Fondo de Inversión Inmobiliario Prival

Administrado por
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

CONTENIDO
Al 31 de diciembre de 2025

Página(s)

Informe del Auditor Independiente ..... 1 - 6

Estados financieros

Estado de los activos netos 7

Estado del resultado integral 8

Estado de cambios de los activos netos 9

Estado de flujos de efectivo 10

Notas a los estados financieros ..... 11 - 50

Informe del Auditor Independiente

A la Junta Directiva

Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fondo de Inversión Inmobiliario Prival (“el Fondo”) administrado por Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) que se detallan en la Nota 1.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- El estado de los activos netos al 31 de diciembre de 2025.
- El estado del resultado integral por el año terminado en esa fecha.
- El estado de cambios de los activos netos por el año terminado en esa fecha.
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.
- Las notas a los estados financieros, que comprenden información material de política contable y otra información explicativa.

Price Waterhouse Coopers Consultores S.R.L.
San José, Montes de Oca, San Pedro
Los Yoses, 150 oeste de la Cámara de Industrias
T: (506) 2224-1555

Fundamento de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requisitos éticos del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica relevantes para auditorías de estados financieros en Costa Rica y el Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA), en lo que corresponde a auditorías de estados financieros de entidades de interés público y con las disposiciones de independencia del Reglamento de Auditores Externos Aplicable a los Sujetos Fiscalizados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros. Hemos cumplido además con otras responsabilidades éticas de conformidad con el Código IESBA.

Párrafo de énfasis – Base de preparación

Hacemos referencia a la Nota 1 a los estados financieros en la que se indica que éstos fueron preparados de conformidad con las normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente, estos estados financieros no están diseñados para quienes no estén familiarizados con dichas prácticas contables. Nuestra opinión no está calificada con respecto a este asunto.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, en nuestro juicio profesional, fueron de mayor de importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Asuntos clave de auditoría	Cómo abordó nuestra auditoría el asunto clave de la auditoría
Valoración de las Inversiones en Inmuebles Las inversiones en inmuebles se valúan con posterioridad al reconocimiento inicial a su valor razonable. De acuerdo con la regulación vigente en Costa Rica, la valoración de este tipo de activos se encuentra regulada por el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión en su Artículo No.87, y también, de conformidad con el acuerdo del Superintendente General de Valores No. SGV-A-170, denominado “Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”. La valuación debe ser realizada por un experto independiente del Grupo Financiero, quien utiliza diversos supuestos para definir el valor de mercado de las propiedades, lo que lo convierte en un asunto clave del Fondo. Al 31 de diciembre de 2025 las inversiones en inmuebles es por $163,768,235 y representa un 96% del activo total.	Los principales procedimientos de auditoría realizados sobre la valorización de las inversiones en inmuebles fueron los siguientes: - Obtuvimos un entendimiento y evaluamos el proceso seguido por la Administración del Fondo para el registro del valor razonable de las inversiones en inmuebles. - Obtuvimos los informes de valoración de los peritos respectivos para cada inmueble y revisamos los principales supuestos y variables utilizadas y que la evidencia fuente relevante de los mismos se encontrara adjunta en los mismos informes de los peritos. - Evaluamos la objetividad, independencia, competencia y capacidad de los peritos, así como el alcance del trabajo realizado. Además, verificamos que todos los peritos se encuentren debidamente inscritos y activos en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica y que los informes de los peritos contaran con la firma de certificación digital respectiva. - Comparamos el detalle de las inversiones en inmuebles entregado a los peritos por parte de la Administración con los registros contables para verificar la totalidad y exactitud de las inversiones en inmuebles sujetas a valuación. - Verificamos en el Registro Nacional de Costa Rica que los inmuebles que componen parte de la cartera del Fondo estuviesen inscritos a nombre del Fondo. - Evaluamos las revelaciones del Fondo de los datos cuantitativos y consideraciones cualitativas en relación con la determinación del valor razonable de las inversiones en inmuebles.

Asuntos clave de auditoría	Cómo abordó nuestra auditoría el asunto clave de la auditoría
	- Efectuamos visitas presenciales a una muestra de las inversiones en inmuebles, con el objetivo de verificar su existencia física, confirmar su condición de ocupación y evaluar, mediante inspección visual, si existían indicios de deterioro físico relevante en sus instalaciones.

Responsabilidad de la Gerencia y de los responsables del Gobierno del Fondo en relación con los estados financieros

La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) que se detallan en la Nota 1, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si,

individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.
Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.

- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia

- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Fondo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

José F. Naranjo

Price waterhouse Coopers

Lic. José Fco. Naranjo Arias
Póliza de fidelidad 0116 FIG7
Vence el 30 de setiembre de 2026

Timbre de ¢1,000 de Ley N° 6663
adherido digitalmente

25 de febrero de 2026

Nombre del CPA: JOSE FCO. NARANJO ARIAS
Carné: 2532
Cédula: 108210172
Nombre del Cliente: Fondo de Inversión Inmobiliario Prival
Identificación del cliente: 3110749572
Dirigido a: Junta Directiva
Fecha: 23-02-2026 01:51:41 PM
Tipo de trabajo: Informe de Auditoría

Timbre de ¢1000 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.

JOSE FCO. NARANJO ARIAS
Contador Público Autorizado No. 2532
COSTA RICA

COSTA RICA TIMBRE
1000 COLONES 1000

Código de Timbre: CPA-1000-26758

JOSE FRANCISCO NARANJO ARIAS (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-01-0821-0172.
Fecha declarada: 25/02/2026 07:27:30 PM
Lugar: San José, Costa Rica

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

ESTADO DE LOS ACTIVOS NETOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

	Notas	2025	2024
ACTIVOS			
Disponibilidades	**2, 3**	$ 41,631	$ 41,201
Inversiones al valor razonable con cambios resultados	**4**	-	447,030
Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	**4**	5,372,552	-
Intereses por cobrar		75,176	7,267
Cuentas por cobrar		130,128	110,577
Alquileres por cobrar	**5**	1,070,259	513,685
Gastos pagados por anticipado	**6**	183,163	178,029
Inversión en inmuebles	**7**	163,768,235	166,865,003
Otros activos	**8**	792,106	1,116,519
Total de activo		**171,433,250**	**169,279,311**
PASIVOS			
Ingresos diferidos	**11**	13,783	13,445
Depósitos en garantía de arrendatarios	**12**	1,246,643	1,286,351
Obligaciones con entidades financieras	**10**	35,912,943	38,722,036
Impuestos por pagar	**9**	169,863	164,041
Impuestos de renta diferido	**18**	1,286,376	912,087
Cuentas por pagar y provisiones		2,047,450	18,971
Gastos acumulados por pagar		310,024	345,867
Comisiones por pagar	**2**	36,322	23,731
Total de pasivo		**41,023,404**	**41,486,529**
Total Activo Neto		**$ 130,409,846**	**$ 127,792,782**
ACTIVO NETO			
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	**13**	$ 123,180,000	$ 123,180,000
Desembolsos por colocación de participaciones		(31,171)	(31,171)
Ajuste por valuacion de inversiones otro resultado integral		40,231	-
Reserva por valuación de inversión en propiedades		5,974,638	3,614,651
Utilidades por distribuir		1,246,148	1,029,302
Total Activo Neto		**$ 130,409,846**	**$ 127,792,782**
Valor del activo neto por título de participación	**15**	**$ 5,295**	**$ 5,189**

KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)
Firmado digitalmente por KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)
Fecha: 2026.02.25 18:39:13 -06'00'

Karla Arguedas C.
Representante Legal

EDUARDO ALBERTO DIAZ VASQUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por EDUARDO ALBERTO DIAZ VASQUEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.02.25 18:22:49 -06'00'

Eduardo Díaz V.
Contador

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

	Notas	2025	2024
Ingresos			
Ingresos por alquileres	**16**	$ 11,885,728	$ 12,384,639
Ingresos por intereses	**2**	277,475	64,720
Ingreso por venta títulos		422,161	46,546
Ganancia por valoración de propiedad de inversión, neta de impuesto		2,582,598	1,345,307
Ganancia por diferencial cambiario		8,409	11,423
Otros ingresos		4,669	78,744
Ingreso por venta inmuebles		291,140	-
Total		**15,472,180**	**13,931,379**
Gastos			
Gasto por intereses		2,817,446	3,351,684
Comisión por administración	**2 y 20**	1,282,712	1,480,453
Gastos operativos	**17**	1,111,991	638,165
Gasto por impuestos locales	**18**	583,000	605,916
Pérdida por valoracion de propiedad inversión		8,866	-
Pérdida por diferencial cambiario, neto		38,812	43,509
Pérdidas en venta de inmuebles		471	20,687
Otros gastos		635,522	363,488
Total de gastos financieros		**6,478,820**	**6,503,902**
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		**8,993,360**	**7,427,477**
Impuesto sobre la renta	**18**	1,518,912	1,449,074
RESULTADO DEL PERIODO		**7,474,448**	**5,978,403**
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		40,231	2,159
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO		**40,231**	**2,159**
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		**$ 7,514,679**	**$ 5,980,562**

KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)
Firmado digitalmente por KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)
Fecha: 2026.02.25 18:39:40 -06'00'

Karla Arguedas C.
Representante Legal

EDUARDO ALBERTO DIAZ VASQUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por EDUARDO ALBERTO DIAZ VASQUEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.02.25 18:23:12 -06'00'

Eduardo Díaz V.
Contador

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

ESTADO DE CAMBIOS DE LOS ACTIVOS NETOS

Año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En dólares estadounidenses)

	Notas	Número de Certificados de Participación	Certificados de Títulos de Participación	Ajuste por valuación de inversiones otro resultado integral	Reserva por valuación de inversión en propiedades	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023		**24,629**	**$ 123,148,829**	**$ (2,159)**	**$ 2,292,906**	**$ 1,109,471**	**$ 126,549,047**
Transacciones con participantes del Fondo							
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período		-	-	-	-	(4,713,265)	(4,713,265)
Resultado integral del período 2024							
Resultado del período		-	-	-	-	5,978,403	5,978,403
Ajuste al valor de las inversiones registradas al valor razonable		-	-	2,159	-	-	2,159
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles		-	-	-	1,321,745	(1,345,307)	(23,562)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**15**	**24,629**	**$ 123,148,829**	**$ -**	**$ 3,614,651**	**$ 1,029,302**	**$ 127,792,782**
Transacciones con participantes del Fondo							
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período		-	$ -	$ -	$ -	(4,675,004)	(4,675,004)
Resultado integral del período 2025							
Resultado del período		-	-	-	-	7,474,448	7,474,448
Ajuste al valor de las inversiones registradas al valor razonable		-	-	40,231	-	-	40,231
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles		-	-	-	2,359,987	(2,582,598)	(222,611)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**15**	**24,629**	**$ 123,148,829**	**$ 40,231**	**$ 5,974,638**	**$ 1,246,148**	**$ 130,409,846**

KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)

Firmado digitalmente por KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)
Fecha: 2026.02.25 18:39:57 -06'00'

Karla Arguedas C.
Representante Legal

EDUARDO ALBERTO DIAZ VASQUEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por EDUARDO ALBERTO DIAZ VASQUEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.02.25 18:23:48 -06'00'

Eduardo Díaz V.
Contador

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

	Notas	2025	2024
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período		$ 7,474,448	$ 5,978,403
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento/(disminución) por			
Ingresos por intereses		(277,475)	(64,720)
Ingresos por alquileres		(11,885,728)	(12,384,639)
Gasto por intereses		2,817,446	3,351,684
Impuesto sobre la renta		1,518,912	1,449,074
Ganancia por valoración de propiedad de inversión		(2,573,732)	(1,345,307)
Aumento/(disminución) por			
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	**12**	(39,708)	(229,775)
Cuentas y comisiones por cobrar		(19,551)	(21,386)
Gastos pagados por anticipado	**6**	(5,134)	(3,940)
Otros activos		324,413	(63,869)
Cuentas por pagar y provisiones, gastos acumulados y comisiones por pagar		2,005,227	(109,107)
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de operación		**(660,882)**	**(3,443,582)**
Intereses cobrados		209,566	73,207
Alquileres cobrados	**5**	11,329,492	12,045,360
Intereses pagados		(2,817,446)	(3,352,929)
Impuestos pagados		(1,513,090)	(1,439,899)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación		**6,547,640**	**3,882,157**
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Inversión en inmuebles		(83,325)	(248,090)
Venta de propiedades de inversión		5,905,503	1,325,000
Instrumentos financieros - Al valor razonable con cambios en resultados	**4**	447,030	(441,704)
Instrumentos financieros - Al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	**4**	(5,332,321)	1,991,092
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		**936,887**	**2,626,298**
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Préstamos por pagar	**10**	(2,809,093)	(2,810,520)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período		(4,675,004)	(4,713,265)
Efectivo neto usado en las actividades de financiación		**(7,484,097)**	**(7,523,785)**
Cambio neto de efectivo y equivalentes de efectivo		430	(1,015,330)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		41,201	1,056,531
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**2, 3**	**$ 41,631**	**$ 41,201**

KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)
Firmado digitalmente por KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)
Fecha: 2026.02.25 18:40:37 -06'00'

Karla Arguedas C.
Representante Legal

EDUARDO ALBERTO DIAZ VASQUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por EDUARDO ALBERTO DIAZ VASQUEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.02.25 18:24:07 -06'00'

Eduardo Díaz V.
Contador

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

(1) Naturaleza del fondo y políticas contables

Naturaleza del fondo - Fondo de Inversión Inmobiliario Prival ("el Fondo") es administrado por Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. ("la Sociedad Administradora"), entidad domiciliada en Costa Rica. Este fondo se dirige a inversionistas que cuentan con conocimiento del mercado Inmobiliario costarricense o que cuentan con asesoría en materia de inversiones inmobiliarias, siendo capaces de comprender como la gestión colectiva de la inversión financiera es aplicada en este caso a la inversión inmobiliaria.

También va dirigido a:

A inversionistas dispuestos a participar de una cartera inmobiliaria, a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado Inmobiliario, buscando con ello obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles.

A inversionistas que no requieren de un ingreso periódico cierto, ya que dentro de la cartera del Fondo pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres. Incluso en aquellos Fondos que distribuyen ingreso, éste puede verse afectado por la desocupación de los inmuebles del Fondo.

A inversionistas dispuestos a asumir riesgos inherentes a una cartera inmobiliaria (descritos más adelante), tales como destrucción de inmuebles, desocupación de estos, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio.

A inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un Fondo cerrado, el Fondo no redime participaciones a los inversionistas, sino que estos deben recurrir al mercado secundario para vender su participación, siendo conscientes de que el mercado de participaciones de Fondos cerrados en el país todavía no es lo suficientemente líquido.

A inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, pues la cartera activa del Fondo estará conformada principalmente por inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización sólo será observada en el largo plazo. Por lo que, el plazo mínimo de permanencia recomendado es de cinco años.

A inversionistas que posean capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Mecanismo de redención - El pago de los rendimientos a los inversionistas se realizará con base el respectivo corte contable, el cual corresponde al último día de los meses marzo, Setiembre, setiembre y diciembre, y serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo al cierre de cada corte contable.

Los beneficios se distribuyen hasta 30 días hábiles posteriores al cierre trimestral

El Fondo reparte los ingresos netos producto de alquileres sobre propiedades arrendadas, intereses y dividendos sobre valores adquiridos, con una periodicidad trimestral, luego de rebajar los gastos corrientes de manejo y otros gastos extraordinarios del Fondo, y aquellas reservas que la Sociedad Administradora haya constituido dentro del Fondo. El pago de los rendimientos a los inversionistas se realizará dentro de los 30 días hábiles siguientes al respectivo corte contable, y serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre de cada trimestre.

Distribución de las ganancias de capital netas de impuestos producto de la venta de bienes inmuebles: con una periodicidad trimestral, el Fondo repartirá el 100% de las ganancias producto de la venta de inmuebles del Fondo o que se origine por cualquier otro concepto, si las hubiere. Se pagarán en el trimestre en el que se hayan recibido los dineros producto de la venta.

Según lo estipulado en Reglamento General Sobre Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y como se indicó en el apartado Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión del prospecto del Fondo, se deberá 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, hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

Características de los títulos de participación - La participación del inversionista está representada por títulos de participación, con una emisión autorizada de US$150,000,000 (ciento cincuenta millones de dólares).

Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas, forma de presentación anotación en cuenta, valor nominal de la participación US$5,000 (cinco mil dólares).

El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final del cierre contable de cada día natural, entre el número de participaciones en circulación. En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga con este procedimiento corresponde al valor de referencia contable y se utiliza para el reembolso de las participaciones ante la liquidación del fondo de inversión a su vencimiento o la liquidación anticipada por acuerdo de la asamblea de inversionistas.

Interclear Central de Valores, S.A., lleva un registro electrónico de las participaciones de cada inversionista. El inversionista tiene a su disposición la documentación que sirve de respaldo a sus transacciones con el Fondo.

Suscripción de las participaciones - Las participaciones de este fondo de inversión podrán ser colocadas mediante el uso del método de subasta, colocación directa y contratos de colocación. Únicamente puede ser utilizado un mecanismo para la colocación de un mismo tracto.

En las colocaciones fuera de bolsa, excepto en contratos de colocación en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación.

Para las colocaciones fuera de bolsa, la Sociedad Administradora definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.

Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario.

La convocatoria de la colocación (fuera o dentro de bolsa) y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante, 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el fondo de inversión y 2 días hábiles para las colocaciones posteriores.

En caso de que se utilice un contrato de colocación, se informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, con al menos 5 días hábiles de antelación a la fecha de la primera colocación y 2 días hábiles para las colocaciones posteriores.

Comisión de administración - Por concepto de administración del portafolio del Fondo, la Sociedad Administradora puede cobrar una comisión máxima de un 3%. Esta comisión es anual sobre el valor de los activos netos del fondo, la cual será calculada y descontada diariamente, pero pagadera mensualmente a la Sociedad Administradora.

No podrá variarse en plazos inferiores a un mes y tanto el porcentaje de comisión inicial como las sucesivas modificaciones deben hacerse públicas, lo cual se comunica mediante hecho relevante.

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

a. **Normas de Contabilidad NIIF nuevas y modificaciones ("NIIF" o "NIC") que aún no son efectivas**

En el año, el Fondo ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1° de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Normas NIIF emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fondo no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que ***se*** han emitido pero que aún no están vigentes:

Norma	*Consideraciones*	*Fecha efectiva*
Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7	El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 Instrumentos financieros y a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar para responder a las preguntas recientes que surgen en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas.	*1 de enero de 2026*
NIIF 18, Presentación y revelación en estados financieros (*)	Esta es la nueva norma sobre presentación y revelación en los estados financieros, que reemplaza a la NIC 1, con un enfoque en las actualizaciones del estado de resultados	*1 de enero de 2027 (se permite la adopción anticipada)*
NIIF 19, Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar	Esta nueva norma funciona junto con otras Normas de contabilidad NIIF. Una subsidiaria elegible aplica los requisitos de otras Normas de contabilidad NIIF, excepto los requisitos de revelación; y aplica en su lugar los requisitos de revelación reducidos de la NIIF 19.	*1 de enero de 2027*

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

(*) La NIIF 18 se centra en las actualizaciones en la presentación del estado de resultados. Los nuevos conceptos claves introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- Clasificación de ingresos y gastos en tres nuevas categorías definidas para proporcionar una estructura consistente para el estado de resultados: operación, inversión y financiamiento.
- Revelaciones requeridas en una sola nota para ciertas medidas de desempeño de pérdidas o ganancias que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (medidas del rendimiento definidas por la administración), y cómo éstas se calcula o bien una conciliación con el subtotal más directamente comparable presentado en los estados financieros.
- Dos nuevos subtotales requeridos para mejorar el análisis: utilidad operativa y utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta.
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general. La NIIF 18 sustituirá a la NIC 1.

Muchos de los otros principios existentes en la NIC 1 se mantienen, con cambios mínimos. La NIIF 18 no afectará el reconocimiento o medición de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su “utilidad o pérdida operativa”. La NIIF 18 se aplicará a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y a la información comparativa. Se permite la adopción anticipada. La Compañía no tiene planes de adoptar anticipadamente esta norma. Actualmente, se encuentra evaluando su impacto en la presentación del estado de resultados, cuyos efectos todavía no han sido determinados.

El impacto futuro de estas normas dependerá de la decisión de adopción que emita el regulador.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

b. ***Bases de contabilidad -*** Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF). También incorpora la normativa que entró en vigor el 1° de enero de 2020, de aplicación obligatoria para las Entidades del Sistema Financiero Nacional, regulado según el acuerdo CONASSIF 6-18. (Reglamento de Información Financiera), en adelante "el reglamento".

c. ***Unidad Monetaria y Regulaciones Cambiarias*** - Los registros contables del Fondo se mantienen en dólares estadounidenses, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, de acuerdo a lo establecido en el prospecto de inversión aprobado por la SUGEVAL, por lo que los dólares estadounidenses (US$) son su moneda funcional y de reporte.

d. ***Disponibilidades y Equivalentes de Efectivo –*** Las disponibilidades y los equivalentes de efectivo incluyen billetes y monedas, así como activos financieros altamente líquidos con vencimientos originales de menos de dos meses, los cuales son usados en la administración de sus compromisos de corto plazo.

e. ***Inversión en Inmuebles –*** Corresponde a bienes inmuebles arrendados que deberán valorarse al menos una vez al año y en todo caso, al momento de su adquisición y venta. De conformidad con el Reglamento general sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, 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 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. Cualquier variación en la valoración de los inmuebles se registra como ganancia o pérdida por valoración de propiedad de inversión. La porción no realizada, posteriormente se reclasifica a una reserva patrimonial, ya que no es objeto de distribución a los participantes del fondo.

f. ***Instrumentos financieros***

i. Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fondo se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

ii. Clasificación

De acuerdo con la NIIF 9, el Fondo clasifica sus activos y pasivos financieros en el momento del reconocimiento inicial en las categorías de activos financieros y pasivos financieros que se analizan a continuación.

(a) Activos Financieros

Activos financieros que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Activos financieros que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable con cambios en resultados.

- Valores comprados bajo acuerdos de reventa (recompras)

Los valores comprados bajo acuerdos de reventa son transacciones de financiamiento generalmente a corto plazo con garantía de valores, en las cuales el Fondo o un cliente financiado toman una posesión con un descuento del valor de mercado y acuerda revenderlos al deudor a una fecha futura y a un precio determinado. La diferencia entre este valor de compra y el precio de venta futuro se reconocería como ingreso bajo el método de tasa de interés efectiva.

Los precios de mercado de los valores subyacentes son monitoreados y en caso de que exista un desmejoramiento material y no transitorio en el valor de un título específico, el Fondo reconoce contra resultados del período un ajuste al valor del costo amortizado.

- Depósitos e instrumentos de deuda emitidos

Los depósitos e instrumentos de deuda emitidos son las fuentes de financiamiento de la deuda del Fondo.

Los depósitos e instrumentos de deuda emitidos son valorados inicialmente al valor razonable más los costos de transacciones atribuibles directamente, y posteriormente valorados a sus costos amortizados usando el método de interés efectivo.

iii. Medición

Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables originados por el Fondo como préstamos, cuentas por cobrar y obligaciones con entidades, se miden al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso o gasto financiero.

Medición del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, según Proveedor Integral de Precios Centroamérica, S.A. (PIPCA), este no incluye deducciones por concepto de costo de transacción.

La determinación de valor razonable para activos y pasivos financieros para los cuales no se dispone de precios de mercado, requiere el uso de técnicas de valuación. Para los instrumentos financieros que se transan con poca regularidad y tienen baja bursatilidad, el valor razonable es menos objetivo, ya que requiere juicios de valor sobre la liquidez, concentración de factores inciertos de mercado, supuestos de precios y otros factores que pueden afectar el instrumento específicamente.

La Administración del Fondo considera que estas valoraciones son necesarias y apropiadas para presentar los instrumentos adecuadamente en los estados financieros.

iv. Compensación

Los activos y pasivos financieros pueden ser compensados y el monto se reporta neto en los estados financieros, sin embargo, por normativa del CONASSIF el Fondo no tiene el derecho legal de compensar saldos y liquidarlos en una base neta.

v. Ganancias o pérdidas en mediciones posteriores

Las ganancias y pérdidas no realizadas producidas por variaciones en el valor razonable de las inversiones con cambios en otro resultado integral, se reconocen directamente en el patrimonio. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en el patrimonio se transfiere al estado de resultados integrales.

vi. Deterioro de activos financieros

El Fondo reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fondo reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fondo mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Los activos que se registran al costo o a su costo amortizado, son revisados por el Fondo a la fecha de cada estado de activos netos para determinar si hay evidencia objetiva de deterioro. Si existe tal tipo de evidencia, la pérdida por deterioro se reconoce, basada en el monto recuperable estimado.

Si en un período subsiguiente, el monto de la pérdida por deterioro se disminuye y la disminución se puede vincular objetivamente a un evento ocurrido después de determinar la pérdida, ésta se reversa y su efecto es reconocido en el estado de resultados integrales.

vii. Retiro de los Activos Financieros

Un activo financiero se da de baja cuando el Fondo pierde el control de los derechos contractuales del activo, esto ocurre cuando los derechos económicos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando se liquidan.

b) Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

g. ***Valor por unidad del activo neto*** - Se determina en forma diaria, de acuerdo con el activo neto y la cantidad de participaciones.

h. ***Reconocimiento de los ingresos - arrendamiento*** - Los ingresos por arrendamientos son reconocidos en el momento de la prestación del servicio, de conformidad con las cuotas mensuales pactadas en cada contrato con los inquilinos, se registran sobre una base de línea recta durante la vigencia de estos.

i. ***Reconocimiento de los ingresos - intereses*** - Los intereses sobre inversiones se reconocen diariamente con base en los saldos diarios y las tasas de interés pactadas individualmente. Los ingresos se reconocen conforme se devengan, es decir sobre la base de acumulación.

j. ***Reconocimiento de gastos - comisiones*** - El Fondo calcula diariamente las comisiones de la Sociedad Administradora sobre el valor del activo con base en los porcentajes establecidos en el prospecto del Fondo. Los gastos se reconocen conforme se incurren, es decir sobre la base de acumulación.

k. ***Capital pagado en exceso -*** Las participaciones se registran al valor nominal del título de participación, la diferencia con respecto a este valor se registra como capital pagado en exceso.

l. ***Impuestos diferidos -*** El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar.

m. ***Impuesto sobre la Renta*** - La tarifa aplicable a la renta imponible de las rentas de capital y la de las ganancias de capital es del 15%, pudiendo aplicar una reducción de un 20% del ingreso bruto, como gasto deducible sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.

n. ***Uso de estimaciones*** - La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión y el deterioro de pérdidas esperadas en recuperación de alquileres.

(2) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con sus partes relacionadas se detallan como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Disponibilidades en las entidades de custodia:		
Prival Bank (Costa Rica), S.A.	$ -	$ 41,201
Comisiones por pagar		
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	$ 36,322	$ 23,731
Gastos por comisiones:		
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (Nota 20)	$ 1,282,712	$ 1,480,453
Ingreso por intereses:		
Ingresos por intereses sobre disponibilidades con Prival Bank (Costa Rica), S.A.	$ 277,475	$ 64,720

(3) Disponibilidades

El saldo de las disponibilidades se detalla como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
En entidades financieras privadas	$ 41,631	$ 41,201

(4) Inversiones al valor razonable

El detalle de las inversiones con cambios en resultados es el siguiente:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Inversión en otros fondos de inversión	$ -	$ 447,030

El detalle de las inversiones con cambios en otro resultado integral es el siguiente:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Titulos de gobierno BCCR	$ 5,372,552	$ -

Al 31 de diciembre de 2025 se mantienen inversiones con cambios en otro resultado integral, los instrumentos calificados en B correspondían a Bonos en dólares Deuda Externa de la República de Costa Rica con vencimiento 2044, 2045 y 2046 a una tasa de interés entre 6,58% y 7,80% respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024 no se mantienen inversiones con cambios en otro resultado integral respectivamente.

(5) Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar, se detallan como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Cuentas por cobrar a inquilinos	$ 1,071,254	$ 514,680
Estimación de alquileres	(995)	(995)
Total	**$ 1,070,259**	**$ 513,685**

La antigüedad de los alquileres por cobrar se detalla a continuación:

	De 1 a 30 días	De 30 a 60 días	Más de 60 días	Total
31 de diciembre de 2025				
Alquileres por cobrar	$ 535,628	$ 153,752	$ 380,879	$ 1,070,259
31 de diciembre de 2024				
Alquileres por cobrar	$ 434,248	$ 38,606	$ 40,831	$ 513,685

El Fondo deja de registrar ingresos por rentas cuando el inquilino presenta una mora superior al umbral máximo de tolerancia de mora, siendo este 60 días, a partir de los cuales la administración valida si procede o no el cobro judicial. Los alquileres por cobrar a más de 60 días presentan arreglos de pagos, y diferimiento de cuotas de alquiler, además se tienen depósitos en garantía que solventan parte de dicho saldo, por lo que la estimación definida es considera apropiada.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

(6) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2025, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros "todo riesgo" de inmuebles y tienen un saldo de US$183,163 y para el 31 de diciembre 2024 fueron de US$178,029.

(7) Inversión en inmuebles

El saldo de las inversiones en inmuebles se conforma de la siguiente manera:

	Saldo inicial	Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización valor de mercado	Saldo Final
31 de diciembre de 2025					
Inversiones en inmuebles	$ 166,865,003	$ 83,325	$ (5,905,503)	$ 2,725,410	$ 163,768,235
31 de diciembre de 2024					
Inversiones en inmuebles	$ 166,220,955	$ 248,090	$ (1,325,000)	$ 1,720,958	$ 166,865,003

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

Las inversiones en inmuebles se detallan como sigue:

Nombre del inmueble	Costo	Efecto por valoración	Mejoras	Valor en libros
31 de diciembre de 2025				
Condominio Terra Campus Corporativo	$ 12,807,012	$ 746,514	$ 14,031	$ 13,567,557
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas	4,567,228	78,982	52,416	4,698,626
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces Lindora	815,504	896	-	816,400
Condominio Horizontal Industrial Comercial en Zona Franca del Coyol, S.A.	34,560,608	3,339,577	525,003	38,425,188
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	1,324,818	30,145	20,687	1,375,650
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores	12,803,906	(420,860)	95,011	12,478,057
Edificio Banco Popular de Moravia	4,463,030	100,116	28,978	4,592,124
Edificio Multispa Tibás	4,214,855	250,093	8,052	4,473,000
Motores Británicos de Costa Rica, S.A.	4,918,557	262,592	-	5,181,149
Complejo Industrial Acelera	8,205,178	974,800	13,144	9,193,122
Condominio Horizontal - Vertical Comercial Plaza Itskazú	9,653,583	(326,414)	197,084	9,524,253
Condominio San Antonio Business Park Vertical Comercial y de Oficina	26,838,267	(575,570)	385,302	26,647,999
Plaza Bratzi	18,221,594	574,086	120,819	18,916,499
Jaco Walk	6,986,946	1,937,483	21,991	8,946,420
Farma Value Costa Rica S.A.	3,014,684	144,026	18,479	3,177,189
Oficinas Centro 27	1,190,473	136,532	427,997	1,755,002
	$ 154,586,243	$ 7,252,998	$ 1,928,994	$ 163,768,235
31 de diciembre de 2024				
Condominio Terra Campus Corporativo	$ 12,807,012	$ 696,101	$ 14,031	$ 13,517,144
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas	4,567,229	66,632	52,416	4,686,277
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces Lindora	815,504	(17,504)	-	798,000
Condominio Horizontal Industrial Comercial en Zona Franca del Coyol, S.A.	34,560,608	1,751,309	509,913	36,821,830
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	1,324,818	12,985	20,687	1,358,490
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores	12,803,907	(429,157)	87,216	12,461,966
Edificio Banco Popular de Moravia	4,463,030	95,848	6,854	4,565,732
Edificio Multispa Tibás	4,214,855	135,093	8,052	4,358,000
Motores Británicos de Costa Rica, S.A.	4,918,557	96,443	-	5,015,000
Corporación Comercial El Lagar, S.A.	5,065,648	210,352	-	5,276,000
Complejo Industrial Acelera	8,205,178	835,302	13,144	9,053,624
Condominio Horizontal - Vertical Comercial Plaza Itskazú	9,653,583	(454,271)	197,084	9,396,396
Condominio San Antonio Business Park Vertical Comercial y de Oficina	26,838,267	(922,569)	385,302	26,301,000
Edificio Banco Popular de Jacó	839,853	8,360	4,359	852,572
Plaza Bratzi	18,221,594	363,922	82,484	18,668,000
Jaco Walk	6,986,946	1,851,466	21,991	8,860,403
Farma Value Costa Rica S.A.	3,014,684	80,314	14,139	3,109,137
Oficinas Centro 27	1,190,473	146,962	427,997	1,765,432
	$ 160,491,746	$ 4,527,588	$ 1,845,669	$ 166,865,003

Las mejoras al portafolio de inmuebles corresponden a desembolsos efectuados para mantener el valor de los inmuebles a largo plazo, así como a mantener la competitividad de los mismos. Todo ello a fin de procurar mantener la generación de flujos de efectivo presentes y futuros para el Fondo.

De conformidad con el Artículo No.83 del Reglamento general sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, debe existir una valoración anual de cada inmueble, realizado por peritos independientes con capacidad profesional reconocida, que refleja, 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, todos los bienes se encuentran a nombre del Fondo, además, se mantenían arrendados para el 2025 en un promedio del 89% (2024: 93%) de la ocupación de los mismos.

(8) Otros activos

El saldo de los otros activos se conforma de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Complejo Industrial Acelera	$ 37,509	$ 117,099
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	4,441	63,557
Condominio Horizontal - Vertical Comercial Plaza Itskazú	28,136	5,269
Condominio Horizontal Industrial Comercial en zona Franca del Coyol, S.A.	167,154	228,838
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas	44,433	26,285
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores	26,598	39,095
Condominio San Antonio Business Park Vertical Comercial y de Oficina	216,248	25,632
Condominio Terra Campus Corporativo	82,765	6,900
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces Lindora	1,305	50,270
Corporación Comercial El Lagar, S.A.	12,417	27,804
Edificio Banco Popular de Jacó	860	53,329
Edificio Banco Popular de Moravia	14,196	54,037
Edificio Multispa Tibás	5,209	303,782
Farma Value Costa Rica S.A.	17,352	6,905
Jaco Walk	926	60,040
Motores Británicos de Costa Rica, S.A.	32,819	8,536
Oficinas Centro 27	1,918	33,438
Plaza Bratzi	97,820	5,703
Total	$ 792,106	$ 1,116,519

Las partidas de otros activos se presentan segmentadas por Inmueble del Fondo, y corresponden a diversos pagos anticipados a proveedores que se difieren durante el período, relacionados a mantenimiento de inmuebles, comisiones, costos de corretaje y servicios profesionales (avalúos, honorarios, entre otros).

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

(9) Impuesto de las rentas de Capital Inmobiliario:

El impuesto de las Rentas de Capital Inmobiliario se aplica sobre rentas de fuente costarricense en dinero o especie, derivada del capital y de las ganancias o pérdidas de capital, provenientes de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles, la cual será la diferencia entre la renta bruta y los gastos deducibles. Ver nota 18.

(10) Obligaciones con entidades financieras

Al 31 de diciembre 2024 y 2023 las obligaciones financieras se detallan como sigue:

	Tasa de interés	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Obligaciones financieras:			
Scotiabank	4.84 % - 5.12%	$ 35,912,943	$ 38,722,036

El fondo presenta al 31 de diciembre de 2025 y 2024 activos restringidos, correspondientes a propiedades de inversión que se tienen de garantía sobre estos préstamos con entidades financieras. Las operaciones indicadas tienen vencimientos en 2026.

Las propiedades asociadas son las siguientes:

- ✓ Condominio Terracampus Corporativo.
- ✓ Condominio Horizontal Industrial Comercial Zona Franca Coyol.
- ✓ Condominio San Antonio Business Park Vertical Comercial y Oficina.
- ✓ Banco Popular Moravia.
- ✓ CEDI Farmavalue.
- ✓ Complejo industrial Acelera.
- ✓ Plaza Bratzi.
- ✓ Edificio Motores Británicos.
- ✓ Condominio La Esperanza Paseo de las Flores.
- ✓ Edificio Ofibodegas Barreal.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el valor razonable de las obligaciones financieras no varía significativamente de su valor en libros definido bajo costo amortizado.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

(11) Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos corresponden a los alquileres recibidos por adelantado de parte de inquilinos de los locales comerciales, los cuales se amortizan por el método de línea recta en el transcurso del mes o cuatrimestre según se indica en el contrato de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de la cuenta ingresos diferidos ascendía a US$13,783, así como el 31 de diciembre de 2024 es de US$13,445 .

(12) Depósitos en garantía de arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2025 los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios suman US$1,246,643, al 31 de diciembre de 2024 US$1,286,351.

(13) Títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo tenía en circulación 24,629 títulos de participación, con valor nominal de US$5,000 cada uno.

(14) Devolución del capital pagado en exceso

En el proceso de colocación de títulos de participación en mercado primario, de conformidad con los mecanismos descritos en el prospecto del Fondo, los inversionistas cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación. Dado que dicho valor permite el reconocimiento monetario por parte del inversionista, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el Fondo y el valor en libros actualizado de sus activos inmobiliarios a la fecha en que el inversionista procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones, los inversionistas cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional de dinero por dicho concepto que se denomina capital pagado en exceso. Por consiguiente, las sumas recaudadas integran también el activo neto de los inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los inversionistas que integran el Fondo en la fecha de cierre, sumas que serán, pagaderas treinta días hábiles después, en la proporción que a cada uno corresponda, según conste en los estados financieros. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo al cierre de cada trimestre.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

(15) Valor por unidad del activo neto

El valor del activo neto por título de participación del Fondo se detalla como sigue:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre de 2024
Valor del activo neto	$ 130,409,846	$ 127,792,782
Títulos de participación en circulación	24,629	24,629
Total	**5,295**	**5,189**

(16) Ingresos por Alquileres

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el ingreso por alquileres se conforma de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Complejo Industrial Acelera	$ 684,040	$ 891,427
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	147,205	140,419
Condominio Horizontal - Vertical Comercial Plaza Itskazú	655,944	567,097
Condominio Horizontal Industrial Comercial en zona Franca del Coyol, S.A.	2,519,265	3,258,920
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas	301,594	375,198
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores	750,416	1,583,282
Condominio San Antonio Business Park Vertical Comercial y de Oficina	722,191	19,384
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces Lindora	164,108	-
Corporación Comercial El Lagar, S.A.	128,794	505,171
Edificio Banco Popular de JACO	44,133	501,172
Edificio Banco Popular de Moravia	829,619	-
Edificio Multispa Tibas	353,565	305,243
Farmavalue Costa Rica S.A.	1,058,636	270,331
Jaco Walk	986,396	803,328
Motores Britanicos de Costa Rica, S.A.	925,887	525,546
Oficinas Centro 27	146,399	153,225
Plaza Bratzi	733,674	1,564,691
Terra Campus Corporativa Costa Rica	733,862	920,205
Total	$ 11,885,728	$ 12,384,639

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

(17) Gastos Operativos

El detalle de los gastos operativos es el siguiente:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre de 2024
Seguros	$ 195,564	$ 196,061
Gastos auditoría	19,708	6,329
Gastos calificadora	9,585	7,320
Gastos bancarios	-	-
Mantenimiento de los inmuebles	822,618	362,053
Peritazgo de los Inmuebles	64,516	66,402
Otros	-	-
Total	$ 1,111,991	$ 638,165

(18) Gasto por impuestos locales e impuesto sobre la renta:

El detalle de los gastos por impuesto es el siguiente:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre de 2024
Impuestos municipales	$ 583,000	$ 605,916
Impuestos por rentas de capital	1,518,912	1,449,074
Total	$ 2,101,912	$ 2,054,990

A continuación, se presenta la conciliación del impuesto sobre la renta:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Ingreso por alquiler	$ 11,885,728	$ 12,384,639
Tasa renta de capital	12%	12%
Renta de capital	1,426,287	1,456,434
Retenciones del 2%	92,625	7,360
Gasto renta de capital	$ 1,518,912	$ 1,449,074

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el impuesto de renta diferido es atribuible a las ganancias y pérdidas por valoración de propiedades de inversión, como se detalla a continuación:

	31 de diciembre de 2025	Efecto en resultados	Efecto en activo neto	31 de diciembre de 2024
Ganancias en valoración de propiedades	$ (912,087)	$ -	$ 2,198,463	$ 1,286,376
Total Impuesto diferido	$ (912,087)	$ -	$ 2,198,463	$ 1,286,376

	30 de diciembre de 2024			
Pérdidas en valoración de propiedades	$ (525,329)	$ -	$ (386,758)	$ (912,087)
Total Impuesto diferido	$ (525,329)	$ -	$ (386,758)	$ (912,087)

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce neto en la ganancia por valoración de propiedad de inversión, neta de impuesto incluida en el estado de resultados.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

(19) Custodia de los valores del fondo

En cuanto al Riesgo de Custodia, la Sociedad Administradora ha contratado los servicios de custodia de Prival Securities (Puesto de Bolsa) S.A., entidad debidamente autorizada para prestar dichos servicios. El riesgo de custodio implica que este no informe al emisor sobre la compra de participaciones generando diferencias con libros. Por lo tanto, para gestionar este riesgo, la Sociedad Administradora solicitará al Custodio, que se realice una conciliación del libro de manera diaria. De encontrarse alguna diferencia se deberá informar de inmediato a InterClear Central de Valores, S.A. para la corrección del caso. Para el proceso de pago de dividendos InterClear recibirá directamente los recursos para asignarlos a las cuentas respectivas.

(20) Comisión de administración

Por concepto de administración de la cartera del Fondo, la Sociedad Administradora puede cobrar una comisión máxima de un 3%. Esta comisión es anual sobre el valor de los activos netos del fondo, la cual será calculada y descontada diariamente, pero pagadera mensualmente a la Sociedad Administradora. Al 31 de diciembre 2025 y 2024 el fondo cobró una comisión de 1.00%.

El gasto por este rubro al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de US$1,282,712 y US$1,480,453, respectivamente.

(21) Administración de riesgo

La Sociedad Administradora mantiene control sobre los riesgos relacionados con la Administración y operativa del Fondo, en estricto apego a la normativa vigente que los entes reguladores han definido:

Cartera Inmobiliaria:

a) Riesgo de estimación del valor de los inmuebles

Se trabajará con valuadores de experiencia en el mercado, tratando de mantener un estándar de calidad de resultados en las valuaciones de la mayor calidad técnica, dando énfasis a los aspectos de transparencia e independencia.

b) Riesgo por morosidad de inquilinos

La contraparte del Fondo (quién genera el ingreso) son los inquilinos a quienes se les arrenda locales comerciales u oficinas para su operación, la Administración de la Sociedad Administradora junto con la Unidad de Riesgo presenta información mensual al Comité de Riesgos sobre los inquilinos que se encuentran en mora por más de 30 o 60 días, según corresponda. La Administración detalla al Comité de Riesgos las razones de los atrasos y las acciones realizadas para recuperar lo adeudado.

c) Riesgos por variación de la estructura de costos del fondo

La administración mantiene una estricta vigilancia sobre los costos en los que incurre el fondo, de forma tal que estos mantengan una estructura acorde con las necesidades del mismo. Se cuenta con herramientas de control de los gastos, tales como el presupuesto anual, que se confecciona para el fondo, mismo que es aprobado por el comité de inversiones y es de conocimiento pleno de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. El cumplimiento del presupuesto aprobado es monitoreado por la administración y el comité de inversiones.

d) Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por la Sociedad Administradora y por conflictos de interés con su Grupo de interés económico

Los fondos administrados tienen registros completamente independientes según lo solicitado por la regulación, de igual forma la gestión de los mismos se maneja en forma completamente separada, de forma tal que no se presente conflicto de interés en la administración de los mismos.

Es importante resaltar que la Sociedad Administradora, cuenta con políticas de administración de conflictos de interés para el personal vinculado a la entidad, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Artículo No.29 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. El propósito de las anteriores políticas es normar diversas situaciones, mitigando los riesgos que puedan provocar conflictos de interés entre los recursos administrados en los fondos de inversión y las empresas del Grupo Financiero, sus funcionarios, miembros de las Juntas Directivas, accionistas, ejecutivos, miembros de Comités, funcionarios permanentes u ocasionales, consultores y empresa que con sus actuaciones y operaciones comprometan su imparcialidad e independencia y resulte en perjuicio del inversionista de los Fondos de Inversión administrados por la Sociedad Administradora.

Además de los intereses de las personas vinculadas con la Sociedad Administradora, se incluirán los de cualquiera de las personas con las cuales éstas tienen relación de parentesco, tales como: sus cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

En el caso del riesgo de Conflictos de interés con el Grupo de interés económico:

Para mitigar este riesgo se ha establecido que los ingresos provenientes de estas sociedades no podrán sobrepasar el 10% de los ingresos mensuales del fondo.

Adicionalmente se ha establecido la obligación de que todos los contratos de alquiler cumplan con los mismos estándares de forma tal que no existan diferenciaciones en la contratación dependiendo de quién sea el arrendante.

e) Riesgo por problemas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Nacional

Para mitigar este riesgo la Sociedad Administradora efectuará con anticipación todos los estudios necesarios relacionados con el estado legal y registral de los inmuebles a adquirir, con profesionales en el campo. De igual forma se llevará a cabo la debida gestión del traspaso registral de la titularidad de la propiedad ante el Registro Nacional. Por otra parte, la sociedad realizará en forma semestral una conciliación de las propiedades que mantiene registrado el Fondo con las que se muestran en el Registro Nacional, de manera que se mantenga un control sobre el estado registral de las mismas.

Para atenuar los riesgos citados por obligación legal, y por política de la Sociedad Administradora, todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente con respecto a su valoración ingenieril, contra siniestros a través de pólizas suscritas con una institución de trayectoria.

Entre otros de los riesgos relacionados con la cartera financiera se encuentran:

f) Riesgos de tasa de interés y de precio

El Fondo no tiene control sobre él, lo que se realiza es un monitoreo constante de las variaciones macroeconómicas que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.

Al aumentar el nivel general de tasas de interés en los mercados internacionales y local, los valores de renta fija experimentan una caída en su precio, para adaptarse a estas nuevas condiciones, por lo que su valoración puede caer, aunque por si mismos dichos valores no estén afrontando eventos individuales que justifiquen esa caída.

La manera de cubrirse de este riesgo es mantener un portafolio que no sea tan sensible a movimientos en el nivel general de tasas de interés.

La sensibilidad de un valor indica la variación porcentual que puede sufrir el precio de un bono o portafolio como reacción ante cambios en las tasas de interés del mercado en los plazos de referencia.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

Los vencimientos de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detallan como sigue:

	De 1 a 90 días	De 91 a 180 días	De 180 a 360 días	Más de 360 días	Total
31 de diciembre de 2025					
Activos					
Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado Integral	$ -	$ -	$ -	$ 5,372,552	$ 5,372,552
Intereses por cobrar	75,176	-	-	-	75,176
Cuentas por cobrar	130,128	-	-	-	130,128
Alquileres por cobrar	1,070,259	-	-	-	1,070,259
Gastos pagados por anticipado	-	183,163	-	-	183,163
Otros activos	792,106	-	-	-	792,106
Total de activos	$ 2,067,669	$ 183,163	$ -	$ 5,372,552	$ 7,623,384
Pasivos					
Obligaciones con entidades financieras	$ 700,000	$ 700,000	$ 1,400,000	$ 33,112,943	$ 35,912,943
Cuentas por pagar y provisiones	2,047,450	13,783	-	-	2,061,233
Comisiones por pagar	36,322	-	-	-	36,322
Gastos acumulados por pagar	310,024	-	-	-	310,024
Depósito garantía	1,246,643	-	-	-	1,246,643
Total de pasivos	$ 4,340,439	$ 713,783	$ 1,400,000	$ 33,112,943	$ 39,567,165
31 de diciembre de 2024					
Activos					
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	$ 447,030	$ -	$ -	$ -	$ 447,030
Intereses por cobrar	7,267	-	-	-	7,267
Cuentas por cobrar	110,577	-	-	-	110,577
Alquileres por cobrar	513,685	-	-	-	513,685
Gastos pagados por anticipado	-	178,029	-	-	178,029
Otros activos	1,116,519	-	-	-	1,116,519
Total de activos	$ 2,195,078	$ 178,029	$ -	$ -	$ 2,373,107
Pasivos					
Obligaciones con entidades financieras	$ 1,403,882	$ 1,365,906	$ -	$ 35,952,248	$ 38,722,036
Cuentas por pagar y provisiones	18,971	13,445	-	-	32,416
Comisiones por pagar	23,731	-	-	-	23,731
Gastos acumulados por pagar	345,867	-	-	-	345,867
Depósito garantía	1,286,351	-	-	-	1,286,351
Total de pasivos	$ 3,078,802	$ 1,379,351	$ -	$ 35,952,248	$ 40,410,401

Riesgos de Liquidez

La Unidad de Riesgos en conjunto con la Administración presenta de manera mensual al Comité de Riesgos el estado de las inversiones en valores del fondo. Complementariamente la Administración informa al Comité de Riesgos acerca de las salidas relevantes de efectivo que debe realizar el fondo esto con el fin de mantener mayor control.

g) Riesgos Cambiarios

Sobre este riesgo en particular el Fondo no tiene control sobre él, lo que se realiza es un monitoreo constante de las variaciones macroeconómicas que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.

h) Riesgos Legales

El Fondo y la Sociedad Administradora no están exentos de enfrentar procesos administrativos en su contra, en razón de la supervisión de que es objeto por la SUGEVAL, de la administración tributaria y municipal, o eventualmente de los inquilinos como resultado de los procesos llevados contra ellos mismo. No obstante, se mantendrá siempre una gestión transparente y apegada a la regulación vigente con el fin de minimizar la ocurrencia de cualquier tipo de proceso legal.

i) Riesgo por variaciones en los impuestos

Para mitigar este Riesgo se cuenta con el apoyo de asesores tributarios y analistas macroeconómicos, los cuales le permitirán llevar a cabo una adecuada gestión de los riesgos que se puedan derivar por la variación en la estructura impositiva de bienes raíces y demás condiciones legales o macroeconómicas que afecten el flujo del Fondo.

j) Riesgo por pérdida de valor de un bien inmueble

La pérdida de valor de un bien inmueble es una circunstancia natural de un mercado inmobiliario, por dicha razón una gestión proactiva debe vigilar el comportamiento de valoración de su cartera inmobiliaria para tomar decisiones oportunas e identificar las mejores oportunidades de inversión dado un entorno económico. En cuanto al riesgo por disminución o cambios en la valoración de las propiedades del fondo, se cuenta con profesionales con preparación y experiencia en el campo de la valoración de bienes inmuebles. Además, estas valoraciones serán presentadas a la administración para su respectiva revisión; la cual evalúa los criterios técnicos que inciden en la valoración de las propiedades que integran el fondo.

k) Riesgo por Variación del Valor de la Participación

Se le dará seguimiento a la evolución histórica en el precio de la participación del Fondo. A partir de lo anterior, es posible monitorear el rendimiento del fondo y ofrecerle al inversionista, mediante la elaboración de reportes especializados, dicha evolución con el fin de identificar el comportamiento en el rendimiento promedio del fondo en particular.

Para la administración de los Riesgos por des inscripción del Fondo de inversión, Riesgos de liquidación de las participaciones en moneda nacional derivado de la aplicación del Artículo No.48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación, Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia.: la Sociedad Administradora, se apega al cumplimiento de la regulación vigente y cuenta con mecanismos de control como lo son la Auditoría Interna, Auditoría Externa, con Asesores Legales de alto nivel, profesionales en la Administración del Fondo, y un Comité de Inversiones, que cuentan con la experiencia necesaria para realizar los procesos con la debida diligencia.

l) Riesgo por invertir en Zonas Francas

Los riesgos relacionados con posibles cambios en el régimen tributario relacionado con empresas bajo el régimen de zonas francas, la competitividad del país en función de disponibilidad de mano de obra y sus costos, la apreciación cambiaria que provoque que el país sea más caro, y se pierda atractivo, cambios en la regulación propia del régimen de zona franca y una posible desocupación; son aspectos que forman parte de un régimen diferente a la regulación del mercado de valores y que no están bajo el control de la figura de un fondo inmobiliario, se mitigarán por medio de la diversificación de la cartera de inmuebles que conformará el portafolio, lo cual reduce el impacto de eventos negativos sobre sectores específicos del portafolio. El porcentaje máximo de concentración en este tipo de inmuebles será definido por el Comité de Inversiones del Fondo.

Cartera de Valores:

Entre los riesgos relacionados con la cartera de valores se encuentran: Riesgos de las operaciones de reporto, Riesgo sistémico (este riesgo está asociado a fluctuaciones de la cartera del mercado lo cual no es posible eliminarlo), Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable.

La Sociedad Administradora y su Comité de Inversión invertirán en valores de Sector Público Costarricense y en emisores de sector privado inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios en SUGEVAL, y en el caso de obligaciones emitidas por emisores extranjeros que cuenten con una calificación de grado de inversión. De igual manera para los instrumentos de renta variable en los que el Fondo eventualmente invierta, se realizaron estudios de los emisores para medir la situación financiera del mismo, con el propósito de evaluar la oportunidad de mantener dichas inversiones.

En lo que se refiere al Riesgo por iliquidez de las participaciones, la Administración de la Sociedad Administradora realizará un análisis del mercado bursátil, así mismo identificará las variables macroeconómicas que puedan incidir sobre la industria inmobiliaria y todas aquellas variables que considere que puedan impactar negativamente la negociación de participaciones en el mercado.

Como parte de la administración del riesgo por operaciones de reporto el Fondo de inversión asumirá el riesgo por incumplimiento del pago, sin embargo, en caso de materializarse dicho riesgo existe una garantía solidaria por parte del Puesto de Bolsa contraparte de la operación mediante un procedimiento debidamente reglamentado por la Bolsa Nacional de Valores.

m) Riesgo por productos estructurados

Se realizarán los estudios de mercado correspondientes tanto al emisor como a la emisión con la finalidad de determinar y valorar los riesgos derivados de este tipo de instrumentos que en general comprenden riesgos operativos, de precio, de liquidez entre otros. De conformidad con la regulación se realizarán inversiones en productos estructurados con emisores que cuenten con una calificación de riesgo de grado de inversión otorgada por una entidad calificadora reconocida como nacional por la Comisión de Valores de los Estados Unidos. Solo se invertirá en productos estructurados cuando sean en su momento autorizados por la Superintendencia General de Valores.

n) Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo.

Para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo, la Sociedad Administradora, como administrador del Fondo realizará las gestiones de comercialización necesarias y solicitará los estudios de mercado requeridos, que permitan tener una seguridad razonable de la ejecución del Fondo.

o) Riesgo de disolución de sociedades arrendantes y/o proveedoras de servicios por falta de pago de impuesto de personas jurídicas.

La Administración procurará mantener amplias relaciones en el sector de bienes raíces para que en caso de que se desocupe algún área por lo antes mencionado, su período desocupado no sea prolongado.

p) Riesgos de Crédito o no pago

La Administración de la Sociedad Administradora procurará realizar las inversiones mediante una cuidadosa selección y seguimiento a los activos en los que invierte el fondo, analizando la situación y las expectativas políticas y macroeconómicas del país, así como su plazo, nivel de tasas, grado de liquidez. Además, procurará invertir en instrumentos con una calificación de riesgo según lo indicado en el prospecto del Fondo y dándole un continuo seguimiento al comportamiento de dicha calificación y los criterios externados por las empresas calificadoras.

q) Riesgo por no colocación de las participaciones

La Administración de la Sociedad Administradora realizará un análisis del mercado bursátil e inmobiliario, así mismo identificará las variables macroeconómicas que puedan incidir sobre la industria inmobiliaria y todas aquellas variables que considere que puedan impactar negativamente la colocación de participaciones en el mercado, buscando realizar las colocaciones en un plazo inferior al estipulado en el prospecto del Fondo, para la colocación del total de capital autorizado.

r) Riesgo por antigüedad de los inmuebles

La Administración de la Sociedad Administradora mantendrán las respectivas valoraciones ingenieriles anuales para determinar cualquier requerimiento y visitas constantes a las propiedades de manera que se brinde el mantenimiento respectivo a los bienes inmuebles. Además, tendrá su presupuesto de mantenimiento preventivo y correctivo para hacer frente tanto a los gastos como a las mejoras que se produzcan en dichos inmuebles.

s) Riesgos Operativos y Tecnológicos

Se refiere al riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el fondo. En ese sentido la sociedad está expuesta a: fallas en sus mecanismos de control interno ante errores, fraudes u omisiones de su personal; interrupciones, fallas u obsolescencia de los sistemas informáticos que utiliza para la administración de sus activos y expedientes de clientes; inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados y la administración de la cartera inmobiliaria y de valores; entre otros.

La inversión se puede ver afectada por fallas temporales o por fallas permanentes en la plataforma tecnológica y sus respaldos o por una gestión inapropiada de los activos del fondo, lo que podría resultar en medidas sancionatorias de parte de las entidades reguladoras, y en consecuencia deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

t) Riesgo de Legitimación de Capitales

Este riesgo se refiere a la probabilidad de que los productos o servicios de el Fondo, sean involucrados en transacciones o relaciones de negocios ilícitos relacionados con legitimación de capitales y/o financiamiento al terrorismo, produciendo pérdidas económicas que afecten directamente la imagen o reputación, además de ocasionar problemas legales o sanciones administrativas y penales por incumplimientos a la Ley No.8204 “Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizados, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo”; así como su reglamento y normativa relativa vigente.

Para gestionar este riesgo se cuenta con un Comité de Cumplimiento que apoya las labores de la Oficialía de Cumplimiento. La integración, funciones y operación de este Comité y de la Oficialía de Cumplimiento se rigen por lo dispuesto en la Normativa para el Cumplimiento de la Ley No.8204.

Adicionalmente, el Fondo ha implementado controles alineados con las mejores prácticas a nivel nacional e internacional. La Oficialía de Cumplimiento vela por el acatamiento normativo relacionado con la Ley No.8204, reformada por la Ley No. 8719 “Ley de fortalecimiento de la legislación contra el terrorismo”, el Reglamento General a la Ley No.8204 y “Normativa para el cumplimiento de la Ley No.8204”.

La gestión de Cumplimiento es sometida anualmente a revisiones por parte de la Auditoría Interna, así como de Auditoría Externa y los informes resultantes son del conocimiento tanto del Comité de Cumplimiento como de la Junta Directiva a la que reporta de manera orgánica el Oficial de Cumplimiento.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

(22) Calificación de riesgo

Agencia Calificadora de Riesgo: SCRiesgo Calificadora de Riesgo, S.A.

Periodicidad de actualización de la calificación: Semestral.
Calificación inicial: SCR AA-3 (CR) **Calificación actual:** SCR AA-3 (CR) ***Políticas de inversión***

Títulos Valores de Deuda: Serán aceptables aquellos que representen una obligación en dólares estadounidenses, y los dineros transitorios podrán colocarse en mecanismos de inversión de corto plazo o a la vista de conformidad con la regulación vigente.

Títulos Valores Accionarios: Cabe mencionar que el Fondo adquirirá para su portafolio de inversiones financieras aquellos títulos de capital que emitan las empresas de mayor capitalización de mercado local, que gocen de liquidez suficiente, lo cual se medirá de acuerdo con el criterio experto de la Unidad Prival Advisory and Strategy (unidad de negocios ubicada en las oficinas de Prival Securities (Costa Rica) Puesto de Bolsa, S.A.), y que la empresa haya mantenido niveles de crecimiento de sus utilidades en formas consistente durante los últimos tres ejercicios económicos de dichas empresas previos a la fecha en que se realiza la inversión.

En el caso en el que la calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda de un emisor, disminuya y se ubique por debajo al mínimo establecido en el prospecto del Fondo, la Administración de la Sociedad Administradora presentará el caso ante el Comité de Inversiones, a fin de aprobar las acciones necesarias a tomar, resguardando en todo momento los intereses de los inversionistas.

(23) Contratos Vigentes

a) Contrato con Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

El Fondo cuenta con un contrato con Prival Sociedad Administradora Fondos de Inversión, S.A. bajo el cual se indica que el porcentaje máximo de comisión por administración es el 3% de los activos netos. Al cierre del período terminado al 31 de diciembre de 2025 las comisiones por administración del Fondo son del 1.00% de los Activos Netos (1.00% al 31 de diciembre de 2024).

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En dólares estadounidenses)

(24) Principales Diferencias Vigentes con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

El CONASSIF aprobó el Acuerdo CONASSIF 6-18, "Reglamento de Información Financiera", en el cual se establece que la aplicación de las NIIF y sus interpretaciones con sus textos más recientes, son de aplicación obligatoria, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. Este Reglamento entró en vigencia a partir del 1º de enero de 2020, excepto para los siguientes aspectos que fueron adoptados al 31 de diciembre de 2019:

- El Registro y control de las actividades de custodia en las cuentas de orden.

- Adopción de la NIC 12, "Impuesto a las Ganancias y la CINIIF 23, "Incertidumbre frente a Tratamientos del Impuesto a las Ganancias".

Las NIIF y sus interpretaciones serán aplicadas en su totalidad por los entes supervisados, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios que se detallan a continuación:

a) **NIC 1 - Presentación de Estados Financieros** - La presentación de los estados financieros requerida por el CONASSIF, difiere en algunos aspectos de la presentación solicitada por la NIC 1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:

   - La Normativa CONASSIF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como los saldos relacionados con la cámara de compensación, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros, el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza las NIIF requieren se detallen netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos, pasivos o resultados.

   - Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal tanto de activo como de pasivo, aun cuando la importancia relativa de estas cuentas justifica su presentación separada en los estados financieros según se establece en la NIC 1.

   - La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.

b) **NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo** - El CONASSIF autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo o indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.

c) **NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores** - Todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período. La NIC 8 establece que en la medida que un cambio en una estimación contable dé lugar a cambios en activos y pasivos, o se refiera a una partida de patrimonio, deberá ser reconocido ajustando el valor en libros de la correspondiente partida de activo, pasivo o patrimonio en el período en que tiene lugar el cambio, por lo que se puede presentar la necesidad de realizar cambios de manera retrospectiva. Sin embargo, el CONASSIF en el "Reglamento de Información Financiera" estableció que todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período.

d) **NIC 40 - Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión deben ser valuadas al valor razonable. Para las propiedades de inversión entregadas en arrendamiento en las que el valor razonable no se pueda medir con fiabilidad de una forma continuada, su valor se medirá aplicando el modelo del costo indicado en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*. El valor residual de la propiedad de inversión debe asumirse que es cero.

De conformidad con el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, la valoración no puede tener una antigüedad superior a seis meses, respecto a la fecha de adquisición del activo o de la actualización de la información financiera del fondo. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.

e) **NIIF 5 - Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas** - El CONASSIF requiere que se constituya para los Activos Recibidos en Dación de Pago (Bienes Mantenidos para la Venta), una estimación gradual a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el cien por ciento del valor contable del bien, esto si al cabo de los dos años no se ha concretado su venta. La NIIF 5 establece que dichos activos se registren y valoren a costo o valor razonable menos costos estimados para la venta el menor, descontando los flujos futuros de aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año.

f) **NIIF 9 - Instrumentos Financieros -** La NIIF 9, Instrumentos financieros, aborda la clasificación y la medición de los activos financieros. La Norma establece dos categorías principales de medición de activos financieros: al costo amortizado y al valor razonable (con cambios en resultados y con cambios en otro resultado integral). El CONASSIF requiere que para los activos financieros con costo amortizado se debe revelar el valor razonable en los estados financieros trimestrales y la ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del período si dichos activos financieros se hubieran medido al valor razonable.

Se requiere también, que en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyan las participaciones en fondos de inversión abiertos.

Además, la NIIF 9 incluye una nueva expectativa sobre modelos de pérdidas crediticias para calcular el deterioro de los instrumentos financieros lo cual ha sido adoptado de forma parcial por el CONASSIF, ya que no se ha adoptado el modelo de pérdidas crediticias esperadas para la cartera de crédito.

Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

g) **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable -** La valoración a valor razonable de las carteras de activos financieros y pasivos financieros expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito se hará en forma individual, no es admisible la medición sobre la base de la exposición de riesgo neta de la entidad.

(25) Autorización para emisión de Estados Financieros

Los estados financieros fueron autorizados para emisión por la Administración del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival el 25 de febrero de 2026, la cual está sujeta a aprobación de la Asamblea de Accionistas.