



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

Estados Financieros al 30 de setiembre de 2022 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2021)

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 setiembre del 2022
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de setiembre de 2021)
(en colones sin céntimos)

	Nota		2022	2021
Activos:				
Efectivo	19	¢	41,193,261	34,218,844
Inversiones en instrumentos financieros	20		397,907,628	391,129,891
Cuentas por cobrar			229,184,793	34,115,226
Alquileres por cobrar			52,919,792	256,542,704
Gastos pagados por anticipado			117,534,860	158,232,764
Propiedades de inversión	24		28,257,933,463	28,611,180,629
Impuesto de renta diferido			136,982,859	121,349,883
Total activos			29,233,656,656	29,606,769,941
Pasivos:				
Préstamos por pagar	21		11,630,731,238	11,613,197,638
Otras cuentas por pagar	22		191,942,009	211,990,849
Comisiones por pagar			1,549,349	1,577,452
Intereses sobre préstamos por pagar			14,513,457	36,225,125
Impuesto de renta diferido			461,495,815	501,031,502
Ingresos diferidos			1,535,438	1,111,427
Depósitos en garantía			255,148,713	262,441,461
Total pasivos			12,556,916,019	12,627,575,454
Activo neto		¢	16,676,740,637	16,979,194,487
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	23	¢	14,775,000,000	14,775,000,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			1,838,906,753	2,151,529,176
Reservas			62,833,884	52,665,311
Total activo neto		¢	16,676,740,637	16,979,194,487
Cuentas de orden			0	0
Número de Certificados de Títulos de Participación			5,910	5,910
Valor del activo neto por título de participación Serie A		¢	2,821,784	2,872,960

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110431759
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario
Rentas Mixtas - No Diversificado
Atención: Administración BCR SAFI
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA
JOSE
Estado de Situación Financiera
2022-10-10 16:22:14 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: X00eUGCE
<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 setiembre del 2022
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de setiembre de 2021)
(en colones sin céntimos)

Ingresos:	Nota	2022	2021
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto		¢ 156,160	56,565
Ingresos por arrendamientos		1,183,872,999	1,204,303,527
Otros ingresos por alquiler		10,256,031	7,663,259
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		21,327,264	137,647,580
Ganancia no realizada por valoración de inversión		5,273,782	1,926,326
Total ingresos		1,220,886,236	1,351,597,257
Gastos:			
Comisión de administración		12,490,017	12,821,552
Otros gastos operativos	25	210,426,321	170,626,522
Gastos financieros		659,989,718	702,752,454
Pérdida neta no realizada por valoración de propiedades de inversión		114,427,910	447,978,679
Pérdida no realizada por valoración de inversión		20,007	36,668
Diferencial cambiario neto		2,719,538	141,873
Total gastos		1,000,073,511	1,334,357,748
Resultado antes de impuesto		220,812,725	17,239,509
Impuesto sobre la renta		(142,774,774)	(145,436,015)
(Pérdida) utilidad neta del año		¢ 78,037,951	(128,196,506)
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales		¢ 78,037,951	(128,196,506)

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110431759
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario
Rentas Mixtas - No Diversificado
Atención: Administración BCR SAFI
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARÍA
JOSE
Estado de Resultados Integral
2022-10-10 16:23:07 -0600



VERIFICACIÓN: Xo0eUGCE
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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 setiembre del 2022
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de setiembre de 2021)
(en colones sin céntimos)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades por distribuir	Reservas	Total
Saldo al 30 de setiembre de 2021	5,910	€ 14,775,000,000	2,151,529,176	0	52,665,311	€ 16,979,194,487
Utilidad neta del período	0	0	0	(153,518,736)	0	(153,518,736)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	0	0	0	(57,542,169)	0	(57,542,169)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	(20,829,311)	(20,829,311)
Incremento de reservas	0	0	0	(8,460,872)	8,460,872	0
Subtotal	0	0	0	(219,521,777)	(12,368,439)	(231,890,216)
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	(219,521,777)	219,521,777	0	0
Subtotal	0	0	(219,521,777)	219,521,777	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5,910	14,775,000,000	1,932,007,399	0	40,296,872	16,747,304,271
Resultado neto del período	0	0	0	78,037,951	0	78,037,951
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	0	0	0	(145,228,718)	0	(145,228,718)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	(3,372,867)	(3,372,867)
Incremento de reservas	0	0	0	(25,909,879)	25,909,879	0
Subtotal	0	0	0	(93,100,646)	22,537,012	(70,563,634)
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	(93,100,646)	93,100,646	0	0
Subtotal	0	0	(93,100,646)	93,100,646	0	0
Saldo al 30 de setiembre de 2022	5,910	€ 14,775,000,000	1,838,906,753	0	62,833,884	€ 16,676,740,637

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110431759
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario
Rentas Mixtas - No Diversificado
Atención: Administración BCR SAFI
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA
JOSE
Estado de Cambios en el Patrimonio
2022-10-10 16:23:16 -0600



VERIFICACIÓN: Xo0eUGCE
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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 setiembre del 2022

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 30 de setiembre de 2021)

(en colones sin céntimos)

Actividades de operación:	Nota	2022	2021
Utilidad neta del período			
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:	¢	(75,480,785)	1,581,160
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		312,622,423	55,874,467
Ingresos por intereses		(156,160)	(56,565)
		236,985,478	57,399,062
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(195,069,567)	13,550,824
Alquileres por cobrar		203,622,912	70,682,331
Gastos pagados por anticipado		40,697,904	73,243,099
Cuentas por pagar		(20,048,840)	(2,012,081)
Intereses por pagar		(21,711,668)	21,220,546
Comisiones por pagar		(28,103)	(36,035)
Depósitos en garantía		(7,292,748)	11,451,822
Ingresos diferidos		424,011	(3,185,804)
Intereses recibidos		156,160	185,330
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación		237,735,539	242,499,094
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(1,588,942,235)	(1,882,369,020)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		1,582,164,499	1,704,189,483
Mejoras a propiedades de inversión		(14,543,921)	0
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva		(24,202,178)	(12,161,054)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		(45,523,835)	(190,340,591)
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		1,045,253,800	0
Amortización de préstamos bancarios		(1,027,720,200)	(13,800,000)
Utilidades distribuidas a inversionistas		(202,770,887)	(32,348,909)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		(185,237,287)	(46,148,909)
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		6,974,417	6,009,594
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		34,218,844	28,209,250
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	¢	41,193,261	34,218,844

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

María José Cascante Araya
Contadora a.i.

Céd. 3110431759
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario
Rentas Mixtas No Diversificado
Atención: Administración BCR SAFI
Registro Profesional: 37414
Contador: CASCANTE ARAYA MARIA
JOSE
Estado de Flujos de Efectivo
2022-10-10 10:23:29 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: X00uUGCE
<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 PERIODO TERMINADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2022

(Con cifras correspondientes al 30 de setiembre 2021)

(Expresadas en Colones Costarricenses 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 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.

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 en curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio de venta vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente en 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 setiembre de 2022, el tipo de cambio se estableció en ¢624.62 y ¢632.72, (¢623.24 y ¢629.71 en el 2021) 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 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 financieros 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 -

Activos Financieros - Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos Financieros - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

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 fideicometido.

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.

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

Las inversiones en propiedades 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 de bienes inmuebles 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-51.

Hasta el 31 de diciembre de 2020, debía existir una valoración al menos una vez al año por parte de un perito independiente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valoración de un profesional en finanzas que se realiza tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos netos en el largo plazo. El valor final de la propiedad de inversión era el menor valor de los consignados en estas valoraciones. En el plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de una propiedad de inversión, la Compañía debía remitir a la SUGEVAL las valoraciones respectivas. Dichas valoraciones no debían tener antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tienen acceso a las valoraciones de las propiedades de inversión.

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.

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 del 2021.

El CONASSIF en los Artículos 8 y 5 de las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2013 celebradas el 2 de abril de 2013, modificó el Artículo 87 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión estableciendo que:

“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 Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, 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”.

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.

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.

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 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.

- 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 el 13 de enero 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, 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 de interés efectivo.

- **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.

- **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.

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 sobre el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley 9635) 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 año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de activo neto 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 del activo neto. Se espera revertir 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 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 valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la Administración.

Al 30 de setiembre de 2022, el Fondo ha emitido 5.910 certificados de títulos de participación. El plazo para la colocación de la totalidad de los títulos aprobados vence en el 28 de febrero de 2024.

Al 30 de setiembre de 2022 el Fondo no realizó emisiones de participaciones

12. 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 las propiedades de inversión que componen la cartera inmobiliaria del Fondo. La creación de las reservas tiene un fin único y específico, que es contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria, y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado.

El propósito de las reservas es:

- Aumentar la durabilidad, dentro del ciclo productivo, de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.
- Mantener en buenas condiciones los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del Fondo.
- Uso de recursos para futuros cambios importantes en las propiedades de inversión, en 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.

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 del Fondo, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del Fondo.

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

12 Meses		
Rendimiento del Fondo	2022	2021
Rendimiento Bruto	<u>-0.59%</u>	<u>-0.04%</u>
Rendimiento Líquido	<u>1.37%</u>	<u>2.33%</u>
30 Días		
Rendimiento del Fondo	2022	2021
Rendimiento Bruto	<u>2.27%</u>	<u>5.63%</u>
Rendimiento Líquido	<u>0.90%</u>	<u>1.64%</u>

14. 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, junio, setiembre 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.

Las ganancias o pérdidas por plusvalías 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 debe cancelar a la Compañía una comisión por la 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 30 de setiembre, el Fondo le pagó a la Compañía las siguientes comisiones de administración:

Serie	2022	2021
AAA	<u>0.10%</u>	<u>0.10%</u>

16. Utilidades Restringidas - El prospecto del Fondo establece en el apartado Determinación del beneficio a distribuir del prospecto, que el Fondo distribuirá el 100% de su renta líquida; para obtenerla, se toman todos los Ingresos y se les restan los Gastos, Reservas y Utilidades restringidas.

El prospecto también establece como parte de sus políticas de inversión, el Nivel máximo de Endeudamiento en un 35% anual de los activos del Fondo, por ende, en el periodo 2014 para la atención de las obligaciones contraídas por concepto de préstamos se creó la cuenta contable de Utilidades Restringidas, en la cual se registra el monto correspondiente a la amortización de dichos préstamos.

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

18. 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.

19. Disponibilidades

El detalle de las Disponibilidades es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuenta Corriente en colones ¢	39,424,467	33,794,124
Cuenta Corriente en dólares	1,768,794	424,720
Total ¢	<u>41,193,261</u>	<u>34,218,844</u>

20. 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>2022</u>	<u>2021</u>
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados) ¢	397,907,628	391,129,891
Total ¢	<u>397,907,628</u>	<u>391,129,891</u>

21. Prestamos por pagar

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco de Costa Rica	10,599,397,638	11,613,197,638
Davivienda ⁽¹⁾	1,031,333,600	0
Total	¢ 11,630,731,238	11,613,197,638

1. Préstamo en dólares, colonizado al tipo de cambio de venta del B.C.C.R vigente al 30 de setiembre 2022.

22. Otras cuentas por pagar

Al 30 de setiembre de 2022 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otros proveedores por pagar	49,867,804	27,432,109
Beneficios por pagar, inversionistas ⁽¹⁾ ¢	39,484,601	66,936,781
Impuestos por pagar	33,641,632	41,951,789
Por pagar a corredores de bienes raíces	30,639,944	39,629,190
Mantenimiento de inmuebles	23,206,323	17,678,732
Honorarios por valuación de activos	13,101,504	16,744,622
Honorarios por calificadora de riesgo	2,000,201	1,617,626
	¢ 191,942,009	211,990,849

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

23. Capital Social

Al 30 de setiembre del 2022, 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.

24. Propiedades de Inversión

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

	Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Saldo al 30 de setiembre del 2020	¢ 25,745,194,526	334,775,307	2,948,076,053	29,028,045,886
Minusvalía neta no realizada por valuación			(416,865,257)	(416,865,257)
Saldo al 30 de setiembre del 2021	¢ 25,745,194,526	334,775,307	2,531,210,796	28,611,180,629
Minusvalía neta no realizada por valuación			(367,791,087)	(367,791,087)
Mejoras		14,543,922		14,543,922
Saldo al 30 de setiembre del 2022	¢ 25,745,194,526	349,319,229	2,163,419,709	28,257,933,463

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
CC SABANA SUR	¢ 9,341,446,987	19,668,432	(836,324,012)	8,524,791,407
MULTICENTRO DESAMPARADOS	4,520,930,815	14,543,920	116,620,888	4,652,095,623
U LATINA SAN PEDRO COL	2,141,762,719	96,448,675	1,712,182,209	3,950,393,603
PLAZA BRATSI	3,719,723,109	0	(76,895,046)	3,642,828,063
U LATINA SANTA CRUZ COL	2,319,680,297	83,365,364	324,615,453	2,727,661,114
OFICENTRO LOS YOSSES	1,492,535,827	131,964,786	819,832,578	2,444,333,191
BC DESAMPARADOS 02	2,041,767,974	0	68,028,880	2,109,796,854
PASEO DE LAS FLORES COL	167,346,799	3,328,050	35,358,759	206,033,608
	¢ 25,745,194,526	349,319,229	2,163,419,710	28,257,933,463

25. Gastos Operativos

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mantenimiento de inmuebles	¢ 112,976,900	79,316,655
Impuestos bienes inmuebles	63,608,618	57,866,689
Seguros	20,884,012	18,021,631
Peritazgo de inmuebles	7,463,820	7,463,820
Calificadora de Riesgo	3,238,400	4,570,684
Comisiones Bancarias	2,123,214	3,295,577
Otros	131,357	91,466
Total	¢ <u>210,426,321</u>	<u>170,626,522</u>

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.