



**BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO  
DIVERSIFICADO**

Estados Financieros al 30 de Septiembre de 2024 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023)

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

**Estado de activos neto**

Al 30 de septiembre 2024

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023)

(en colones sin céntimos)

|   | Nota | sep-24                  | dic-23                | sep-23                |
|---|------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activos:</b>   |      |                         |                       |                       |
| Efectivo  | 18   | ¢ 30,984,835            | 103,587,283           | 100,982,025           |
| Inversiones en instrumentos financieros                                   | 19   | 700,262,025             | 674,723,521           | 602,199,372           |
| Cuentas por cobrar  |      | 176,268,021             | 173,199,896           | 177,467,934           |
| Alquileres por cobrar   |      | 108,642,895             | 13,322,355            | 46,527,359            |
| Gastos pagados por anticipado   |      | 48,277,683              | 76,032,882            | 83,967,699            |
| Propiedades de inversión  | 23   | 27,896,817,834          | 26,186,647,164        | 25,343,298,413        |
| Impuesto de renta diferido  |      | 356,317,338             | 518,110,293           | 518,110,293           |
| <b>Total activos</b>  |      | <b>29,317,570,631</b>   | <b>27,745,623,394</b> | <b>26,872,553,095</b> |
| <b>Pasivos:</b>   |      |                         |                       |                       |
| Préstamos por pagar   | 20   | 11,586,442,438          | 11,586,442,438        | 11,586,442,438        |
| Otras cuentas por pagar   | 21   | 407,439,724             | 338,148,162           | 321,887,357           |
| Comisiones por pagar  |      | 1,512,392               | 1,446,095             | 1,460,144             |
| Intereses sobre préstamos por pagar                                       |      | 21,924,587              | 78,789,555            | 74,817,545            |
| Impuesto de renta diferido  |      | 626,662,951             | 531,930,305           | 405,427,992           |
| Ingresos diferidos  |      | 1,266,068               | 1,999,075             | 1,327,646             |
| Depósitos en garantía   |      | 266,756,942             | 269,405,741           | 265,429,046           |
| <b>Total pasivos</b>  |      | <b>12,912,005,102</b>   | <b>12,808,161,371</b> | <b>12,656,792,168</b> |
| <b>Activo neto</b>  |      | <b>¢ 16,405,565,529</b> | <b>14,937,462,023</b> | <b>14,215,760,927</b> |
| Composición del valor del activo neto:                                    |      |                         |                       |                       |
| Certificados de títulos de participación                                  | 22   | ¢ 14,775,000,000        | 14,775,000,000        | 14,775,000,000        |
| Ganancia o pérdida no realizada por valuación de propiedades de inversión |      | 1,531,958,467           | 0                     | (638,533,040)         |
| Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversiones         |      | 0                       | 78,313,398            | 0                     |
| Reservas  |      | 98,607,062              | 84,148,625            | 79,293,967            |
| <b>Total activo neto</b>  |      | <b>¢ 16,405,565,529</b> | <b>14,937,462,023</b> | <b>14,215,760,927</b> |
| Número de Certificados de Títulos de Participación                        |      | 5,910                   | 5,910                 | 5,910                 |
| Valor del activo neto por título de participación<br>Serie A              |      | ¢ 2,775,899             | 2,527,489             | 2,405,374             |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Ballester Ramos  
Supervisor Jefatura Contable  
Administrativa

María Muñoz Hernández  
Contadora

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

Registro Profesional: 39296  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández

Estado de Situación Financiera

2024-10-29 15:09:34 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 6W7cV3RP  
<https://timbres.contador.co.cr>

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

**Estado de resultados integrales**  
Periodo de un año terminado el 30 de septiembre 2024  
*Información No Auditada*  
(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2023)  
(en colones sin céntimos)

| <b>Ingresos:</b>   | <b>Nota</b> | <u>sep-24</u>                 | <u>sep-23</u>                 |
|--|-------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto                    | ¢           | 1,478,387                     | 3,962,546                     |
| Ingresos por arrendamientos  |             | 1,605,054,505                 | 1,508,639,741                 |
| Otros ingresos por alquiler  |             | 6,032,545                     | 25,995,074                    |
| Diferencial cambiario, neto  |             | 545,278                       | 0                             |
| Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión     |             | 1,576,845,801                 | 0                             |
| Ganancia no realizada por valoración de inversión                    |             | 15,362,260                    | 17,172,308                    |
| <b>Total ingresos</b>  |             | <b><u>3,205,318,776</u></b>   | <b><u>1,555,769,669</u></b>   |
| <br>   |             |                               |                               |
| <b>Gastos:</b>   |             |                               |                               |
| Comisión de administración   |             | 11,885,725                    | 12,053,347                    |
| Otros gastos operativos  | 24          | 212,780,269                   | 223,269,027                   |
| Gastos financieros   |             | 692,062,809                   | 671,772,183                   |
| Pérdida neta no realizada por valoración de propiedades de inversión |             | 123,200,731                   | 2,348,482,226                 |
| Diferencial cambiario neto   |             | 0                             | 225,815                       |
| <b>Total gastos</b>  |             | <b><u>1,040,098,621</u></b>   | <b><u>3,255,802,598</u></b>   |
| <br>   |             |                               |                               |
| Resultado antes de impuesto  |             | 2,165,220,155                 | (1,700,032,929)               |
| Impuesto sobre la renta  |             | (193,330,446)                 | (184,156,178)                 |
| <b>(Pérdida) utilidad neta del año</b>                               |             | <b><u>¢ 1,971,889,709</u></b> | <b><u>(1,884,189,107)</u></b> |
| <br>   |             |                               |                               |
| Resultados integrales totales  |             | <b><u>¢ 1,971,889,709</u></b> | <b><u>(1,884,189,107)</u></b> |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Ballesteros Ramos  
Supervisor Jefatura Contable  
Administrativa

Maria Muñoz Hernández  
Contadora

Céd. 3110431759  
BCR FONDO DE INVERSION  
INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO  
DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
  
Registro Profesional: 39298  
Contador: Maria Teresa Muñoz  
Hernández  
  
Estado de Resultados Integral  
  
2024-10-29 15:09:35 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 6W7cV3RP  
<https://timbres.contador.co.cr>

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

**Estado de cambios en el activo neto**  
Periodo de un año terminado el 30 de septiembre 2024  
*Información No Auditada*  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023)  
(en colones sin céntimos)

| Nota  | Número de<br>certificados<br>de participación | Certificados de<br>títulos de<br>participación | Ganancia (pérdida)<br>neta no realizada<br>por valuación<br>de propiedades de inversión | Utilidades por<br>distribuir | Reservas          | Total                   |
|---|---|--|---|------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Saldo al 30 de septiembre de 2023</b>                                    | <b>5,910</b>                                  | <b>€ 14,775,000,000</b>                        | <b>(638,533,040)</b>  | <b>0</b>                     | <b>79,293,967</b> | <b>€ 14,215,760,927</b> |
| Utilidad neta del período   | 0   | 0  | 0   | 873,641,318                  | 0                 | 873,641,318             |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período             | 0   | 0  | 0   | (151,940,224)                | 0                 | (151,940,224)           |
| Reservas utilizadas   | 0   | 0  | 0   | 0                            | 2                 | 2                       |
| Incremento de reservas  | 0   | 0  | 0   | (4,854,656)                  | 4,854,656         | 0                       |
| Subtotal  | 0   | 0  | 0   | 716,846,438                  | 4,854,658         | 721,701,096             |
| <u>Otros resultados integrales</u>  |   |  |   |                              |                   |                         |
| Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones | 0   | 0  | 716,846,438   | (716,846,438)                | 0                 | 0                       |
| Subtotal  | 0   | 0  | 716,846,438   | (716,846,438)                | 0                 | 0                       |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>                                     | <b>5,910</b>                                  | <b>€ 14,775,000,000</b>                        | <b>78,313,398</b>   | <b>0</b>                     | <b>84,148,625</b> | <b>€ 14,937,462,023</b> |
| Resultado neto del período  | 0   | 0  | 0   | 1,971,889,709                | 0                 | 1,971,889,709           |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período             | 0   | 0  | 0   | (503,786,203)                | 0                 | (503,786,203)           |
| Incremento de reservas  | 0   | 0  | 0   | (14,458,437)                 | 14,458,437        | 0                       |
| Subtotal  | 0   | 0  | 0   | 1,453,645,069                | 14,458,437        | 1,468,103,506           |
| <u>Otros resultados integrales</u>  |   |  |   |                              |                   |                         |
| Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones | 0   | 0  | 1,453,645,069   | (1,453,645,069)              | 0                 | 0                       |
| Subtotal  | 0   | 0  | 1,453,645,069   | (1,453,645,069)              | 0                 | 0                       |
| <b>Saldo al 30 de septiembre de 2024</b>                                    | <b>5,910</b>                                  | <b>€ 14,775,000,000</b>                        | <b>1,531,958,467</b>  | <b>0</b>                     | <b>98,607,062</b> | <b>€ 16,405,565,529</b> |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Céd. 2110431759  
REGISTRADO EN EL REGISTRO  
DE EMPRESAS  
Asesoría: Administración de BCR  
S.A.S.  
Registro Promocional: 2020  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
2024-10-20 15:58:38 -0500



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: 6W7cV3RP  
<https://timbres.comptador.co.cr>

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Ballester Ramos  
Supervisor Jefatura Contable  
Administrativa

María Muñoz Hernández  
Contadora

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

**Estado de flujos de efectivo**

Periodo de un año terminado el 30 de septiembre 2024  
*Información No Auditada*  
(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2023)  
(en colones sin céntimos)

| Actividades de operación:  | Nota | sep-24               | sep-23               |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Pérdida neta del período   | ¢    | 2,845,531,027        | (1,977,776,779)      |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación: |      |                      |                      |
| Efecto neto valoración de propiedades de inversión   |      | (2,170,491,507)      | 2,477,439,791        |
| Ingresos por intereses   |      | (1,478,387)          | (3,962,546)          |
|  |      | <b>673,561,133</b>   | <b>495,700,466</b>   |
| <b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>  |      |                      |                      |
| Cuentas por cobrar   |      | 1,199,913            | 51,716,859           |
| Alquileres por cobrar  |      | (62,115,536)         | 6,392,433            |
| Gastos pagados por anticipado  |      | 35,690,016           | 33,567,161           |
| Cuentas por pagar  |      | 85,552,367           | 129,945,348          |
| Intereses por pagar  |      | (52,892,958)         | 60,304,088           |
| Comisiones por pagar   |      | 52,248               | (89,205)             |
| Depósitos en garantía  |      | 1,327,896            | 10,280,333           |
| Ingresos diferidos   |      | (61,578)             | (207,792)            |
| Intereses recibidos  |      | 1,478,387            | 3,962,546            |
| <b>Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación</b>                           |      | <b>683,791,888</b>   | <b>791,572,237</b>   |
| <b>Actividades de inversión</b>  |      |                      |                      |
| Compra de inversiones en instrumentos financieros  |      | (1,519,425,937)      | (661,493,130)        |
| Venta de inversiones en instrumentos financieros   |      | 1,421,363,284        | 457,201,386          |
| Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva  |      | 0                    | (2,861,934)          |
| <b>Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión</b>                                    |      | <b>(98,062,651)</b>  | <b>(207,153,678)</b> |
| <b>Actividades de financiamiento:</b>  |      |                      |                      |
| Nuevos préstamos bancarios   |      | 0                    | 12,603,812,638       |
| Amortización de préstamos bancarios  |      | 0                    | (12,648,101,438)     |
| Utilidades distribuidas a inversionistas   |      | (655,726,427)        | (480,340,995)        |
| <b>Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento</b>                                    |      | <b>(655,726,427)</b> | <b>(524,629,795)</b> |
| Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo   |      | (69,997,190)         | 59,788,764           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año  |      | 100,982,025          | 41,193,261           |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>                                      | ¢    | <b>30,984,835</b>    | <b>100,982,025</b>   |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Céd. 3110431759  
BCR FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO  
DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
  
Registro Profesional: 39296  
Contador: Maria Teresa Muñoz  
Hernandez  
  
Estado de Flujos de Efectivo  
2024-10-29 15:09:36 -0600



Luis Ballester Ramos  
Supervisor Jefatura Contable  
Administrativa



TIMBRE 300.0 COLONES

Maria Muñoz Hernández  
Contadora



VERIFICACIÓN: 6W7eV3RP  
<https://timbres.contador.co.cr>

# BCR FONDO DE INVERSIÓN FONDO INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### PARA EL AÑO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023)

(Expresadas en colones sin céntimos)

---

#### Políticas y Métodos de Registro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el CONASSIF, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas,

solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble. Esta norma es efectiva para los periodos que comienzan el 1 de enero de 2014.

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

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

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

Al 30 de Septiembre de 2024, el tipo de cambio se estableció en ¢516.86 y ¢522.87, (¢534.47 y ¢542.35 en el 2023) por US\$1.00, para la compra y venta de divisas, respectivamente.

3. **Instrumentos Financieros**

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

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

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

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

#### **4. 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.

**5. 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.

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

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

**8. 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.

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

### *i. Reconocimiento y medición*

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

### *ii. Normas a aplicar: IVS, CONASSIF:*

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

El artículo 87 modificado del Reglamento antes referido indica:

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

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

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

*disposición del bien inmueble...*” Esta modificación rige a partir del 1 de enero de 2021.

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

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

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

iii. Técnicas de valoración

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

iv. Enfoque de mercado.

El propósito del avalúo es determinar un valor razonable del inmueble, entendiéndose éste como el valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

v. Enfoque de costo de reposición.

Este tipo de avalúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender las características del inmueble.

vi. Enfoque de ingresos.

El propósito del avalúo por el profesional en finanzas es obtener una estimación del valor de los inmuebles con base en el método de flujos netos de efectivo que estos generarán, la incertidumbre asociada a esos flujos, así como la evolución esperada en éstos en el futuro. De esta forma, el valor de un inmueble será el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista.

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

vii. Requisitos de contratación para los valuadores:

Se detalla la información solicitada para la contratación de valuadores en el proceso de contratación vigente a Septiembre de 2024:

- Declaración jurada en la que conste que no le afectan las restricciones impuestas para la valoración de inmuebles según los términos establecidos por la Superintendencia General de Valores para estos efectos.
- Declaración jurada de que el oferente no mantiene ningún tipo de vinculación, conforme a la definición establecida en el Artículo 120 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive de parentesco con directores de la Junta Directiva, miembros de los comités, personal gerencial y administrativo de BCR SAFI, así como de las demás empresas que conforman el Conglomerado Financiero BCR.
- Declaración jurada de que se encuentra al día con el pago de toda clase de impuestos nacionales.
- Certificación extendida por la Caja Costarricense de Seguro Social, de que se encuentra inscrito y al día con sus obligaciones obrero-patronales y/o de trabajador independiente.
- Certificación de Personería Jurídica expedida por un notario público o el Registro Nacional de la Propiedad y composición del capital social hasta llegar a persona física, con no más de 3 (tres) meses de emitida. En el caso de participantes extranjeros deberán presentar documentación debidamente certificada emitida por la autoridad competente del respectivo país, en que se haga constar: la existencia de la sociedad, la personería jurídica donde indique la(s) persona(s) que va(n) a firmar en nombre de la empresa. Las certificaciones que se presenten deberán cumplir con los requerimientos de autorización consular exigidos por la Ley del Servicio Consular, Código de Comercio, y otras leyes aplicables. En caso de que los documentos sean diferentes al idioma español, además de lo citado se deberá aportar la respectiva traducción oficial.
- Copia de cédula del representante legal en caso de personerías jurídicas y en ofertas de personas físicas copia de la cédula de la persona que firma la oferta.
- Declaración jurada que se cuenta con experiencia comprobada en la valoración de activos inmobiliarios.
- Atestados que demuestren la experiencia en la valoración de activos inmobiliarios.

- Currículo Vitae.
- En lo establecido en los puntos anteriores, el profesional deberá incluir suficiente detalle que le permita a los fondos corroborar que cuenta con la competencia, habilidades técnicas y experiencia en valoración de inmuebles.
- Certificación del colegio profesional respectivo de que es un profesional debidamente inscrito y habilitado para ejercer la profesión.
- Declaración jurada de no haber estado sancionado, ni en vía administrativa ni en vía penal, por falta o delitos en temas éticos o profesionales.
- Declaración jurada de no haber sido declarados en quiebra o insolvencia, ya se trate de una persona jurídica o física respectivamente, en su jurisdicción o país de domicilio.
- En caso de que el oferente requiera de la utilización adicional de especialistas en ciertos aspectos, deberá señalarse quienes serán estos especialistas y aportar para estos la misma documentación establecida en este punto (9. Documentación para aportar por los Oferentes) del cartel.
- Los Fondos suscribirán con los valuadores seleccionados, un contrato de servicios por un período mínimo de 4 años, en el cual se regulará las obligaciones de cada una de las partes.
- Cualquier otra documentación pertinente que permita demostrar la idoneidad del oferente.

viii. Procesos de valoración utilizados por la entidad:

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

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

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

El Comité de Inversión debe analizar la información contenida en las valoraciones de los inmuebles y asentar en su libro de actas las evaluaciones y decisiones que al

respecto se tomen. Las actas deben hacer referencia a la documentación técnica que se utilice. De conformidad con El artículo 87 y 88 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

ix. Sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos

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

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

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

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

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

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

Los puntos anteriores de conformidad con el proceso de valuación a Septiembre de 2024 no se incluyen, esto debido a que es aplicada a inmuebles ya presentes en la cartera inmobiliaria y su valoración se realiza de forma anual.

x. Revelaciones sobre valoraciones recurrentes y no recurrentes

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

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

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

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

Costo de reposición o reconstrucción: Se toman como base los precios de referencia de los materiales, así como valores promedio de m<sup>2</sup> constructivo de CFIA, Ministerio de Hacienda entre otros, se multiplica por las áreas del inmueble valorado, y se deprecian los valores totales de acuerdo con la antigüedad del inmueble.

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

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

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

*xi. 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.

*xii. 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.

*xiii. 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.

*xiv. 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.

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

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

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

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

- ***Ingresos por Intereses*** - Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones sobre la base de devengado, dependiendo de la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento, calculado sobre la base de interés efectivo.
- ***Gastos*** - Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones conforme se incurren, es decir, sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de inversiones, los cuales son incluidos como parte del costo de esas inversiones. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.
- ***Gasto por Intereses*** - El gasto por intereses, principalmente generados por las obligaciones por pactos de recompra de títulos se reconoce sobre la base de devengado, con base en el método de interés efectivo.

**10. Impuestos sobre la Renta** - Con los cambios en la Legislación Costarricense, a partir del 1° de julio de 2019, fue derogado el artículo 100 de la Ley Reguladora de

Mercado de Valores (LRMV), y entró en vigencia la Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas pasando la tarifa del impuesto de un 5% a un 12% para las rentas de capital inmobiliario.

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de Septiembre de 2024, el Fondo ha emitido 5,910 certificados de títulos de participación, serie única A. En la asamblea de inversionistas llevada a cabo el pasado 22 de marzo de 2024 a las 03:00 p.m.; los inversionistas acordaron reducir

el monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de 20,000 a 5,910, con un valor nominal de ¢2,500,000 por participación; lo anterior por motivo del vencimiento del plazo para la colocación del capital autorizado. Actualmente BCR SAFI se encuentra tramitando ante SUGEVAL la modificación del prospecto por autorización previa referente a este punto, estando pendiente por parte de SUGEVAL la notificación de la carta de cumplimiento respectiva.

El Fondo no realizó en el I semestre de 2024 emisión de participaciones.

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

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

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

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

A su vez; el fondo podrá crear reservas para la atención del endeudamiento, para lo cual, se reservarían del ingreso del fondo los recursos necesarios para el pago del principal de las obligaciones crediticias adquiridas. El cálculo se hará de forma diaria, en función del saldo del financiamiento y las condiciones crediticias contractuales vigentes. En el caso de que las condiciones varíen, el cálculo de la reserva se ajustará en lo necesario. Dicha reserva será aplicada a los créditos según la periodicidad establecida en cada uno de ellos.

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

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

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

Al 30 de Septiembre 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>2024</b>     | <b>2023</b> |
| A     | Rendimiento Bruto     | 20.00%          | -11.88%     |
| A     | Rendimiento Líquido   | 4.43%           | 3.25%       |
|       |                       | <b>30 Días</b>  |             |
| Serie | Rendimiento del Fondo | <b>2024</b>     | <b>2023</b> |
| A     | Rendimiento Bruto     | 28.60%          | -120.53%    |
| A     | Rendimiento Líquido   | 4.93%           | 4.35%       |

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

**15. Comisión por Administración** - El Fondo cancela a la Compañía una comisión por administración, calculada sobre el valor del activo neto del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente. Al 30 de Septiembre el Fondo le paga a la Compañía una comisión como se detalla:

| Serie | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-------|-------------|-------------|
| AAA   | 0.10%       | 0.10%       |

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

**17. 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.

### **18. Disponibilidades**

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

|                             |          | <u>sep-24</u>            | <u>dic-23</u>             | <u>sep-23</u>             |
|-----------------------------|----------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Cuenta Corriente en colones | ¢        | 30,522,304               | 103,149,208               | 96,966,619                |
| Cuenta Corriente en dólares |          | 462,531                  | 438,075                   | 4,015,406                 |
| <b>Total</b>                | <b>¢</b> | <b><u>30,984,835</u></b> | <b><u>103,587,283</u></b> | <b><u>100,982,025</u></b> |

### **19. Instrumentos Financieros disponibles para la Venta**

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 para el Fondo.

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

|  |          | <u>sep-24</u>             | <u>dic-23</u>             | <u>sep-23</u>             |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fondos de Inversión (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados) | ¢        | 700,262,025               | 674,723,521               | 602,199,372               |
| <b>Total</b>   | <b>¢</b> | <b><u>700,262,025</u></b> | <b><u>674,723,521</u></b> | <b><u>602,199,372</u></b> |

### **20. Prestamos por pagar**

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

|                     |          | <u>sep-24</u>                | <u>dic-23</u>                | <u>sep-23</u>                | <u>Vencimiento</u> |
|---------------------|----------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Banco de Costa Rica | ¢        | 11,586,442,438               | 11,586,442,438               | 11,586,442,438               | Largo Plazo        |
| <b>Total</b>        | <b>¢</b> | <b><u>11,586,442,438</u></b> | <b><u>11,586,442,438</u></b> | <b><u>11,586,442,438</u></b> |                    |

## 21. Otras cuentas por pagar

Al 30 de Septiembre las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

|   |          | <u>sep-24</u>             | <u>dic-23</u>             | <u>sep-23</u>             |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Beneficios por pagar, inversionistas <sup>(1)</sup> | ¢        | 189,229,630               | 162,891,975               | 161,766,241               |
| Honorarios por calificadora de riesgo               |          | 32,494                    | 2,713,962                 | 3,693,619                 |
| Honorarios por valuación de activos                 |          | 29,060,367                | 12,924,391                | 13,120,120                |
| Impuestos por pagar                                 |          | 48,494,078                | 44,641,583                | 49,119,699                |
| Mantenimiento de inmuebles                          |          | 111,598,364               | 53,230,643                | 58,831,962                |
| Por pagar a corredores de bienes raíces             |          | 23,921,800                | 24,865,891                | 26,244,151                |
| Rentas garantizadas                                 |          | 3,791,903                 | 1,086,332                 | 4,077,671                 |
| Otros proveedores por pagar                         |          | 1,311,088                 | 35,793,385                | 5,033,894                 |
| <b>Total</b>  | <b>¢</b> | <b><u>407,439,724</u></b> | <b><u>338,148,162</u></b> | <b><u>321,887,357</u></b> |

(1) De acuerdo con las políticas de distribución de rendimientos, los beneficios se distribuyen a los inversionistas dentro de los 30 días posteriores al cierre del trimestre.

## 22. Capital Social

Al 30 de Septiembre de 2024, el capital está representado por 5,910 participaciones con un valor nominal de ¢2,500,000.00 cada una, para un total de ¢14,775,000,000.00.

## 23. Propiedades de Inversión

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

|  |   | <u>Costo</u>   | <u>Mejoras</u> | <u>Plusvalía (Minusvalía)<br/>Acumulada</u> | <u>Total</u>    |
|--|---|----------------|----------------|---|-----------------|
| Saldo al 30 de septiembre de 2022          | ¢ | 25,745,194,526 | 349,319,228    | 2,163,419,709                               | 28,257,933,463  |
| Minusvalía neta no realizada por valuación |   |                |                | (2,914,635,049)                             | (2,914,635,049) |
| Saldo al 30 de septiembre de 2023          | ¢ | 25,745,194,526 | 349,319,228    | (751,215,340)                               | 25,343,298,413  |
| Minusvalía neta no realizada por valuación |   |                |                | 2,553,519,422                               | 2,553,519,422   |
| Saldo al 30 de septiembre de 2024          | ¢ | 25,745,194,526 | 349,319,228    | 1,802,304,081                               | 27,896,817,834  |

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

| <b>Inmueble</b>          | <b>Costo Original</b>   | <b>Costo Mejoras</b> | <b>Plusvalías Minusvalías Acumulada</b> | <b>Valor Actual</b>   |
|--------------------------|-------------------------|----------------------|---|-----------------------|
| Paseo de las Flores Col  | 167,346,799             | 3,328,050            | 72,686,151                              | 243,361,000           |
| Oficentro Los Yoses      | 1,492,535,827           | 131,964,786          | 908,506,233                             | 2,533,006,846         |
| U Latina San Pedro Col   | 2,141,762,719           | 96,448,675           | 1,688,346,227                           | 3,926,557,621         |
| U Latina Santa Cruz Col  | 2,319,680,297           | 83,365,364           | 559,427,825                             | 2,962,473,486         |
| Plaza Bratsi             | 3,719,723,109           | 0                    | (1,046,264,146)                         | 2,673,458,963         |
| Multicentro Desamparados | 4,520,930,815           | 14,543,920           | (923,548,735)                           | 3,611,926,000         |
| CC Sabana Sur            | 9,341,446,987           | 19,668,432           | (405,636,039)                           | 8,955,479,380         |
| BC Desamparados 02       | ¢ 2,041,767,974         | 0                    | 948,786,564                             | 2,990,554,538         |
|                          | ¢ <b>25,745,194,526</b> | <b>349,319,228</b>   | <b>1,802,304,081</b>                    | <b>27,896,817,833</b> |

#### **24. Gastos Operativos**

Al 30 de Septiembre los gastos operativos se detallan como sigue:

|                            |   | <b>sep-24</b>      | <b>sep-23</b>      |
|----------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Calificadora de Riesgo     | ¢ | 2,820,000          | 2,730,000          |
| Comisiones Bancarias       |   | 5,084,310          | 5,133,588          |
| Impuestos bienes inmuebles |   | 69,241,710         | 69,454,987         |
| Mantenimiento de inmuebles |   | 96,619,500         | 105,073,613        |
| Peritazgo de inmuebles     |   | 17,182,000         | 16,639,555         |
| Seguros                    |   | 21,820,741         | 19,237,284         |
| Otros                      |   | 12,008             | 5,000,000          |
| <b>Total</b>               | ¢ | <b>212,780,269</b> | <b>223,269,027</b> |

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.