



**BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO
Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO**

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

(Con cifras correspondientes de 2023)

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activo neto

Al 30 de septiembre de 2024

Información No Auditada

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

(en US dólares)

	Nota		<u>sep-24</u>	<u>dic-23</u>	<u>sep-23</u>
Activos:					
Efectivo	19	US\$	193,659	137,286	702,383
Inversiones en instrumentos financieros	20		3,812,866	5,221,934	4,938,404
Intereses por cobrar			0	0	16
Cuentas por cobrar			860,614	959,126	899,471
Alquileres por cobrar			365,804	429,638	505,183
Propiedades de inversión	24		332,246,074	330,168,990	330,393,169
Impuesto de renta diferido			1,960,558	1,214,673	1,129,235
Gastos pagados por anticipado			850,979	104,158	402,661
Otros activos			68,250	68,250	68,250
Total activos			<u>340,358,804</u>	<u>338,304,055</u>	<u>339,038,772</u>
Pasivos:					
Préstamos por pagar	21		135,066,256	135,324,256	136,050,756
Otras cuentas por pagar	22		4,917,706	4,510,588	4,281,047
Intereses sobre préstamos por pagar			153,300	340,620	328,618
Comisiones por pagar			144,885	148,546	143,878
Depósitos en garantía			2,461,974	2,514,767	2,484,172
Impuesto de renta diferido			4,019,230	3,076,659	3,043,517
Ingresos diferidos			220,340	223,720	250,788
Total pasivos			<u>146,983,691</u>	<u>146,139,156</u>	<u>146,582,776</u>
Activo neto		US\$	<u>193,375,113</u>	<u>192,164,899</u>	<u>192,455,996</u>
Composición del valor del activo neto:					
Certificados de títulos de participación	23	US\$	180,985,000	180,985,000	180,985,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			11,665,809	10,551,255	10,847,598
Utilidades restringidas			407,385	407,806	407,806
Reservas			316,919	220,838	215,592
Total activo neto		US\$	<u>193,375,113</u>	<u>192,164,899</u>	<u>192,455,996</u>
Cuentas de orden		US\$	<u>2,926,451</u>	<u>1,989,940</u>	<u>1,816,352</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>180,985</u>	<u>180,985</u>	<u>180,985</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>1,068</u>	<u>1,062</u>	<u>1,063</u>

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas
Gerente General

Luis Ballesteros Ramos
Supervisor Jefatura Contable
Administrativa

Maria Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110296586
BCR FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
INDUSTRIA FCI
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 3028
Contador: María Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Situación Financiera
2024-10-28 15:06:19 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: eX3dIG70
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales
Periodo de un año terminado el 30 de septiembre de 2024
Información No Auditada
(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2023)
(en US dólares)

	Nota	sep-24	sep-23
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	US\$	1,338	2,878
Ingresos por arrendamientos		16,586,749	16,510,136
Otros ingresos por arrendamiento		866,134	890,735
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		6,987,063	1,648,748
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		64,622	102,127
Ganancia en venta de propiedades de inversión		64,770	0
Otros ingresos		9,129	1,264
Total ingresos		24,579,805	19,155,888
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		1,159,747	1,358,547
Otros gastos operativos	25	2,591,497	2,673,401
Gastos financieros		7,731,630	7,062,939
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión		5,851,187	6,745,739
Diferencial cambiario, neto		78,876	(1,917)
Total gastos		17,412,937	17,838,709
Utilidad antes de impuesto		7,166,868	1,317,179
Impuesto sobre la renta		(2,095,674)	(2,088,256)
Utilidad neta del año		US\$ 5,071,194	(771,077)
<u>Otros resultados integrales</u>			
Resultados integrales totales		US\$ 5,071,194	(771,077)

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas
Gerente General

Luis Ballestero Ramos
Supervisor Jefatura Contable
Administrativa

Maria Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110296586
BCR FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
INDUSTRIA F C I
Atención: Administración de BCR
SAFI S.A.
Registro Profesional: 39280
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernandez
Estado de Resultados Integral
2024-10-29 15:06:19 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: eX3dIG70
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

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

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia neta no realizada por valuación de inmuebles	Utilidades Restringidas	Utilidades (Pérdidas) por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 30 de septiembre de 2023	180,985	180,985,000	10,847,598	407,806	0	215,592	192,455,996
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,310,974	0	1,310,974
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,653,292)	0	(1,653,292)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	(33,578)	(33,578)
Incremento de reservas	0	0	0	0	(38,824)	38,824	0
Subtotal	180,985	180,985,000	10,847,598	407,806	(381,142)	220,838	192,080,100
Otros resultados integrales							
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión por venta	0	0	84,799	0	0	0	84,799
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	(381,142)	0	381,142	0	0
Subtotal	0	0	(296,343)	0	381,142	0	84,799
Saldos al 31 de diciembre de 2023	180,985	180,985,000	10,551,255	407,806	0	220,838	192,164,899
Utilidad neta del año	0	0	0	0	5,071,195	0	5,071,195
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(3,841,013)	0	(3,841,013)
Traslado a utilidades restringidas	0	0	0	(421)	0	0	(421)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	(19,547)	(19,547)
Incremento de reservas	0	0	0	0	(115,628)	115,628	0
Subtotal	180,985	180,985,000	10,551,255	407,385	1,114,554	316,919	193,375,113
Otros resultados integrales							
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	1,114,554	0	(1,114,554)	0	0
Subtotal	0	0	1,114,554	0	(1,114,554)	0	0
Saldos al 30 de septiembre de 2024	180,985	180,985,000	11,665,809	407,385	0	316,919	193,375,113

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Céd. 3110295586
SOCIEDAD ANÓNIMA DE INVERSIÓN Y LA INDUSTRIA S.A.
Inscripción: Administración de BCR
08011504
Registro Profesional: 30088
Contador: María Teresa Muñoz Hernández
Estado de Cambios en el Patrimonio
2024-10-29 15:00:20 -0500



TIMBRE 300,0 COLONES



VERIFICACIÓN: aX3dIG70
<https://timbres.contador.co>

Douglas Montero Arguedas
Gerente General

Luis Balletero Ramos
Supervisor Jefatura Contable
Administrativa

María Muñoz Hernandez
Contadora

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) 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 de 2024

Información No Auditada

(con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2023)

(en US dólares)

Nota	sep-24	sep-23
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$ 6,382,167	(343,929)
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Efecto neto valoración de inmuebles	(733,412)	5,885,490
Ingresos por intereses	(1,338)	(2,878)
	<u>5,647,417</u>	<u>5,538,683</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar	139,379	74,655
Gastos pagados por anticipado	(448,318)	118,272
Cuentas por cobrar	38,857	(206,555)
Cuentas por pagar	636,659	933,286
Intereses por pagar	(175,318)	(88,446)
Comisiones por pagar	1,007	(41,437)
Depósitos en garantía	(22,197)	130,914
Ingresos diferidos	(30,448)	34,788
Intereses recibidos	1,354	2,862
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>5,788,392</u>	<u>6,497,022</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en instrumentos financieros	(14,069,601)	(10,396,761)
Venta de inversiones en instrumentos financieros	15,195,139	9,960,951
Mejoras a inversiones en inmuebles	(890,303)	(733,525)
Mejoras a propiedad por medio de reserva	(53,125)	(565,159)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>182,110</u>	<u>(1,734,494)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios	118,023,067	0
Amortización de préstamos bancarios	(119,007,567)	(189,000)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	(5,494,726)	(5,388,009)
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>(6,479,226)</u>	<u>(5,577,009)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(508,724)	(814,482)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	702,383	1,516,865
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>US\$ 193,659</u>	<u>702,383</u>

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas
Gerente General

Luis Ballester Ramos
Supervisor Jefatura Contable
Administrativa

Maria Muñoz Hernandez
Contadora

Céd. 3110296586
BCR FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
INDUSTRIA FCI
Asesoría: Administración de BCR
S.A.S.A.
Registro Profesional: 3020
Contador: Maria Teresa Muñoz
Hernández
Estado de Flujos de Efectivo
2024-10-29 15:36:21 -000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: eX3dJG70
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) 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 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2023)

(Expresadas en Dólares Estadounidenses sin Centavos)

Políticas y Métodos de Registro

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

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

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

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

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

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

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

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

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

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

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

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

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

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

Al 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 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 junio 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.

- 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.
- 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.
- 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.

iv. 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 patronal 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.

v. Procesos de valoración utilizados por la entidad:

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

vi. Sensibilidad de las Valoraciones a Cambios en los Supuestos

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

- Salida de inquilinos del inmueble.
- Impago por parte del inquilino.
- Construcción de nuevas y mejores edificaciones en el entorno del inmueble.

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

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

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

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

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

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

vii. Revelaciones sobre valoraciones recurrentes y no recurrentes.

La NIIF 13 requiere 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 valuación 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 valuación utilizado para establecer el Valor Razonable, esta es definida por parte del profesional en valuación 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 m2 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.

viii. Ganancias (pérdidas) no realizadas por valoración

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

ix. Revelaciones adicionales de valor razonable

La NIIF 13 requiere revelaciones específicas sobre la determinación del valor razonable, estas revelaciones están incluidas los informes de valoración, los cuales son documentos de carácter público y de acceso a los inversionistas para que estos puedan incorporar esta información en

su proceso de toma de decisiones de inversión de acuerdo con lo indicado en el artículo 37 del SGV-A-170.

x. Mejoras

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

xi. Arrendamientos

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

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

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

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

Todos los arrendamientos son operativos.

- **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 US\$1,000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “Capital pagado en exceso”.

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

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

Al 30 de septiembre de 2024, el Fondo ha emitido 180,985 certificados de títulos de participación, serie única A., y el monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas es de 180.985,00 con un valor nominal de USD\$1,000.00 (mil dólares) por participación.

Al 30 de septiembre de 2024 el Fondo no realizó emisiones de participaciones por lo cual no se realizó ningún pago por concepto de comisión por colocación de participaciones.

El 1 de junio de 2017 se procedió con el Split de participaciones, pasando de un valor nominal de US\$5.000 a US\$1.000, lo anterior según aprobación por parte de la SUGEVAL mediante la resolución SGV-R-3205 del 24 de enero de 2017.

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.

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 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 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			
Serie	Rendimiento del Fondo	2024	2023
A	Rendimiento Bruto	<u>3.31%</u>	<u>-0.46%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>3.02%</u>	<u>2.98%</u>

30 Días			
Serie	Rendimiento del Fondo	2024	2023
A	Rendimiento Bruto	<u>1.98%</u>	<u>3.34%</u>
A	Rendimiento Líquido	<u>3.92%</u>	<u>3.47%</u>

14. Política de Distribución de Rendimientos - El Fondo distribuirá hasta un 100% de su renta líquida, entendida esta 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, debe presentarse en las oficinas de la Compañía, o bien, el inversionista puede autorizar de antemano el depósito automático en una cuenta corriente bancaria o de ahorros en el Banco de Costa Rica, o en otro fondo de inversión administrado por la Compañía. La cartera inmobiliaria es valorada como mínimo una vez al año.

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	2024	2023
AAA	<u>0.80%</u>	<u>0.80%</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:

		sep-24	dic-23	sep-23
Cuenta Corriente en colones	US \$	49,395	2,275	107,403
Cuenta Corriente en dólares		144,264	135,012	594,980
Total	US \$	<u>193,659</u>	<u>137,286</u>	<u>702,383</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>sep-24</u>	<u>dic-23</u>	<u>sep-23</u>
Fondos de Inversión (Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados)	US \$	3,812,866	5,221,934	4,938,404
Total	US \$	<u>3,812,866</u>	<u>5,221,934</u>	<u>4,938,404</u>

21. 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>
Banco de Costa Rica		118,023,067	118,281,067	119,007,567
Banco Davivienda		17,043,189	17,043,189	17,043,189
Total	US \$	<u>135,066,256</u>	<u>135,324,256</u>	<u>136,050,756</u>

22. Otras cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2024 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 ⁽¹⁾	US \$	1,701,558	1,653,293	1,474,589
Mantenimiento de inmuebles		2,198,910	1,703,751	1,115,145
Impuestos por pagar		567,889	559,301	1,021,178
Otros proveedores por pagar		363,745	372,638	133,262
Honorarios por valuación de activos		5,943	3,381	39,735
Por pagar a corredores de bienes raíces		56,641	18,029	389,974
Rentas garantizadas		13,670	190,264	95,594
Honorarios por calificadora de riesgo		9,351	9,931	11,571
Total	US \$	<u>4,917,706</u>	<u>4,510,588</u>	<u>4,281,047</u>

(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 septiembre.

23. Capital Social

Al 31 de septiembre de 2024, el capital está representado por 180,985 participaciones con un valor nominal de \$1.000,00 cada una, para un total de \$180,985,000.00.

24. Propiedades de Inversión

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

		Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Saldos al 30 de septiembre de 2022	US \$	301,983,824	14,913,938	19,685,986	336,583,748
Ventas		0	0	0	0
Minusvalía neta no realizada por valuación		0	0	(6,924,105)	(6,924,105)
Mejoras		0	733,526	0	733,526
Saldos al 30 de septiembre de 2023	US \$	301,983,824	15,647,464	12,761,881	330,393,169
Ventas		(726,341)	0	0	(726,341)
Minusvalía neta no realizada por valuación		0	0	962,602	962,602
Mejoras		0	1,616,645	0	1,616,645
Saldos al 30 de septiembre de 2024	US \$	301,257,483	17,264,109	13,724,483	332,246,074

Las inversiones en inmuebles corresponden a:

Inmueble		Costo Original	Costo Mejoras	Plusvalías Minusvalías Acumulada	Valor Actual
1 Global Park	US \$	55,770,190	11,894,929	(1,896,559)	65,768,560
2 CC Paseo De Las Flores		36,506,903	1,765,648	2,369,726	40,642,278
3 CC Momentum Pinares		27,642,272	2,165	2,992,656	30,637,093
4 NI Belén 01		23,842,467	0	1,492,972	25,335,439
5 CC Plaza Rohrmoser		15,434,475	767,004	4,758,521	20,960,000
6 CE Guadalupe		12,006,697	0	(2,491,697)	9,515,000
7 Parque Empresarial Lindora		9,764,234	1,000,000	621,766	11,386,000
8 CN Uruca 01.		8,681,939	190,208	212,451	9,084,597
9 CC Terramall		8,501,697	938,617	1,263,686	10,704,000
10 CE Llorente 01		8,303,727	0	(1,349,947)	6,953,779
11 CC Atlantis Plaza		8,017,677	65,504	1,406,820	9,490,000
12 Condominio Lindora		7,828,029	704	(1,908,733)	5,920,000
13 Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas		7,800,370	47,822	4,023,872	11,872,064
14 BC San Pablo 02 (CC Heredia 2000)		7,636,495	1,248	(1,732,743)	5,905,000
15 CC Momentum Lindora		7,514,737	6,513	(30,824)	7,490,427
16 CC Plaza Los Laureles		7,015,526	15,794	383,000	7,414,320
17 CC Plaza Santa Rosa		6,700,355	167,077	1,542,144	8,409,576
18 Plaza Lincoln		6,553,807	0	(1,490,640)	5,063,167
19 CC Plaza Del Valle		5,553,547	4,818	2,003,486	7,561,851

20	BC Pavas 01	4,176,262	3,836	(1,571,098)	2,609,000
21	CC Plaza Monte General	3,514,666	294,702	880,632	4,690,000
22	Universidad Latina Perez Zeledon	3,509,002	0	332,630	3,841,632
23	CC Desamparados	3,252,077	867	40,477	3,293,421
24	BC Ciudad Colón 01	2,922,535	7,965	(138,767)	2,791,732
25	Centro Corp La Nunziatura	2,059,800	47,253	1,030,947	3,138,000
26	Centro Comercial Paseo Metropoli	1,945,626	5,023	157,131	2,107,780
27	Mall Internacional	1,867,332	0	558,157	2,425,489
28	Cc Metrocentro	1,726,102	0	27,152	1,753,254
29	BC San Pablo 01	1,440,835	0	(215,834)	1,225,001
30	Mall San Pedro	1,360,450	17,480	590,460	1,968,389
31	BN Alajuelita	1,231,256	1,493	(64,750)	1,168,000
32	CC La Verbena	590,377	17,440	106,183	714,000
33	Condominio Torre Del Parque	406,605	0	(129,463)	277,142
34	Real Cariari	179,413	0	(49,330)	130,083
		US \$ 301,257,483	17,264,109	13,724,483	332,246,074

25. Gastos Operativos

Al 30 de septiembre de 2024 los gastos operativos se detallan como sigue:

		sep-24	sep-23
Mantenimiento de inmuebles	US \$	653,145	1,873,043
Impuestos bienes inmuebles		987,883	422,357
Seguros		233,419	225,729
Bancarios		77	74,432
Peritazgo de inmuebles		50,140	30,030
Otros		658,614	39,619
Calificadora de Riesgo		8,220	8,190
Total	US \$	2,591,497	2,673,401

26. Fideicomiso de garantía

Se procedió con la adjudicación del patrimonio del fideicomiso denominado “Contrato de Fideicomiso de Garantía”, en el cual figuraban; Tres - Ciento Dos – Ochocientos Doce Mil Novecientos Treinta Y Ocho Sociedad De Responsabilidad Limitada, como Fideicomitente Deudora, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y BCR Fondo De Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, como Fideicomisarios y Fidelex Fides Limitada, como Fiduciario.

Dicho Fideicomiso de Garantía, para el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, se estructuró como vehículo para respaldar la deuda del garante de rentas garantizadas de los proyectos BC Pavas 01, BC San Pablo 01, BC Ciudad Colón 01 y BC San Pablo 02 y se constituyó

esta garantía en la totalidad del capital accionario de la de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., la cual a su vez es propietaria de fincas filiales en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia.

La administración realizó las gestiones para dar inicio con el proceso de remate dentro de dicho fideicomiso, no se recibieron ofertas en ninguno de los tres remates, por lo que los fondos de inversión acreedores, se adjudicaron el patrimonio fideicomitado por el monto de la base para el tercer remate de USD\$7.780.833,75; de forma tal que se procedió con la adjudicación del patrimonio del fideicomiso a favor de los fondos, por medio del endoso de las acciones de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., correspondiendo un 6,23% a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI.

Endosadas las acciones a favor del fondo y contándose ahora sí con la legitimación suficiente, se entablaron negociaciones con la parte acreedora dentro del Fideicomiso de garantía 3-101-791044-Kumita Limitada – Escrow & Trust Advisors – Dos mil veintiuno, sobre los términos de liquidación y disolución de la sociedad Beemuk S.A., con el fin de cubrir el costo del gravamen existente con los activos de esa sociedad y que los Fondos no deban realizar ningún tipo de desembolso asociado a ese gravamen; al no concretarse en acuerdos esas negociaciones, se procedió a solicitar ante el Juzgado Concursal, solicitud de proceso concursal de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., con la finalidad de que los activos de dicha sociedad cubran el costo del gravamen existente, para que los Fondos no deban realizar ningún tipo de desembolso asociado a ese gravamen y que las fincas propiedad de dicha sociedad puedan ser transformadas en activos líquidos para finalmente disolver la sociedad. La autorización de aperturar o no el proceso concursal la debe emitir el Juez Concursal mediante resolución judicial.

El inmueble cuenta con un avalúo pericial por parte de un ingeniero externo a BCR SAFI, por un monto de US\$ 9,427,841.97.

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.