,289	62,293
Otros por pagar		23,133	49,434
Corredores de bienes raíces		57,370	39,898
Honorarios por valuación de activos		15,687	8,747
Honorarios por calificadora de riesgo		12,165	14,735
Montos a favor inquilinos		28,931	35,453
	US\$	<b>1,113,016</b>	<b>1,272,465</b>

- (1) 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.

Como resultado de esta decisión, el 19 de junio de 2023 se procedió a la creación de la cuenta contable denominada “Mantenimiento diferenciado de Inmuebles”, en la cual se registra el 50% del monto reducido de dicha comisión. Esta cuenta tiene un uso específico: financiar intervenciones en los inmuebles con el fin de facilitar su colocación o venta.

Al 31 de diciembre de 2025, esta cuenta no registra un saldo acumulado, ya que los fondos fueron trasladados al patrimonio bajo el concepto de otras reservas, en espera de su ejecución conforme a los fines establecidos.

- (2) De acuerdo con las políticas de distribución de rendimientos descritos en nota 1.o, los beneficios se distribuyeron a los inversionistas dentro de los 5 días hábiles posteriores al cierre de cada mes.

## 11. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

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

<b>Propiedad de inversión</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Terracampus	US\$	32,452	74,090
Bodegas Alajuela		42,404	42,404
C.C Coronado 01		4,251	4,065
Cedi San José		35,841	35,058
Centro Comercial Antares		23,029	21,389
Centro Comercial Paseo De Las Flores		43,238	58,804
Centro Comercial Paseo Metrópoli		111,873	121,690
Centro Comercial Plaza Del Oeste		11,147	10,551
Condominio Mall San Pedro		2,549	8,190
E.C Nicoya 01		18,668	18,668
E.C Santa Cruz 01		16,941	16,941
Oficentro Trejos Montealegre		25,184	25,184
Plaza Cariari		15,201	14,329
Plaza Tempo		0	0
Tienda Ekono Perez Zeledón		19,720	19,720
Tienda Ekono Puntarenas		9,925	9,925
Zona Franca Z		63,566	63,566
	<b>US\$</b>	<b><u>475,989</u></b>	<b><u>544,574</u></b>

## 12. RESERVAS

Al 31 de diciembre las reservas son las siguientes:

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reserva Mantenimiento Inversiones en Propiedades (1)	US\$	302,868	217,948
Reserva Mantenimiento Inmuebles (50% comisión administración)		210,385	0
Otras Reservas		2,130,743	1,561,020
	<b>US\$</b>	<b><u>2,643,996</u></b>	<b><u>1,778,968</u></b>

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

<b>Propiedad de inversión</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cedí San José	0	6,056
	<u>US\$ 0</u>	<u>6,056</u>

### 13. INGRESOS POR INTERESES, PRIMAS Y DESCUENTOS, NETOS

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Intereses	US\$ 1,933	944
	<u>US\$ 1,933</u>	<u>944</u>

### 14. INGRESO POR ARRENDAMIENTO Y OTROS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

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

<b>Propiedad de inversión</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bodegas Alajuela	US\$ 465,830	450,931
C.C Coronado 01	239,173	257,927
CEDI San José	397,480	371,690
Centro Comercial Antares	176,389	138,650
Centro Comercial Paseo De Las Flores	765,508	766,105
Centro Comercial Paseo Metrópoli	1,126,795	1,180,294
Centro Comercial Plaza Del Oeste	128,520	115,884
Condominio Mall San Pedro	18,107	27,233
E.C Nicoya 01	189,026	183,075
E.C Santa Cruz 01	171,546	170,537
Oficentro Trejos Montealegre	270,399	307,595
Plaza Cariari	182,870	177,544
Plaza Tempo	0	84,872
Terracampus	880,401	1,101,954
Tienda Ekono Perez Zeledón	201,065	194,735
Tienda Ekono Puntarenas	101,189	98,004
Zona Franca Z	789,474	516,897
	<u>US\$ 6,103,772</u>	<u>6,143,927</u>

## OTROS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

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

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Rentas extraordinarias	US\$	116,548	81,537
Otros ingresos por indemnizaciones		67,427	52,808
	<b>US\$</b>	<b><u>183,975</u></b>	<b><u>134,345</u></b>

## 15. OCUPACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

<b>Propiedad de inversión</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bodegas Alajuela	100%	100%
CC Coronado 01	83%	83%
CEDI San José	68%	68%
Centro Comercial Antares	39%	19%
Centro Comercial Paseo de las Flores	85%	86%
Centro Comercial Paseo Metrópoli	90%	96%
Centro Comercial Plaza del Oeste	94%	93%
Condominio Mall San Pedro	100%	100%
E.C Nicoya 01	100%	100%
E.C Santa Cruz 01	100%	100%
Oficentro Trejos Montealegre	100%	100%
Plaza Cariari	37%	37%
Plaza Tempo	0%	0%
Terracampus	49%	42%
Tienda Ekono Pérez Zeledón	100%	100%
Tienda Ekono Puntarenas	100%	100%
Zona Franca Z	100%	100%

Durante el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2025 la ocupación promedio del Fondo es de 81.10% (77.72% al 31 de diciembre de 2024). Según informe trimestral publicado por la SUGEVAL al 31 de diciembre de 2025 el promedio de la industria cerró en 72.25% (71.52% al 31 de diciembre de 2024) datos calculados al último día hábil de noviembre para cada año según lo indicado en dicho informe.

## 16. OTROS GASTOS OPERATIVOS

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

		2025	2024
Provisión para el mantenimiento de inmuebles	US\$	623,044	494,058
Mantenimiento diferenciado de inmuebles		0	85,509
Impuestos municipales		356,727	153,185
Seguros		68,027	215,883
Corredora de bienes raíces		29,930	30,012
Calificadora de riesgo		4,480	10,248
Otros		20,113	1,964
Bancarios		14,752	25,175
Peritazgo de inmuebles		38,485	31,510
	US\$	<u>1,155,558</u>	<u>1,047,544</u>

## 17. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

**Corriente** - A partir del 01 de julio 2019 y de acuerdo con los cambios normativos, con la Ley del Impuesto sobre la Renta y derogado el artículo 100 de la LRMV, el Fondo pasó de pagar un 5% a un 12% sobre las ganancias de capital inmobiliario.

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

En el período de un año terminado el 31 de diciembre de 2025 el Fondo pagó impuestos sobre la renta por US\$754,529 (US\$753,393 en el 2024).

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

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

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

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

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Plusvalías obtenidas en valuación de propiedades			
De inversión e inversiones	US\$	7,530,852	8,812,591
Porcentaje de impuesto		15%	15%
	US\$	<u><u>1,129,628</u></u>	<u><u>1,321,889</u></u>

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

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Minusvalías obtenidas en valuación de propiedades de inversión e inversiones	US\$	(5,035,281)	(3,472,205)
Porcentaje de impuesto		15%	15%
	US\$	<u><u>(755,292)</u></u>	<u><u>(520,831)</u></u>

## 18. ARRENDAMIENTOS COMO ARRENDADOR

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

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Menos de un año	US\$	480,322	306,017
De uno a cinco años		9,647,836	12,340,062
Más de cinco años		10,468,315	8,270,612
	US\$	<u><u>20,596,473</u></u>	<u><u>20,916,691</u></u>

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

## 19. CUENTA DE ORDEN

Al 31 de diciembre las cuentas de orden fue el mecanismo utilizado para administrar los alquileres no contabilizados en resultados.

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Inv. Bienes Incaut. y Abandonados	US\$	3,130	0
Alquileres (1)		65,166	65,653
	US\$	<u><u>68,306</u></u>	<u><u>90,172</u></u>

(1) Estas cuentas de orden presentan la siguiente antigüedad:

		2025	2024
Mayores a 300 días	US\$	48,471	65,653
Menores de 200 días		16,705	24,519
	US\$	<u>65,166</u>	<u>90,172</u>

## 20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS, ACTIVOS INMOBILIARIOS Y RIESGOS ASOCIADOS

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

### Riesgos de la cartera inmobiliaria

#### a) Riesgo de siniestro

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

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

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

#### b) Riesgo de desocupación

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

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

**c) Riesgo de crédito de los arrendatarios (morosidad)**

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

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

**d) Riesgo de concentración por inquilino y por inmueble**

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

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

Los porcentajes de concentración por inquilino respecto a la renta mensual de los alquileres activos según contrato al corte de diciembre son los siguientes:

<b>Rango</b>	<b>Dic-24</b>		<b>Dic-25</b>	
Menos de 1%	US\$ 109,889	21.76%	107,370	20.98%
de 1% a menos de 5%	224,381	44.43%	222,174	43.42%
De 5 a menos de 20%	170,791	33.82%	182,155	35.60%
De 20% a menos de 50%	0	0.00%	0	0.00%
	<b>US\$ 505,061</b>	<b>100.00%</b>	<b>511,699</b>	<b>100.00%</b>

**e) Riesgo sistémico**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Sector</b>	<b>Dic-24</b>	<b>Dic-25</b>
Servicios	45.78%	45.05%
Comercio	31.96%	32.09%
Industria	14.70%	15.15%
Transporte	7.56%	7.71%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

**h) Riesgo por dificultades en la inscripción del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad**

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

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

**i) Riesgo país**

Se asocia a factores de política económica nacional sobre los cuales BCR SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante, la Entidad mantiene vigilancia y seguimiento sobre las principales variables macroeconómicas y/o la aprobación de leyes que involucren fondos de inversión, temas inmobiliarios, temas fiscales, entre otros.

En este sentido, se realizan análisis económicos, con el fin de determinar factores que afecten el desempeño de los fondos y puedan tomarse medidas evitándose la materialización de riesgos.

**Riesgos de la cartera financiera**

**j) Riesgo de crédito**

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

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

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

#### **k) Riesgos de las operaciones de reporto triparto o recompras**

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

Administración del riesgo: Para administrar el riesgo de reportos la administración del fondo realiza este tipo de operaciones a través de puestos de bolsa que disponen de políticas de contraparte y de garantías. Adicionalmente, se cuenta con un límite de concentración máxima en operaciones de reporto y un nivel máximo de endeudamiento del fondo, que contempla las operaciones como comprador a plazo.

En caso de materialización del riesgo de contraparte en las reformas implementadas por la Bolsa Nacional de Valores, se cuenta con un proceso para la gestión de incumplimientos que implica la exclusión del contrato del flujo de liquidación para que sean atendidos en un ciclo especial designado por la Bolsa.

#### **l) Riesgo de mercado**

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

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

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

### **m) Riesgo de liquidez**

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

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

### **n) Riesgo cambiario**

El riesgo por tipo de cambio se define como la probabilidad de sufrir pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio de las monedas en las que están denominados los activos, pasivos y operaciones fuera de balance de una entidad.

Parte de este riesgo puede asociarse a factores de política económica sobre los cuales BCR SAFI no tiene ningún grado de control, no obstante, la Entidad analiza periódicamente en el Comité de Inversiones el comportamiento de los principales indicadores cambiarios y la injerencia que podría tener en la cartera y los fondos.

### **Otros riesgos**

#### **o) Riesgo operativo**

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

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

**p) Riesgo reputacional**

Se refiere a la posibilidad de pérdidas económicas debido a la afectación del prestigio, credibilidad y confianza en la entidad, derivadas de eventos adversos que trascienden a los diferentes grupos de interés, como inversionistas, clientes, reguladores y el público en general. Este riesgo puede originarse por diversas situaciones, tales como rumores, comentarios negativos en medios de comunicación, publicidad adversa, problemas legales, deficiencias en la gestión administrativa, conductas poco éticas de funcionarios o representantes, o cualquier evento que genere desaprobación o desprestigio.

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

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

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

**q) Riesgo de conflictos de interés**

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

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

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

## 21. **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS NO IMPLEMENTADAS**

De acuerdo con los requerimientos de la NIIF 1, "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", se detallan las normas, enmiendas y mejoras emitidas por el IASB que no han sido adoptadas anticipadamente en estos estados financieros.

Las siguientes normas y enmiendas han sido publicadas y son efectivas para periodos futuros:

- a) NIIF 18 - Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros. Fecha de vigencia: Periodos anuales a partir del 1 de enero de 2027. Aplicación anticipada permitida.

Impacto esperado: Introduce mejoras en la presentación y desagregación de información en los estados financieros, incluyendo subtotales definidos y mejor clasificación de ingresos y gastos.

- b) Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7 - Instrumentos Financieros. Fecha de vigencia: Periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2026. Aplicación anticipada permitida.

Impacto esperado: Clarificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros, particularmente sobre cambios en flujos de efectivo contractuales y requerimientos de divulgación.

- c) Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) centradas en Sostenibilidad:

El Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés) el pasado 26 de junio de 2023 aprobó dos Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) centradas en Sostenibilidad.

Estas nuevas normas son la NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera; y la NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima.

Su aplicación será voluntaria a partir del 1 de enero de 2024 y para las entidades financieras reguladas del sistema financiero se espera que la entrada en vigor de las normas sea para el ejercicio contable de 2027.

## 22. **CALIFICACIÓN DE RIESGO**

El 15 de enero de 2026, Moody's Local Costa Rica asignó las calificaciones correspondientes en la Sesión Ordinaria N.º 1022026, con información financiera intermedia al 30 de junio y al 30 de septiembre de 2025.

### **BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado**

Calificación de riesgo: **AA-.cr**

Evaluación de riesgo de mercado: **MRA3.cr**

Perspectiva: **Estable**

Es importante destacar que la calificación no varió respecto a la categoría de riesgo otorgada en la revisión semestral anterior.

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

- **AA.cr:** Emisores o emisiones calificados en AA.cr con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.
- **MRA3.cr:** Los fondos evaluados en MRA3.cr tienen una sensibilidad moderada a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.
- **Perspectiva Estable:** Una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.

Moody's Local Costa Rica agrega los modificadores “+” y “-” a cada categoría de calificación genérica que va de AA.cr a CCC.cr. El modificador “+” indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica; ningún modificador indica una calificación media; y el modificador “-” indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

### 23. HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

- a) El valor de mercado varía mediante la aplicación de una metodología de valoración de precios de mercado establecida por la empresa Proveedor Integral de Precios Centroamérica (PIPICA). A continuación se presenta un comparativo del precio de mercado al 31 de diciembre de:

<u>2025</u>	<u>2024</u>
\$5,000	\$4,600

- b) El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero aprobó en firme las reformas al Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión en la sesión 1970-2025. Las modificaciones fueron publicadas en el Diario Oficial La Gaceta el 30 de setiembre de 2025 y entraron en vigor el 1.º de octubre de 2025.

Dentro de las modificaciones indicadas y que afecta a los fondos inmobiliarios de todo el mercado, se encuentran las siguientes:

Artículo	Resumen del cambio	Fecha de cumplimiento
Artículo 28 bis – Integración y requisitos del Comité de inversión*	<b>Composición:</b> El <b>presidente</b> del comité debe ser uno de los <b>miembros independientes</b> . <b>Restricciones: No pueden integrar el comité:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Miembros de alta gerencia responsables de la gestión de <b>activos y pasivos financieros</b>, o de la gestión de vehículos de administración de recursos de terceros.</li></ul>	<b>31-03-2027</b> Transitorio XVII: 18 meses

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miembros de <b>comités técnicos</b> de otras entidades del mismo grupo financiero, según el Reglamento de Gobierno Corporativo.</li> </ul>	
Artículo 48 - Endeudamiento de los fondos de inversión	iv) Las operaciones de crédito de los fondos de inversión no financieros que provengan de entidades o empresas relacionadas con la sociedad administradora, no pueden ser superiores al veinte por ciento (20%) de los activos del fondo.	<b>Vigente</b> Gaceta 30-09-2025 <b>Transitorio XX (no financieros):</b> si <b>Pasivo &gt;20% intragrupo, no</b> se pueden adquirir <b>nuevas obligaciones</b> intragrupo hasta normalizar.
Artículo 56 - Diversificación	Se <b>fortalece</b> el marco de <b>diversificación por fondo:</b> política explícita y <b>límites mínimos/máximos</b> por tipo de valor/emisor/mercado/moneda (según aplique) y reglas de <b>divulgación</b> en prospectos.	<b>01-09-2026</b> Transitorio XIX

A la fecha de estos estados financieros, se está trabajando en la atención de lo dispuesto en el artículo 28 bis, sobre el cambio en la presidencia del Comité de Inversiones, esperando se cumpla con lo previsto, antes de la fecha indicada en el transitorio XVII del reglamento.

El resto de las modificaciones ya fueron atendidas.

- c) BCR SAFI en atención al oficio H90-2 Ref:1965 del 27 de noviembre de 2025 emitido por la SUGEVAL procedió con la revisión y actualización de las áreas e inmuebles indicados, de acuerdo con lo solicitado, en caso de requerir cambios se debía emitir un Comunicado de Hecho Relevante, el cual fue publicado el día 27 de enero 2026, en la publicación se informa sobre los cambios en 10 inmuebles de BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario.

Los cambios informados son el resultado de un análisis exhaustivo e integral, que considera, entre otros insumos, los informes de valoración de los inmuebles, así como el criterio técnico interno y las disposiciones contractuales aplicables, procurando en todo momento la adecuada protección de los inversionistas. Estos no generan modificaciones en los ingresos del Fondo ni en el valor de los activos. A nivel de ocupación la misma aumentaría de 81.08% a 85.80% aproximadamente.

- d) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2025 y la presentación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

## 24. CONTINGENCIAS

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 por lo que existe una contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.

## **25. AUTORIZACIÓN PARA EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del Fondo fueron autorizados para emisión el 8 de enero de 2026 por la administración de BCR Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

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

\* \* \* \* \*

