



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

Estados Financieros al 30 de Setiembre de 2023 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2022)

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 del 2023
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2022)
(en colones sin céntimos)

	Nota		2023	2022
Activos:				
Efectivo	19	¢	100,982,025	41,193,261
Inversiones en instrumentos financieros	20		602,199,372	397,907,628
Cuentas por cobrar			177,467,934	229,184,793
Alquileres por cobrar			46,527,359	52,919,792
Gastos pagados por anticipado			83,967,699	117,534,860
Propiedades de inversión	24		25,343,298,413	28,257,933,463
Impuesto de renta diferido			518,110,293	136,982,859
Total activos			26,872,553,095	29,233,656,656
Pasivos:				
Préstamos por pagar	21		11,586,442,438	11,630,731,238
Otras cuentas por pagar	22		321,887,357	191,942,009
Comisiones por pagar			1,460,144	1,549,349
Intereses sobre préstamos por pagar			74,817,545	14,513,457
Impuesto de renta diferido			405,427,992	461,495,815
Ingresos diferidos			1,327,646	1,535,438
Depósitos en garantía			265,429,046	255,148,713
Total pasivos			12,656,792,168	12,556,916,019
Activo neto		¢	14,215,760,927	16,676,740,637
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	23	¢	14,775,000,000	14,775,000,000
Ganancia o pérdida no realizada por valuación de propiedades de inversión			(638,533,040)	1,838,906,753
Reservas			79,293,967	62,833,884
Total activo neto		¢	14,215,760,927	16,676,740,637
Número de Certificados de Títulos de Participación			5,910	5,910
Valor del activo neto por título de participación Serie A		¢	2,405,374	2,821,784

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110431759
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO
DIVERSIFICADO
Atención: Administración BCR SAFI
SA
Registro Profesional: 29597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023-10-30 21:09:12 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: BvFQp4Mb
<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 del 2023
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2022)
(en colones sin céntimos)

Ingresos:	Nota	2023	2022
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto		¢ 3,962,546	156,160
Ingresos por arrendamientos		1,508,639,741	1,183,872,999
Otros ingresos por alquiler		25,995,074	10,256,031
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		0	21,327,264
Ganancia no realizada por valoración de inversión		17,172,308	5,273,782
Total ingresos		1,555,769,669	1,220,886,236
 Gastos:			
Comisión de administración		12,053,347	12,490,017
Otros gastos operativos	25	223,269,027	210,426,321
Gastos financieros		671,772,183	659,989,718
Pérdida neta no realizada por valoración de propiedades de inversión		2,348,482,226	114,427,910
Pérdida no realizada por valoración de inversión		0	20,007
Diferencial cambiario neto		225,815	2,719,538
Total gastos		3,255,802,598	1,000,073,511
Resultado antes de impuesto		(1,700,032,929)	220,812,725
Impuesto sobre la renta		(184,156,178)	(142,774,774)
(Pérdida) utilidad neta del año		¢ (1,884,189,107)	78,037,951
 <u>Otros resultados integrales</u>			
Resultados integrales totales		¢ (1,884,189,107)	78,037,951

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110431759
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO
DIVERSIFICADO
Atención: Administración BCR SAFI
SA
Registro Profesional: 29597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Resultados Integral
2023-10-30 21:09:13 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: BvFQp4Mb
<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 del 2023
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2022)
(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 septiembre de 2022	5,910	14,775,000,000	1,838,906,753	0	62,833,884	16,676,740,637
Utilidad neta del período	0	0	0	(93,587,672)	0	(93,587,672)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	0	0	0	(30,453,545)	0	(30,453,545)
Incremento de reservas	0	0	0	(4,916,348)	4,916,348	0
Subtotal	0	0	0	(128,957,565)	4,916,350	(124,041,215)
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	(128,957,567)	128,957,565	0	(2)
Subtotal	0	0	(128,957,567)	128,957,565	0	(2)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5,910	14,775,000,000	1,709,949,186	0	67,750,234	16,552,699,420
Resultado neto del período	0	0	0	(1,884,189,107)	0	(1,884,189,107)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	0	0	0	(449,887,450)	0	(449,887,450)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	(2,861,936)	(2,861,936)
Incremento de reservas	0	0	0	(14,405,669)	14,405,669	0
Subtotal	0	0	0	(2,348,482,226)	11,543,733	(2,336,938,493)
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	(2,348,482,226)	2,348,482,226	0	0
Subtotal	0	0	(2,348,482,226)	2,348,482,226	0	0
Saldo al 30 de septiembre de 2023	5,910	14,775,000,000	(638,533,040)	0	79,293,967	14,215,760,927

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Balletero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Ciudad: 3110431758
Código Postal: 50000000
Dirección: Administración BCR SAPI S.A.
Registro Profesional: 20287
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Cuenta en el Patrimonio
2023-10-30 21:09:13 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: BvFQpMbb
<https://timbre.comtador.co.cr>

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 del 2023

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2022)

(en colones sin céntimos)

Actividades de operación:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pérdida neta del período	¢ (1,977,776,779)	(75,480,785)
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Efecto neto valoración de propiedades de inversión	2,477,439,791	312,622,423
Ingresos por intereses	(3,962,546)	(156,160)
	<u>495,700,466</u>	<u>236,985,478</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar	51,716,859	(195,069,567)
Alquileres por cobrar	6,392,433	203,622,912
Gastos pagados por anticipado	33,567,161	40,697,904
Cuentas por pagar	129,945,348	(20,048,840)
Intereses por pagar	60,304,088	(21,711,668)
Comisiones por pagar	(89,205)	(28,103)
Depósitos en garantía	10,280,333	(7,292,748)
Ingresos diferidos	(207,792)	424,011
Intereses recibidos	3,962,546	156,160
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación	<u>791,572,237</u>	<u>237,735,539</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en instrumentos financieros	(661,493,130)	(1,588,942,235)
Venta de inversiones en instrumentos financieros	457,201,386	1,582,164,499
Mejoras a propiedades de inversión	0	(14,543,921)
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva	(2,861,934)	(24,202,178)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión	<u>(207,153,678)</u>	<u>(45,523,835)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	12,603,812,638	1,045,253,800
Amortización de préstamos bancarios	(12,648,101,438)	(1,027,720,200)
Utilidades distribuidas a inversionistas	(480,340,995)	(202,770,887)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento	<u>(524,629,795)</u>	<u>(185,237,287)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	59,788,764	6,974,417
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	41,193,261	34,218,844
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>¢ 100,982,025</u>	<u>41,193,261</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Allan Marín Roldán
Gerente General

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110431759
BCR FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO
DIVERSIFICADO
Atención: Administración BCR SAFI
SA
Registro Profesional: 28997
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Flujos de Efectivo
2023-10-30 21:09:14 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: BvFQp4Mb
<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 DEL 2023

(Con cifras correspondientes al 30 de septiembre del 2022)

(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 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 reconocidas 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 del 2023, el tipo de cambio se estableció en ¢534.47 y ¢542.35, (¢624.62 y ¢632.72 en el 2022) 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 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 -

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 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.

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

El Fondo sigue la política de registrar el impuesto sobre la renta diferido de acuerdo con el método pasivo del balance. Tal método se aplica para las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con este método las diferencias temporales se identifican 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 junio 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 septiembre del 2023 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 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 septiembre 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	2023	2022
Rendimiento Bruto	<u>-11.88%</u>	<u>-0.59%</u>
Rendimiento Líquido	<u>3.25%</u>	<u>1.37%</u>

30 Días		
Rendimiento del Fondo	2023	2022
Rendimiento Bruto	<u>-120.53%</u>	<u>2.27%</u>
Rendimiento Líquido	<u>4.35%</u>	<u>0.90%</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 septiembre, el Fondo le pagó a la Compañía las siguientes comisiones de administración:

Serie	2023	2022
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>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta Corriente en colones ¢	96,966,619	39,424,467
Cuenta Corriente en dólares	4,015,406	1,768,794
Total ¢	<u>100,982,025</u>	<u>41,193,261</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>2023</u>	<u>2022</u>
Fondos de Inversion (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados) ¢	602,199,372	397,907,628
Total ¢	<u>602,199,372</u>	<u>397,907,628</u>

21. Prestamos por pagar

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Vencimiento</u>
Banco de Costa Rica	11,586,442,438	10,599,397,638	Largo Plazo
Davivienda ⁽¹⁾	0	1,031,333,600	Largo Plazo
Total	¢ 11,586,442,438	11,630,731,238	

22. Otras cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2023 las otras cuentas por pagar se detallan como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beneficios por pagar, inversionistas ⁽¹⁾ ¢	161,766,240	39,484,601
Impuestos por pagar	49,119,699	33,641,632
Mantenimiento de inmuebles	58,831,962	23,206,323
Honorarios por valuación de activos	13,120,120	13,101,504
Honorarios por calificadora de riesgo	3,693,619	2,000,201
Rentas garantizadas	4,077,671	0
Por pagar a corredores de bienes raíces	26,244,151	30,639,944
Otros proveedores por pagar	5,033,894	49,867,804
	¢ 321,887,356	191,942,009

(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 de junio.

23. Capital Social

Al 30 de septiembre del 2023, 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:

	<u>Costo</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Plusvalía (Minusvalía) Acumulada</u>	<u>Total</u>
Saldo al 30 de septiembre del 2021	¢ 25,745,194,526	334,775,307	2,531,210,796	28,611,180,629
Minusvalía neta no realizada por valuación Mejoras		14,543,922	(367,791,087)	(367,791,087)
Saldo al 30 de septiembre del 2022	¢ 25,745,194,526	349,319,229	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 del 2023	¢ 25,745,194,526	349,319,228	(751,215,341)	25,343,298,411

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble	Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
Paseo de las Flores Col	167,346,799.05	3,328,050	42,598,632	213,273,481
Oficentro Los Yoses	1,492,535,827.17	131,964,786	714,382,761	2,338,883,374
U Latina San Pedro Col	2,141,762,719.00	96,448,675	1,681,393,494	3,919,604,888
U Latina Santa Cruz Col	2,319,680,296.52	83,365,364	262,883,896	2,665,929,557
Plaza Bratsi	3,719,723,108.67	0	(901,322,109)	2,818,401,000
Multicentro Desamparados	4,520,930,814.55	14,543,920	(1,011,474,735)	3,524,000,000
CC Sabana Sur	9,341,446,986.83	19,668,432	(1,541,271,775)	7,819,843,644
BC Desamparados 02	¢ 2,041,767,973.83	0	1,594,495	2,043,362,469
	¢ 25,745,194,526	349,319,228	-751,215,341	25,343,298,412

25. Gastos Operativos

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

	2023	2022
Mantenimiento de inmuebles	¢ 105,073,613	112,976,900
Impuestos bienes inmuebles	69,454,987	63,608,618
Seguros	19,237,284	20,884,012
Peritazgo de inmuebles	16,639,555	7,463,820
Calificadora de Riesgo	2,730,000	3,238,400
Comisiones Bancarias	5,133,588	2,123,214
Otros	5,000,000	131,357
Total	¢ 223,269,027	210,426,321

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.