



# INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

---

Septiembre 2020

# BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1° DE JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Este reporte tiene propósitos informativos únicamente y por lo tanto no constituye una solicitud u oferta para su compra o venta. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de las participaciones del fondo de inversión ni sobre la solvencia del fondo o de su sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras de su grupo económico pues su patrimonio es independiente. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.”

“Manténgase siempre informado. Solicite todas las explicaciones a los representantes de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y consulte el informe trimestral de desempeño. Información sobre el desempeño e indicadores de riesgo del Fondo de Inversión puede ser consultada en las oficinas o sitio web de la Sociedad Administradora: <http://bcrfondos.com> y en el sitio web de la Superintendencia General de Valores ([www.sugeval.fi.cr](http://www.sugeval.fi.cr))”

BCR SAFI Oficentro Torre Cordillera. Rohrmoser, piso # 12,  
300m al sur de Plaza Mayor.

Teléfonos 2549-2880 / Fax 2296-3831 ó 2296-3852.  
Apdo. Postal 10035-1000 San José, Costa Rica.  
[www.bcrfondos.com/](http://www.bcrfondos.com/) Correo electrónico: [bcrfondos@bancobcr.com](mailto:bcrfondos@bancobcr.com)





San José, 21 de Octubre de 2020.

Estimado Inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el del 1° de Julio al 30 de Setiembre de 2020, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el tercer trimestre del 2020.

Este también se encuentra disponible en el Oficentro Torre Cordillera piso #12 o en la Superintendencia General de Valores y puede acceder a él en formato electrónico en: <http://bcrfondos.com>, en el apartado correspondiente a Información Relevante / Informe Trimestral.

Recuerde que usted puede contactar a su Asesor de Fondos de Inversión o a su Corredor de Bolsa correspondiente, para que canalice cualquier consulta adicional, o bien, si tiene alguna queja o denuncia, puede localizarnos directamente al teléfono 2549-2880 o escribirnos a: [bcrfondos@bancobcr.com](mailto:bcrfondos@bancobcr.com), o comunicarse a la Oficina de Atención y Defensa del Cliente del Conglomerado. Será un placer atenderle.

Gerencia

BCR Fondos de Inversión







# Índice

7	Informe General
27	BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
33	BCR Mixto Colones - No Diversificado
39	Portafolio BCR Colones - No Diversificado
45	Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado
51	BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
57	BCR Mixto Dólares - No Diversificado
63	Portafolio BCR Dólares - No Diversificado
69	Fondo Evolución No Diversificado
75	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
81	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificado
87	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
93	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
99	Términos financieros a considerar





# INFORME GENERAL

---

El crecimiento mundial está proyectado en  $-4,9\%$  en 2020; o sea, 1,9 puntos porcentuales menos que el pronóstico de la edición de abril de 2020 de Perspectivas de la economía mundial (informe WEO). La pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto más negativo que lo previsto en la actividad económica en el primer semestre de 2020 y la recuperación será, según las proyecciones, más gradual de lo que se había pronosticado. En 2021, el crecimiento mundial está proyectado en  $5,4\%$ . Globalmente, eso significa que el PIB de 2021 sería alrededor de 6,5 puntos porcentuales más bajo que en las proyecciones publicadas en enero de 2020, antes de la pandemia de COVID-19. El impacto adverso en los hogares de bajo ingreso es particularmente agudo, y pondría en peligro el avance significativo de la lucha contra de la pobreza extrema logrado a nivel mundial desde la década de 1990

Los datos económicos disponibles en el momento de publicarse los pronósticos del informe por parte del Fondo Monetario Internacional indicaban un declive sin precedentes de la actividad mundial debido a la pandemia de COVID-19. Los datos publicados desde entonces hacen pensar en una desaceleración aún más profunda de lo proyectado anteriormente en el caso de varias economías.

Desaceleración profunda y sincronizada. En términos generales, el PIB del primer trimestre fue peor de lo previsto (las contadas excepciones son, por ejemplo, Chile, China, India, Malasia y Tailandia entre los mercados emergentes, y Alemania, Australia y Japón entre las economías avanzadas). Los indicadores de alta frecuencia apuntan a una contracción más grave en el



segundo trimestre, excepto en el caso de China, que mayormente había reabierto para comienzos de abril.

El consumo y la producción de servicios han disminuido de manera pronunciada. En la mayoría de las recesiones, los consumidores recurren a sus ahorros o a las redes de protección social y al respaldo familiar para suavizar el gasto, y el consumo se ve relativamente menos afectado que la inversión. Sin embargo, en este caso, el consumo y la producción de servicios también han disminuido de manera pronunciada. Ese patrón refleja una combinación excepcional de factores: distanciamiento social voluntario, confinamientos necesarios para retrasar los contagios y permitir a los sistemas sanitarios absorber el rápido aumento de casos, drásticas pérdidas de ingresos y debilitamiento de la confianza de los consumidores. Las empresas también han recortado la inversión frente a una precipitada caída de la demanda, interrupciones del suministro e incertidumbre en torno a las perspectivas de rentabilidad. Por lo tanto, se observa un shock generalizado de la demanda agregada, que agrava los trastornos de la oferta a corto plazo atribuibles a los confinamientos.

La movilidad sigue estando deprimida. A nivel internacional, los confinamientos fueron más intensos y generalizados desde más o menos mediados de marzo hasta mediados de mayo. A medida que las economías fueron reabriendo, la movilidad repuntó en algunos ámbitos, pero en general sigue siendo baja en comparación con los niveles previos a la aparición del virus, lo cual hace pensar que la persona está reduciendo voluntariamente la exposición entre sí.

Fuerte golpe al mercado laboral. La marcada caída de la actividad está acompañada de un

impacto catastrófico en el mercado laboral mundial. Algunos países (especialmente en Europa) han contenido las secuelas mediante eficaces programas de trabajo a corto plazo. Sin embargo, de acuerdo con la Organización Internacional del Trabajo, la disminución mundial de las horas trabajadas en el primer trimestre de 2020 en comparación con el último trimestre de 2019 fue equivalente a la pérdida de 130 millones de empleos a tiempo completo. Probablemente, la disminución registrada en el segundo trimestre de 2020 será equivalente a más de 300 millones de empleos a tiempo completo.

El impacto en el mercado laboral ha sido particularmente fuerte en el caso de los trabajadores poco calificados que no tienen la opción de trabajar desde casa. Las pérdidas de ingresos también parecen haber sido desiguales según el género: entre los grupos de ingreso más bajo, las mujeres se vieron más perjudicadas en algunos países.

Contracción del comercio internacional. El hecho de que la desaceleración sea sincronizada ha amplificado los trastornos sufridos internamente por países del mundo entero. El comercio internacional se contrajo casi -3,5% (en términos interanuales) durante el primer trimestre, como consecuencia de la debilidad de la demanda, el colapso del turismo transfronterizo y la dislocación del suministro relacionada con los confinamientos (exacerbada en algunos casos por restricciones al comercio exterior).

Disminución de la inflación. En las economías avanzadas, la inflación promedio había disminuido alrededor de 1,3 puntos porcentuales desde fines de 2019, a 0,4% (en términos interanuales) para

abril de 2020, en tanto que en las economías de mercados emergentes había retrocedido 1,2 puntos porcentuales, a 4,2%. Hasta el momento, la presión a la baja sobre los precios provocadas por la caída de la demanda agregada, sumadas a los efectos del abaratamiento de los combustibles, parece haber compensado holgadamente toda presión al alza de los costos atribuible a las interrupciones de la oferta.

En medio de esta situación sombría, hay algunos destellos de optimismo. Tras haberse endurecido drásticamente entre enero y marzo, las condiciones financieras se han distendido en las economías avanzadas y, en menor medida, en las de mercados emergentes, lo cual refleja también las medidas de política que se mencionan más adelante.

Las sustanciales medidas de respuesta desplegadas por varios países en el sector fiscal y financiero desde que arrancó la crisis han prevenido peores pérdidas a corto plazo. Los programas de horario de trabajo reducido y la asistencia a los trabajadores que quedaron cesantes provisionalmente han impedido que muchos cayeran en el desempleo propiamente dicho, en tanto que el respaldo financiero brindado a las empresas y las medidas regulatorias que buscaron garantizar un suministro de crédito ininterrumpido han impedido quiebras más generalizadas.

En lo que representa a la actividad económica en Costa Rica cayó 7,8% en términos interanuales, para una tasa de variación media anual de -4,3%, con base en la serie de tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). La tasa de variación trimestral

anualizada de la serie ajustada por estacionalidad fue de -17%, mucho menor a la registrada en mayo, lo que indica que el ritmo de contracción económica disminuye.

Congruente con la contracción de la actividad económica, el desempleo continúa en niveles históricamente altos. Según la Encuesta Continua de Empleo del INEC, al comparar el trimestre móvil mayo, junio y julio de 2020 (MJJ-20), con el mismo período de 2019, los ocupados disminuyeron en 475 mil personas y los desocupados aumentaron en 270 mil personas, con lo cual la tasa de desempleo se ubicó en 24,4% (comparada con 11,5% en MJJ-19 y con 24% en el trimestre móvil a junio del 2020).

La contracción económica y el alto desempleo contribuyeron a mantener las presiones desinflacionarias. En agosto de 2020 la inflación general, medida con la variación interanual del IPC , se ubicó en -0,1% (-0,2% el mes previo) y con ello la variación anual acumulada fue nula por segundo mes consecutivo. Por otra parte, el promedio de los indicadores de inflación subyacente fue de 1,0% (0,9% en julio). En lo que transcurre del año, tanto la inflación general como la subyacente han permanecido por debajo del rango de tolerancia de la meta de inflación del BCCR, con valores medios de 0,9% y 1,4%, respectivamente.

La balanza comercial de bienes acumuló a agosto de 2020 un déficit equivalente a 3,1% del PIB (4,8% en igual periodo de 2019). El menor desbalance de 2020 es resultado de la mayor reducción en las compras externas (11,5%) que en las ventas (1,7%) como consecuencia de la pandemia.

La pandemia ha llevado a un drástico deterioro de las finanzas públicas. En los ocho meses a agosto de 2020, los ingresos totales y tributarios acumulados registraron caídas interanuales de 11,8% y 11,5% respectivamente. Las reducciones son de 4,8% y 3,7%, en ese orden, si se ajusta por

el impacto de la moratoria tributaria (Ley 9830), aplicada hasta junio pasado. En el caso de los gastos totales, el menor crecimiento observado a agosto (de 2,6% contra 12,1% un año antes) estuvo determinado por la caída de 2,3% de los gastos primarios, que compensó el mayor gasto por intereses (23,3%).

Dado lo anterior, el déficit financiero alcanzó un 5,8% del PIB (4,1% en agosto de 2019) y el déficit primario fue 2,5% (ambas cifras ajustadas por la moratoria serían de 5,1% y 1,8%, respectivamente). No obstante, el mayor financiamiento requerido por el Gobierno para atender sus obligaciones financieras no presionó al alza las tasas de interés locales, pues la Tesorería combinó el acceso a créditos externos con el uso de parte de sus depósitos en BCCR.

Como consecuencia del deterioro en las finanzas públicas, el saldo de la deuda del sector público global y del Gobierno Central alcanzó a representar en agosto de 2020 un 81,5% y 64,8% del PIB, respectivamente (comparado con 71% y 55,9% en igual mes de 2019).

El crédito al sector privado continúa estancado y prevalece la preferencia por ahorrar en activos financieros altamente líquidos. El saldo de crédito al sector privado mostró un crecimiento anual casi nulo (Gráfico 9) en setiembre de 2020 (0,4% un año antes); esto es, los nuevos créditos apenas compensan los créditos vencidos. Por monedas se observa un comportamiento diferenciado (variaciones de 1,1% en colones y -1,6% en moneda extranjera).

Los agregados monetarios amplios, como la liquidez total y la riqueza financiera total, presentaron en setiembre tasas anuales de variación de 11,8% y 7,8%, respectivamente. Su



composición refleja la preferencia de los agentes económicos por instrumentos altamente líquidos: el crecimiento anual del medio circulante ampliado fue de 36,4%, mientras la captación total a plazo cayó 6,1%.

Continúa la tendencia moderada al alza del tipo de cambio. Al 30 de setiembre de 2020 la depreciación del colón (respecto de finales del 2019) fue de 5,3%. Ello es resultado de presiones cambiarias que se empezaron a registrar a partir de la segunda quincena de abril (Gráfico 12), y que tienen su origen fundamentalmente en factores estacionales. Sin embargo, la contribución de movimientos de cartera y factores especulativos no puede descartarse.

Al término del primer trimestre del año la depreciación del colón fue de 1,0%, con un superávit de las negociaciones en las ventanillas de los intermediarios cambiarios de USD 840,3 millones (USD 13,2 promedio diario), monto que permitió al BCCR comprar en el mercado USD 636,6 millones para restituir con creces las divisas que vendió al Sector Público No Bancario (SPNB) en atención a sus requerimientos de divisas. En ese primer trimestre los intermediarios cambiarios redujeron el saldo de la posición en moneda extranjera (PME) en USD 143,2 millones. Finalmente, al 30 de setiembre, el saldo de RIN alcanzó USD 8.238,1 millones (13,75% del PIB), un incremento de USD 304,1 millones en relación con el saldo del mes previo, explicado principalmente por el ingreso de los recursos del crédito (IFR) del Fondo Monetario Internacional para el Gobierno (USD 521,7 millones). Sin embargo, el saldo de RIN se ha reducido en USD 292,8 millones desde finales de abril de 2020.

Inicialmente es importante reseñar el comportamiento de la economía costarricense durante la crisis propiciada por el COVID-19. Como se puede observar en la siguiente tabla, a excepción de dos de las actividades económicas del país, el resto ha mostrado una contracción.

**Actualidad económica – Costa Rica**  
**Índice Mensual de Actividad Económica por Industria (variación interanual)**

Actividad	mar-20	jun-20	jul-20	ago-20
IMAE General	-2,0%	-7,0%	-9,2%	-7,9%
Industria manufacturera	8,5%	-5,2%	-2,7%	0,8%
Electricidad, agua y servicios de saneamiento	0,9%	-3,2%	-3,7%	-3,2%
Construcción	-18,4%	0,5%	-11,5%	-12,3%
Comercio	-6,6%	-11,3%	-18,4%	-14,8%
Transporte, Almacenamiento	-3,4%	-28,4%	-35,9%	-28,5%
Actividades de alojamiento y servicios de comida	-33,2%	-61,1%	-63,5%	-60,6%
Información y comunicaciones	3,1%	2,1%	1,9%	1,2%
Actividades financieras y de seguros	1,7%	-2,2%	-3,9%	-4,8%
Actividades inmobiliarias	-1,1%	-1,6%	-1,5%	-2,0%
Actividades profes, cient, téc, admi y servicios de apoyo	2,3%	-0,4%	-3,9%	-3,0%
Administración pública y planes de seguridad social	1,6%	-0,8%	-1,1%	-1,7%
Enseñanza y actividades de la salud humana	-6,8%	-3,0%	-2,3%	-3,6%
Otras actividades	1,5%	-9,1%	-10,5%	-10,4%

Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, [www.bccr.fi.cr](http://www.bccr.fi.cr)

La realidad económica internacional no difiere mucho de la experimentada por Costa Rica. Muchos de los países desarrollados con economías muy ligadas a la local han sufrido contracciones en sus economías. Esto se puede ver reflejado en la siguiente tabla.

**Actualidad económica – Internacional**  
**Producto Interno Bruto Real, Tasas de Variación Anual, Corte Junio 2020**

País	Variación
Costa Rica	-7,0%
Estados Unidos	-8,0%
Zona Euro	-10,2%
China	1,0%
Brasil	-9,1%
Latinoamérica	-9,4%
Economías emergentes y en desarrollo	-3,0%

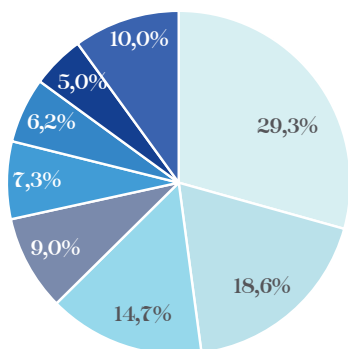
Fuente: Elaboración propia con datos del Informe mensual de coyuntura económica BCCR, corte sep-2020

El índice mensual de actividad económica (IMAE) es un indicador de corto plazo que tiene como finalidad aproximar la evolución del valor bruto de producción a un determinado mes para las diferentes industrias que conforman el PIB. Por su parte el producto interno bruto (PIB) es un indicador económico que refleja el valor monetario de todos los bienes y servicios finales producidos por un país en un determinado periodo de tiempo. Se utiliza para medir la riqueza que genera un país.

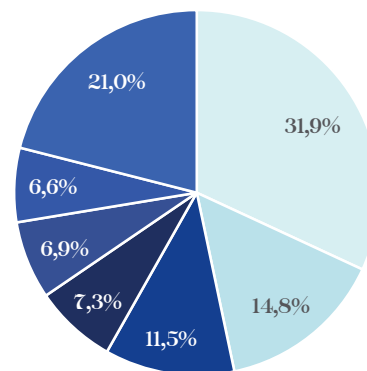
La contracción en el IMAE o PIB refleja una disminución generalizada de los bienes y servicios que se tranzan en una economía, haciendo a las economías menos ricas en términos de lo producido, comprado y vendido.

Todas esas actividades económicas que conforman la producción del país son desarrolladas en su mayoría por los inquilinos de los Fondos Inmobiliarios, en diferentes proporciones según la diversificación de cada fondo. A continuación se presenta la composición de ingresos mensuales de los Fondos Inmobiliarios por actividad económica:

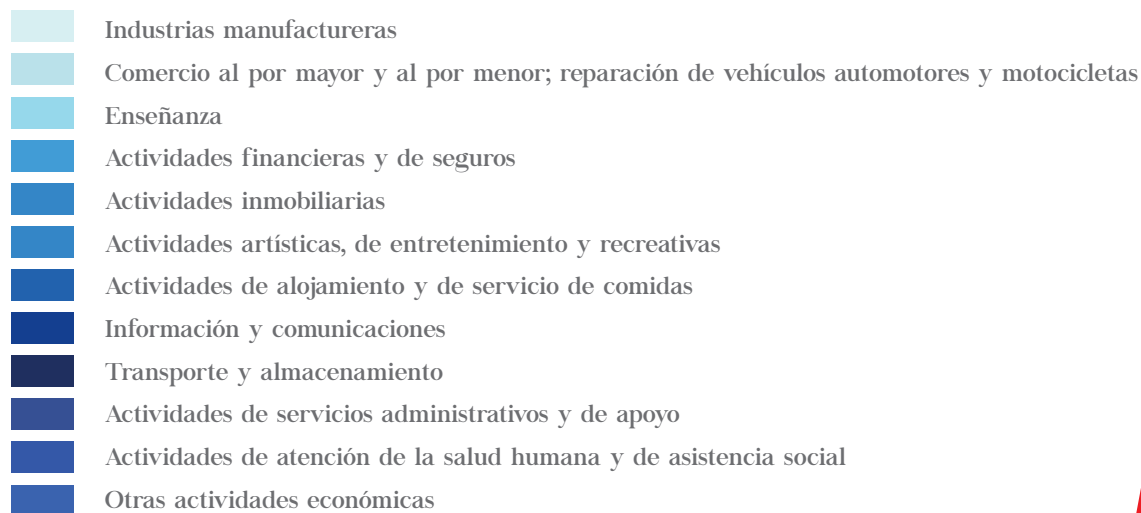
### Composición de Ingresos de los Fondos Inmobiliarios, por Actividad Económica



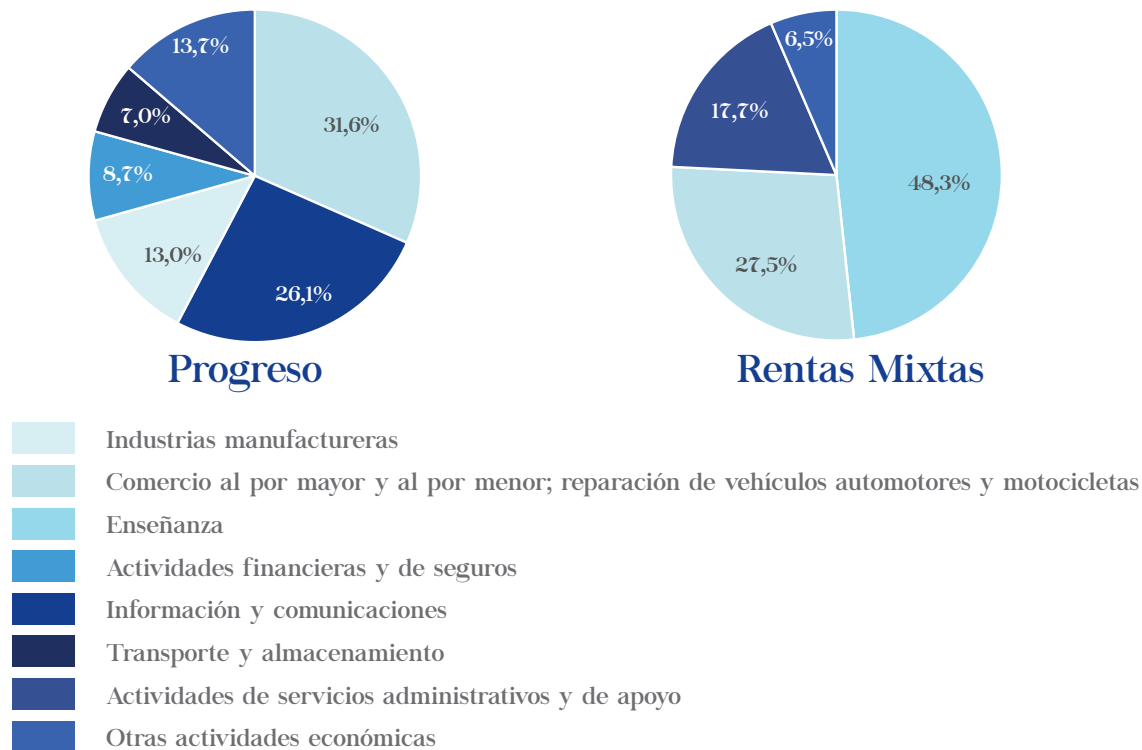
FCI



FIS



## Composición de Ingresos de los Fondos Inmobiliarios, por Actividad Económica



La situación económica del país reflejada en las actividades desarrolladas por los inquilinos de los inmuebles propiedad de los fondos inmobiliarios, inevitablemente iba a tener una repercusión en los resultados de los fondos, especialmente en sus ingresos.

Los esfuerzos que ha realizado BCR SAFI se han enfocado en fortalecer las relaciones de largo plazo con nuestros inquilinos, cuya principal afectación ha sido un tema de liquidez en el corto plazo. Se ha buscado brindar alivio a los inquilinos con el objetivo de que estos puedan darle continuidad a sus negocios, con la expectativa de que cuando se inicie la etapa de recuperación económica, los fondos se puedan ver beneficiados al mantener sus niveles de ocupación.



## Ocupación

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI	91%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario	97%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	81%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	92%

A continuación se presentan los resultados financieros de los fondos inmobiliarios para cada trimestre del año en curso.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (Cifras US\$)	III-Trim-2020	II-Trim-2020	I-Trim-2020	I-Trim vs. III-Trim
Estimación de ingresos sin efectos COVID*	7 468	7 111	6 691	12%
(-) Ajustes COVID	-3 599	-2 812	0	n/a
Ingresos por arrendamiento post COVID	3 869	4 299	6 691	-42%
Otros ingresos	252	1 377	106	137%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1 007	390	20	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>5 127</b>	<b>6 066</b>	<b>6 817</b>	<b>-25%</b>
Gastos financieros	1 442	1 475	1 882	-23%
Gastos operativos	1 180	1 446	1 522	-22%
Comisiones	583	676	757	-23%
Otros gastos	65	49	44	48%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	489	235	0	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>3 760</b>	<b>3 880</b>	<b>4 205</b>	<b>-11%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1 367</b>	<b>2 186</b>	<b>2 612</b>	<b>-48%</b>

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (Cifras US\$ miles)	III-Trim-2020	II-Trim-2020	I-Trim-2020	I-Trim vs. III-Trim
Estimación de ingresos sin efectos COVID	10 864	9 959	8 814	23%
(-) Ajustes COVID	-3 399	-2 069	0	n/a
Ingresos por arrendamiento post COVID	7 465	7 890	8 814	-15%
Otros ingresos	97	1 535	52	84%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	367	51	27	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>7 928</b>	<b>9 476</b>	<b>8 893</b>	<b>-11%</b>
Gastos financieros	2 080	2 084	2 383	-13%
Gastos operativos	1 651	1 945	1 738	-5%
Comisiones	901	895	883	2%
Otros gastos	50	188	37	37%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	161	23	0	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>4 843</b>	<b>5 135</b>	<b>5 041</b>	<b>-4%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>3 085</b>	<b>4 341</b>	<b>3 852</b>	<b>-20%</b>

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (Cifras US\$ miles)	III-Trim-2020	II-Trim-2020	I-Trim-2020	I-Trim vs. III-Trim
Estimación de ingresos sin efectos COVID	2 075	2 142	2 120	-2%
(-) Ajustes COVID	-624	-508	0	n/a
Ingresos por arrendamiento post COVID	1 450	1 634	2 120	-32%
Otros ingresos	64	230	108	-41%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	94	5	4	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>1 609</b>	<b>1 869</b>	<b>2 232</b>	<b>-28%</b>
Gastos financieros	208	219	286	-27%
Gastos operativos	410	488	488	-16%
Comisiones	243	246	261	-7%
Otros gastos	12	9	12	-1%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	6	131	0	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>878</b>	<b>1 092</b>	<b>1 047</b>	<b>-16%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>731</b>	<b>777</b>	<b>1 185</b>	<b>-38%</b>

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (Cifras CR\$ miles)	III-Trim-2020	II-Trim-2020	I-Trim-2020	I-Trim vs. IHTrim
Estimación de ingresos sin efectos COVID	893 280	1 028 571	873 798	2%
(-) Ajustes COVID	-495 956	-472 478	0	n/a
Ingresos por arrendamiento post COVID	397 324	556 093	873 798	-55%
Otros ingresos	6 148	5 869	794	675%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	10 583	34 994	3 965	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>414 054</b>	<b>596 956</b>	<b>878 557</b>	<b>-53%</b>
Gastos financieros	247 618	251 332	239 733	3%
Gastos operativos	93 396	128 090	162 745	-43%
Comisiones	4 374	84 017	130 627	-97%
Otros gastos	191	507	296	-35%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	4	2	0	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>345 583</b>	<b>463 948</b>	<b>533 401</b>	<b>-35%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>68 472</b>	<b>133 008</b>	<b>345 155</b>	<b>-80%</b>

\* La estimación de ingresos sin efectos COVID corresponde a una aproximación de cómo se hubieran comportado los ingresos por arrendamiento de los fondos inmobiliarios si no se hubieran tenido las afectaciones por la pandemia.

## Ingresos

La disminución en los ingresos obedece principalmente a un proceso amplio de negociación con aquellos inquilinos que se han visto afectados por el COVID-19.

En su mayoría, estas negociaciones han sido temporales, sin embargo, dada la incertidumbre de las condiciones económicas y de mercado que tiene el país, las negociaciones pactadas son revisadas de forma continua con cada inquilino, en algunos casos mes a mes. Del análisis hecho de cada caso, puede tomarse la decisión de extender las concesiones otorgadas o de volver el alquiler a lo pactado originalmente en el contrato.

Algunas de las negociaciones que se llevaron a cabo corresponden a acuerdos de pago, es decir, que dichos montos podrán ser recuperados por los fondos a futuro. El resto de negociaciones han resultado en descuentos en los alquileres, siempre que esté dentro de las posibilidades de los fondos.

Tal y como se comentó en el informe del II Trimestre 2020, en este periodo se dieron las siguientes ventas de inmuebles:

- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario: Edificio Madrid, CE Santa Ana y Bodegas Curridabat.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI: Plaza San Francisco y Zona Industrial Z (Bodegas O-P).
- BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario: Zona Franca BES.

## Gastos

En vista de la disminución en los ingresos, BCR SAFI emprendió distintos esfuerzos para mitigar el impacto. A continuación se mencionan las principales acciones tomadas en la administración de los gastos:

- La comisión de administración de los fondos se redujo.
- Reducción en el costo de las valoraciones financieras de los inmuebles administrados por los fondos.
- Se obtuvieron ahorros en los gastos por las cuotas de mantenimiento de los inmuebles constituidos en condominio y que gozan de algún nivel de desocupación.
- Postergación de proyectos de inversión y remodelaciones, así como la administración y reducción de reservas de los Fondos.
- Negociaciones con acreedores financieros, han permitido acuerdos de alivio financiero temporales, reestructuraciones de deuda y renovaciones de operaciones de crédito.

Es importante señalar que en el rubro de comisiones mostrado en los estados de resultados de los fondos inmobiliarios se incluyen no solo las comisiones de administración, sino también otros tipos de comisiones pagadas por los fondos inmobiliarios.

## Otros elementos

Se ha mantenido un mayor y más estricto control del flujo de caja que sumado a los esfuerzos que se han realizado por el lado de los ingresos y de los gastos, han permitido a los Fondos Inmobiliarios continuar haciendo frente a todas sus obligaciones y a su vez realizar la distribución de rendimientos.



Sobre la situación reportada en el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas con uno de los inquilinos más representativos de este fondo y que está relacionado con el sector enseñanza, en paralelo a las gestiones judiciales que se emprendieron, se ha mantenido una constante negociación con éste, en procura de llegar a un acuerdo de beneficio para ambas partes. Como resultado de este proceso se han logrado identificar puntos de convergencia en las necesidades de ambos; lo que prevé que se pueda llegar a un acuerdo final en el corto plazo.

## Mercado Inmobiliario

En lo que respecta al mercado inmobiliario se debe resaltar que los inventarios en los diferentes formatos continúan en crecimiento, así como siguen habiendo un conjunto importante de proyectos a desarrollarse a futuro. Las tasas de disponibilidad se mantienen aún en rangos saludables pero con tendencia a crecer.

### Industrial

El panorama general de mercado industrial muestra un incremento en el inventario equivalente al 2,62% con respecto al año anterior. La nueva oferta es de 58.273 m<sup>2</sup>, de estos, el 69,50% corresponde a naves industriales por lo que es el formato con más inventario del mercado. La tasa de disponibilidad general es del 9,68%, lo que indica que el mercado es sano pero es posible que algunos de los formatos se encuentren con sobreoferta. La construcción se mantiene activa en las naves manufactureras, las naves logísticas y las ofi-bodegas, se espera a futuro el ingreso de 505.082 m<sup>2</sup> al inventario.

## Comercial

Respecto al mercado comercial, su oferta crece en 18.271 m<sup>2</sup>, pasando el inventario de 1.166.505 m<sup>2</sup> a 1.184.776 m<sup>2</sup>; la mayor cantidad de este crecimiento corresponde al formato de Neighborhood Center. Durante los últimos 5 años el inventario comercial creció considerablemente producto de la entrada al mercado de City Mall (2016), ampliaciones o pequeñas construcciones (2017), la construcción de Oxígeno (2018) y Santa Ana Town Center (2019). Sin embargo para el 2020 el mayor aumento lo presentan nuevos inmuebles en formatos como Neighborhood y Strip Center.

Este es el sector que presenta mayores retos en el panorama actual con el Covid-19, producto principalmente de la contracción económica en las diferentes actividades comerciales y las restricciones de operaciones parciales y totales implementadas por el Gobierno.

## Oficinas

Para el sector de oficinas, se presenta una tasa de variación en el inventario total de inmuebles A+ y A con respecto al año anterior de 2,17%, lo que representa 24.245 m<sup>2</sup>. Por otro lado la construcción de inmuebles de oficinas se mantiene activa, principalmente de ofiencentros clase A, que son por ende los proyectos de preferencia de los desarrolladores. Se observa un aumento en la tasa de disponibilidad con respecto a 2019, de 8.40% a 9.14%, la cual se mantiene en el límite del rango esperado para un mercado inmobiliario sano (10%), lo que quiere decir que aún se mantiene en equilibrio la oferta y la demanda en el sector.

Con el Covid-19 se han generado nuevas normas sanitarias y de convivencia, lo que ha traído una nueva realidad para la ocupación de oficinas de las empresas. Esta nueva normalidad y la proliferación del teletrabajo podrían traer cambios para el sector, sin embargo, con la incertidumbre vivida en la actualidad son difíciles de predecir.





BCR  
CORTO PLAZO  
COLONES



---

No Diversificado



## Características del Fondo

El Fondo de Inversión BCR Corto plazo Colones está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos, institucionales, corporaciones y empresas, que buscan un mecanismo de inversión adecuado para recursos disponibles en forma transitoria que serán utilizadas en otras operaciones de la empresa, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

El plazo mínimo recomendado de permanencia en el fondo es de tres días hábiles, que se inicia con la recepción efectiva de los fondos, de acuerdo a los lineamientos que establezca BCR Fondos.

Fecha de inicio de operaciones:	05/10/1999
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,53%
Clasificación riesgo:	scr AA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días, al concluir el tercer trimestre del 2020, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de 1,03% y en los últimos 12 meses, un 1,86%.

Al 30 de setiembre del 2020, el activo administrado por el fondo, aumentó en 47,82% pasando de €85.505 millones a €126.390 millones, en comparación con el trimestre anterior.

El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 3 veces con corte al tercer trimestre del 2020, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

Al 30 de setiembre del 2020, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,16%.

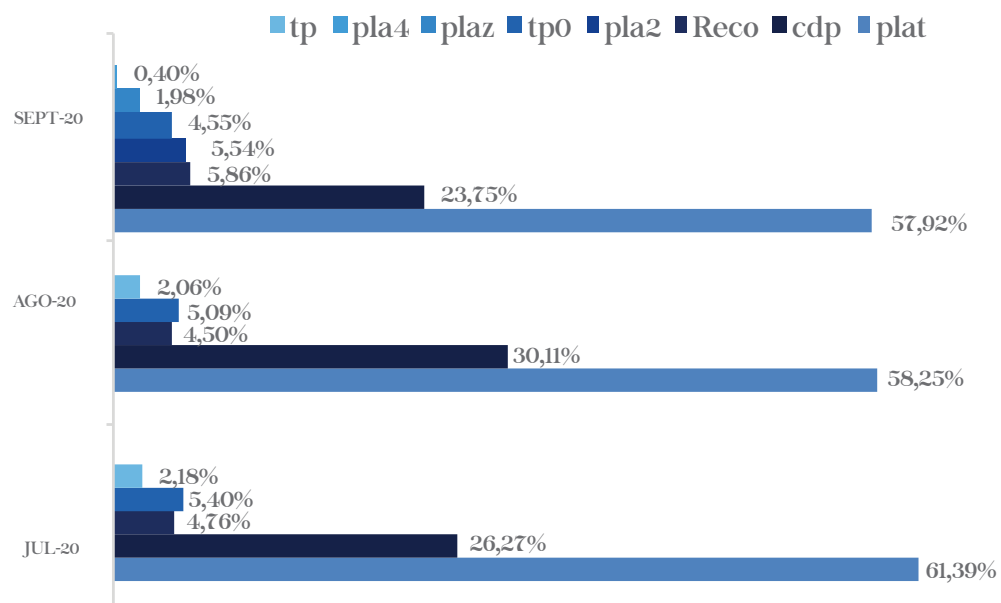
## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2020	% Cartera al 30/06/2020
Banco De Costa Rica	64,26%	58,82%
Banco Nacional De Costa Rica	25,34%	25,77%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	9,25%	13,70%
Banco Central De Costa Rica	1,16%	1,70%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

## Comisiones

BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado



Comisión de Administración

1,35%

Comisión de Custodia

N/A

Comisión de Agente Colocador

N/A

Otros Gastos Operativos

N/A

SubTotal

1,35%

Pagada al Puesto de Bolsa

N/A

Total Comisión

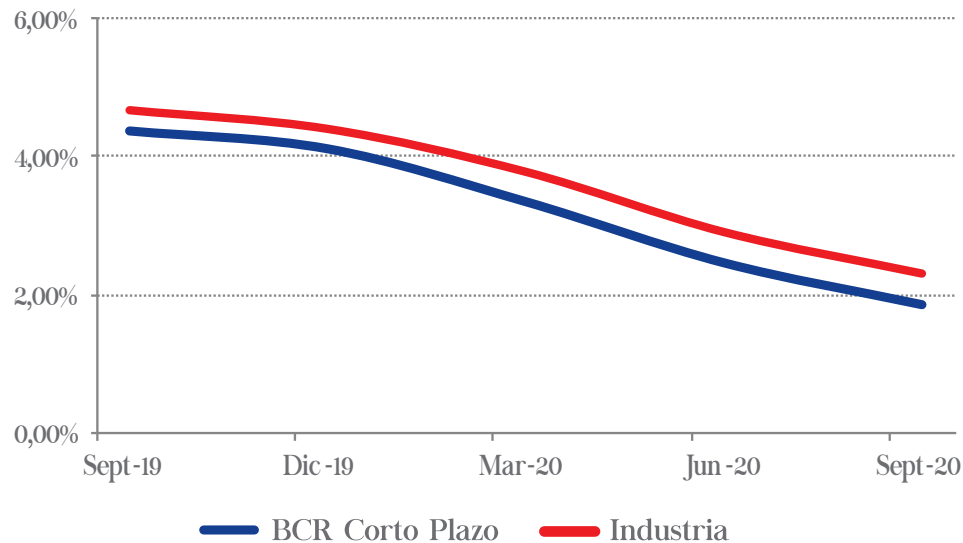
1,35%

Valor de Participación

3,7936509396

## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado  
Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Rendimiento últimos 30 días	
Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
1,03%	1,40%

Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
1,86%	2,32%

Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2020	Al 30/06/2020	Industria
RaR 12 meses	394	6,31	4,78
Desviación estándar 12 meses	0,83	0,61	0,77
PPI	0,17	0,16	0,18
Duración del portafolio	0,16	0,26	0,23
Duración modificada portafolio	0,16%	0,25%	0,24%







BCR  
MIXTO  
COLONES



---

No Diversificado



## Características del Fondo

El Fondo de Inversión BCR Mixto Colones - No Diversificado está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos, institucionales, corporaciones y empresas, que buscan un mecanismo de inversión adecuado para recursos disponibles en forma transitoria que serán utilizados en otras operaciones de la empresa, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

El plazo mínimo recomendado de permanencia en el Fondo es de tres días hábiles, que se inicia con la recepción efectiva de los fondos, de acuerdo con los lineamientos que establezca BCR Fondos.

Fecha de inicio de operaciones:	31/07/2000
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,57%
Clasificación riesgo:	scr AA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Con corte al tercer trimestre del 2020, el fondo administró un activo de €74.834 millones, lo cual representó un aumento de 6,40% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de €70.331 millones.

El rendimiento del fondo a sus clientes durante los últimos 30 días, al 30 de setiembre del 2020, fue de 1,16% y para los últimos 12 meses de 2,13%.

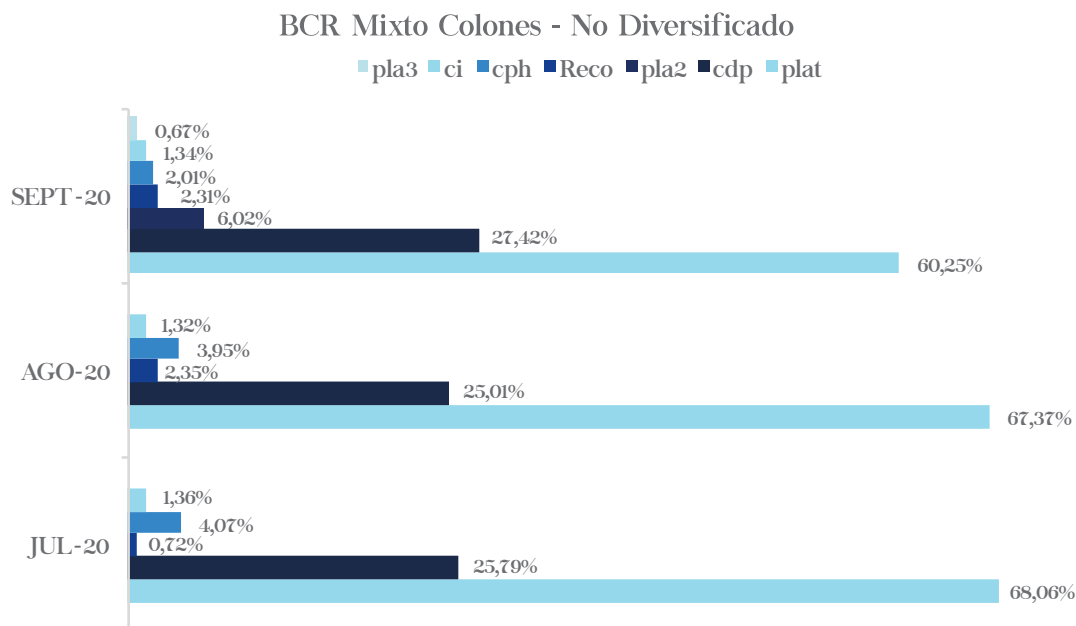
La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al tercer trimestre del 2020 de acuerdo al RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) fue de 4 veces.

Con corte al 30 de setiembre del 2020, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés el valor del portafolio podría variar en 0,16%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2020	% Cartera al 30/06/2020
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	31,62%	31,46%
Banco Davivienda	27,08%	0,00%
Banco De Costa Rica	20,23%	25,40%
Banco Nacional De Costa Rica	9,36%	2,85%
Banca Promerica S.A.	6,06%	0,00%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	2,01%	4,28%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	1,97%	0,97%
Financiera Desyfin S.A.	1,34%	1,43%
Banco Central De Costa Rica	0,34%	0,00%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

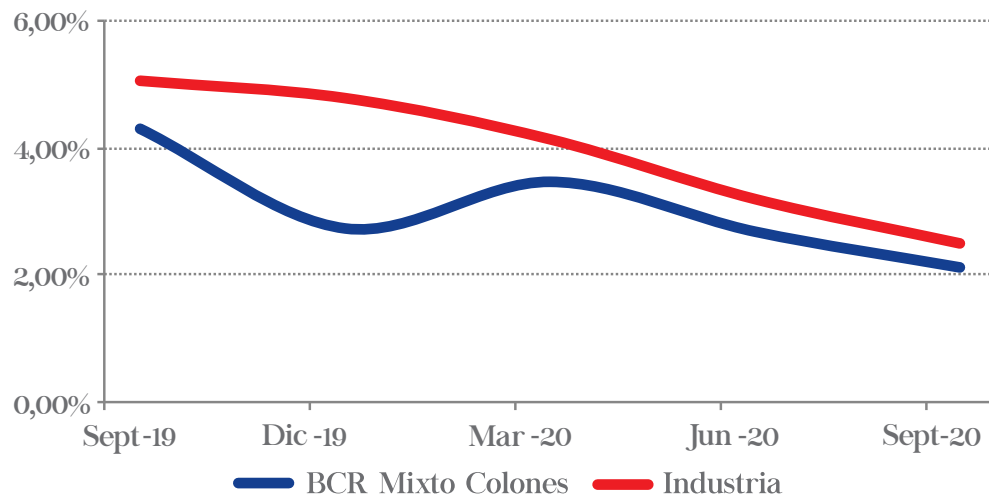


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
1,40%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
1,40%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
1,40%	1,7294360016

## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
BCR Mixto Colones - No Diversificado  
Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/9/2020	Industria 30/9/2020
1,16%	1,52%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/9/2020	Industria 30/9/2020
2,13%	2,50%

Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

## Indicadores

Indicador	Al 30/9/2020	Al 30/6/2020	Industria
RaR 12 meses	4,82	7,36	4,81
Desviación estándar 12 meses	0,70	0,53	0,83
PPI	0,24	0,17	0,31
Duración modificada portafolio	0,16%	0,30%	0,21
Duración del portafolio	0,16	0,30	0,21







PORTAFOLIO  
BCR  
COLONES



---

No Diversificado



## Características del Fondo

El Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones - No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o, inversionistas institucionales, corporaciones, empresas y demás, que deseen realizar inversiones que tengan el respaldo en productos de captación del Banco de Costa Rica, principalmente en Certificados de Depósito a Plazo y títulos valores emitidos por el Banco de Costa Rica, y que al mismo tiempo, desean la liquidez que ofrecen los Fondos del Mercado de Dinero que permiten obtener el reembolso de las participaciones a partir del día hábil siguiente y hasta en un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

Este es un Fondo del mercado nacional, con una cartera compuesta exclusivamente por productos de captación, principalmente certificados de depósito a plazo del Banco de Costa Rica y valores autorizados para oferta pública emitidos por el Banco de Costa Rica y se dirige a inversionistas que desean mantener una alta liquidez y un bajo riesgo en sus inversiones.

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,57%
Clasificación riesgo:	scrAA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Al 30 de setiembre del 2020, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 0,87% y para los últimos 12 meses un 1,92%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de setiembre del 2020, mostró que el riesgo fue cubierto en 3 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo disminuyó en 13,07% con respecto al trimestre anterior, pasando de €69.023 millones a €59.999 millones.

La duración modificada al 30 de setiembre del 2020, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 0,23%.

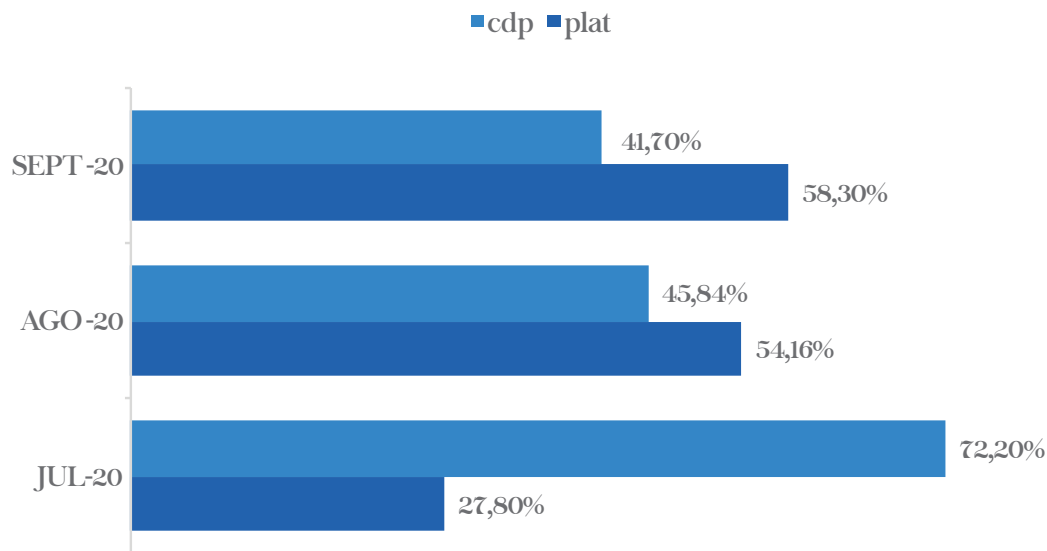
## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2020	% Cartera al 30/06/2020
Banco De Costa Rica	100%	100%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

## Comisiones

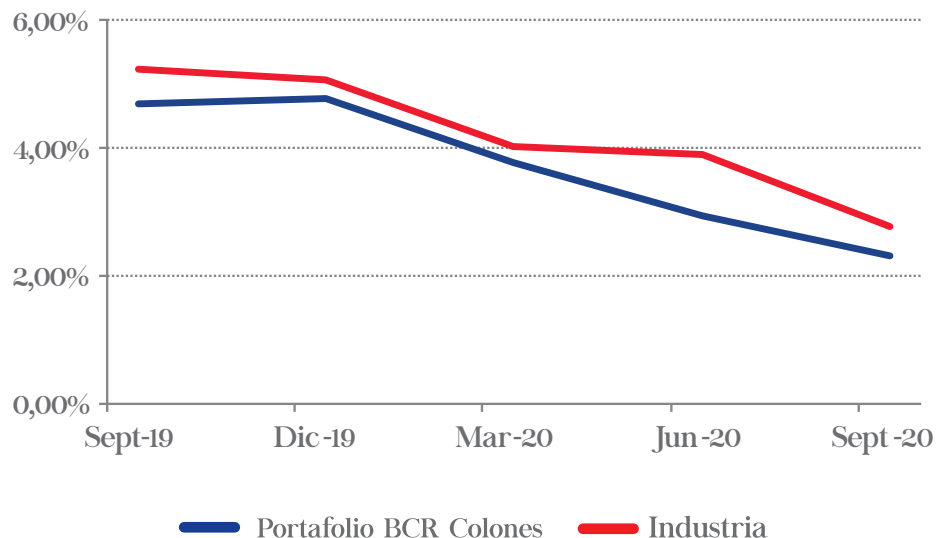
Portafolio BCR Colones - No Diversificado



Comisión de Administración	Comisión de Custodia
1,20%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
1,20%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
1,20%	1,2814812796

## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
Portafolio BCR Colones - No Diversificado  
Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
0,87%	1,40%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
1,92%	2,32%

Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2020	Al 30/06/2020	Industria
RaR 12 meses	3,62	6,03	4,78
Desviación estándar 12 meses	1,04	0,74	0,77
PPI	0,29	0,24	0,18
Duración modificada portafolio	0,23%	0,19%	0,23
Duración del portafolio	0,23	0,19	0,24%





FONDO DE  
INVERSIÓN  
MEDIANO PLAZO  
COLONES



---

No Diversificado



## Características del Fondo

El Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado, está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano plazo, con conocimientos y/o experiencia en el mercado de valores y que deseen invertir en un fondo de inversión que pueda generar un ingreso periódico adicional, cuya cartera pueda ser colocada en diferentes instrumentos y sectores, con una cartera 100% en colones.

Fecha de inicio de operaciones:	14/10/2019
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢50.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,37%
Clasificación riesgo:	scr A- 3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana



## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días y con corte al 30 de setiembre del 2020, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses un 5,24%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de setiembre del 2020, mostró que el riesgo fue cubierto en 2 veces por el rendimiento.

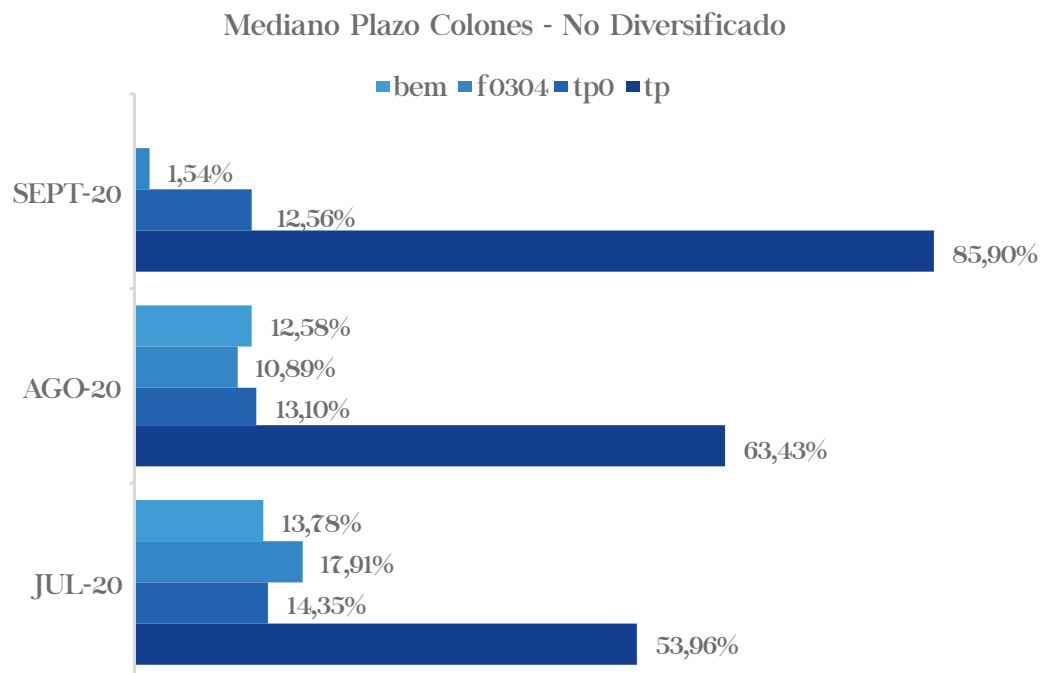
El activo administrado por el fondo al finalizar el tercer trimestre del 2020 aumentó en 11,15% pasando de €199.9 millones a €222.1 millones.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2020	% Cartera al 30/06/2020
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	98,46%	64,99%
BCR Fondo De Inversión Mixto Colones	1,54%	19,26%
Banco Central De Costa Rica	0,00%	15,76%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

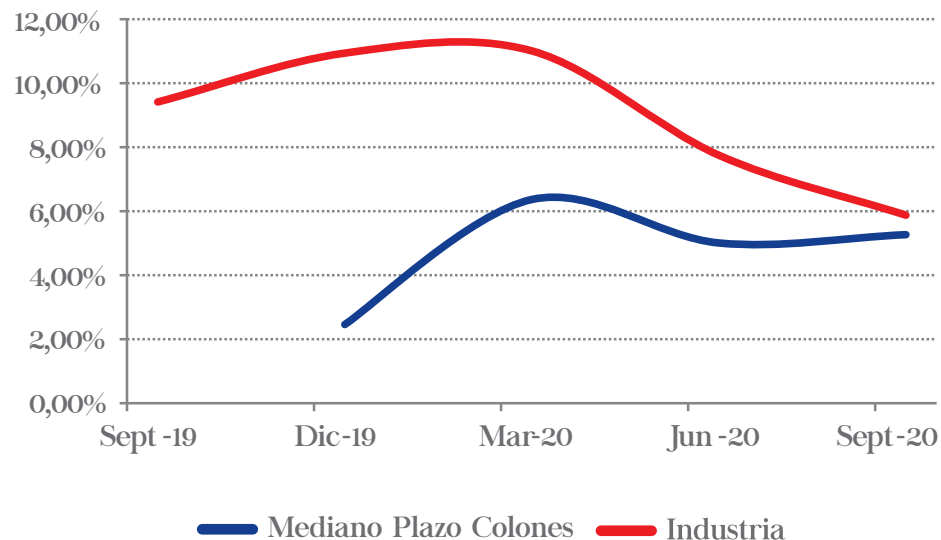
## Comisiones



Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,05%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,05%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,05%	1,0016900340

## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
Mediano Plazo Colones - No Diversificado  
Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
5,52%	N/D

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
5,24%	5,86%

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2020	Al 30/06/2020	Industria
PPI	4,34	2,96	1,61
Duración del portafolio	2,81	2,77	3,84
Duración modificada portafolio	2,71%	2,67%	3,67
Desviación estándar 12 meses	2,55	2,12	5,05
RaR 12 meses	1,80	2,06	1,91





BCR  
LIQUIDEZ  
DÓLARES



---

No Diversificado



## *Características del Fondo*

El Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares - No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o jurídicos, institucionales, que buscan un mecanismo de inversión adecuado para la administración de sus recursos monetarios en forma transitoria que serán utilizados en otro tipo de operación, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

El plazo mínimo recomendado de permanencia en el fondo es de tres días hábiles, que se inicia con la recepción efectiva de los fondos, de acuerdo a los lineamientos que establezca BCR Fondos.

Fecha de inicio de operaciones:	01/04/2003
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$10,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,64%
Clasificación riesgo:	scrAA+3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Al 30 de setiembre del 2020 el rendimiento de los últimos 30 días fue de 1,50% y 1,65% para los últimos 12 meses. Por otro lado, la desviación estándar correspondiente es de 0,33% lo que contribuye a que el rendimiento ajustado por riesgo alcance una cobertura de 6,29 veces.

Para el tercer trimestre del 2020 el activo administrado del fondo registró un activo administrado de US\$86.97 millones.

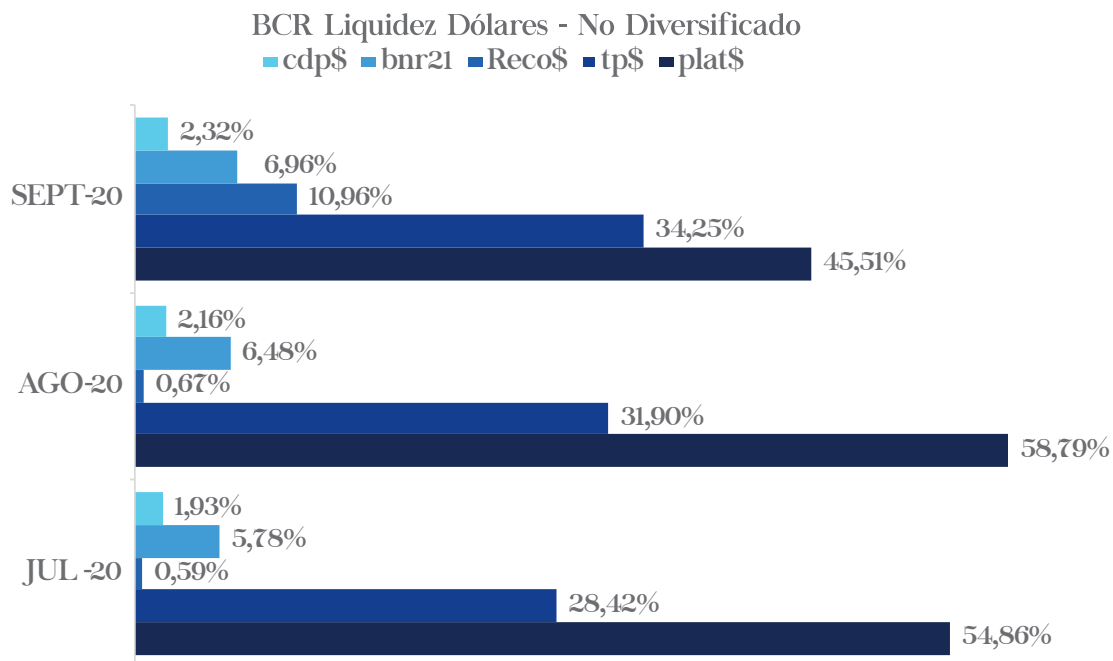
Siguiendo la política de inversión del fondo, el portafolio se encuentra constituido por títulos emitidos por el sector público costarricense con garantía directa del Estado. De esta manera, un 9,28% se encuentra invertido en el Banco de Costa Rica, un 6,96% en emisiones del Banco Nacional de Costa Rica, un 38,56% colocados en cuenta corriente, mientras que un 45,21% se encuentra en operaciones relacionadas a títulos del Gobierno de Costa Rica, (Ministerio de Hacienda).

Por otro lado, con respecto a la clasificación de las inversiones por tipo de instrumento, un 1,93% del portafolio lo componen certificados de depósito a plazo, un 5,78% en bonos emitidos por el Banco Nacional de Costa Rica, un 36,85% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 0,59% corresponde a operaciones de recompra, y un 54,86% en la cuenta platino.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2020	% Cartera al 30/06/2020
Banco De Costa Rica	47,84%	66,19%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	45,21%	26,64%
Banco Nacional De Costa Rica	6,96%	7,17%

## Estructura del Portafolio por Instrumento



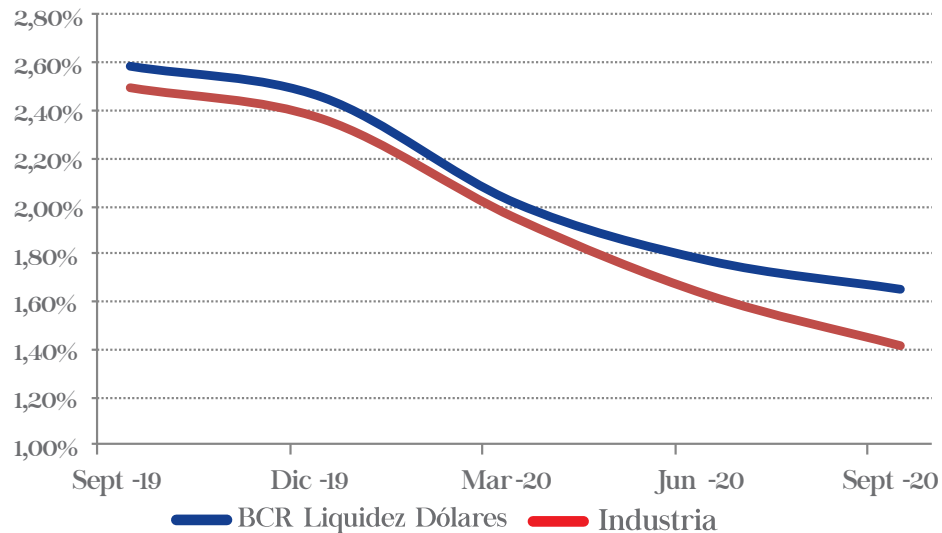
## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,55%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,55%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,55%	1,3459691765



## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
BCR Liquidez Dólares - No Diversificado  
Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
1,50%	1,22%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
1,65%	1,42%

Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2020	Al 30/06/2020	Industria
RaR 12 meses	6,29	7,76	5,54
Desviación estándar 12 meses	0,33	0,30	0,36
Duración del portafolio	0,22	0,25	0,16
Duración modificada portafolio	0,21%	0,24%	0,16
PPI	0,18	0,18	0,22





BCR  
MIXTO  
DÓLARES



---

No Diversificado



## *Características del Fondo*

Es un fondo dirigido a inversionistas que buscan un mecanismo de inversión adecuado para la administración de sus recursos monetarios en forma transitoria, que serán utilizados en otro tipo de operación, a saber, una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, entre otros. El plazo mínimo recomendado de permanencia en el fondo es de tres días hábiles, que se inicia con la recepción efectiva de los fondos, de acuerdo a los lineamientos que establezca BCR Fondos.

Fecha de inicio de operaciones:	18/05/2006
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$10,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,64%
Clasificación riesgo:	scrAA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Para el cierre del mes de setiembre del 2020, el fondo registró un rendimiento de 1,44% para los últimos 30 días y 2,04% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,26% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 9,13 veces.

En relación al activo administrado, para el cierre del tercer trimestre de 2020, alcanzó una cifra de \$137.75 millones.

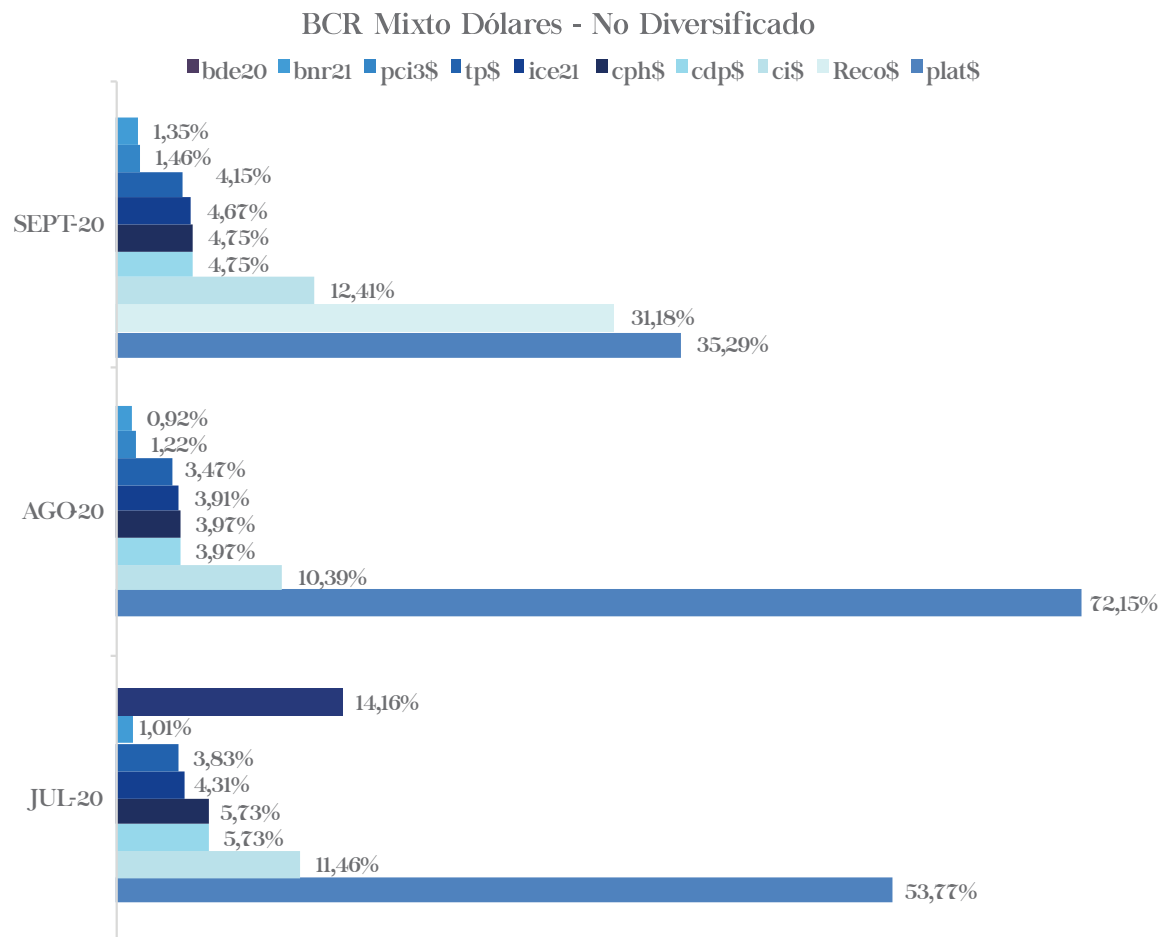
La política de inversión de este fondo ofrece una exposición al sector bancario público y privado, así como otros emisores privados con alta calificación crediticia, lo que le permite ofrecer un rendimiento competitivo junto con una mayor diversificación de los emisores. Siguiendo la línea anterior, la composición del portafolio muestra una variedad de emisores como el Banco de Costa Rica, Banco Popular y Desarrollo Comunal, Banco Nacional de Costa Rica, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, Banco Promerica, Banco Prival, Banco Davivienda, Financiera Desyfin, e Instituto Costarricense de Electricidad.

## *Estructura del Portafolio por Emisor*

---

Emisor	% Cartera al 30/09/2020	% Cartera al 30/06/2020
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	35,33%	12,89%
Banco Davivienda	25,13%	19,51%
Banca Promerica S.A.	16,46%	5,52%
Instituto Costarricense De Electricidad	4,67%	3,68%
Financiera Desyfin S.A.	4,38%	3,68%
Banco De Costa Rica	3,20%	26,99%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	3,29%	3,99%
Prival Bank Costa Rica	3,29%	2,76%
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	1,46%	6,13%
Mutual Alajuela	1,46%	0,92%
Banco Nacional De Costa Rica	1,35%	0,92%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

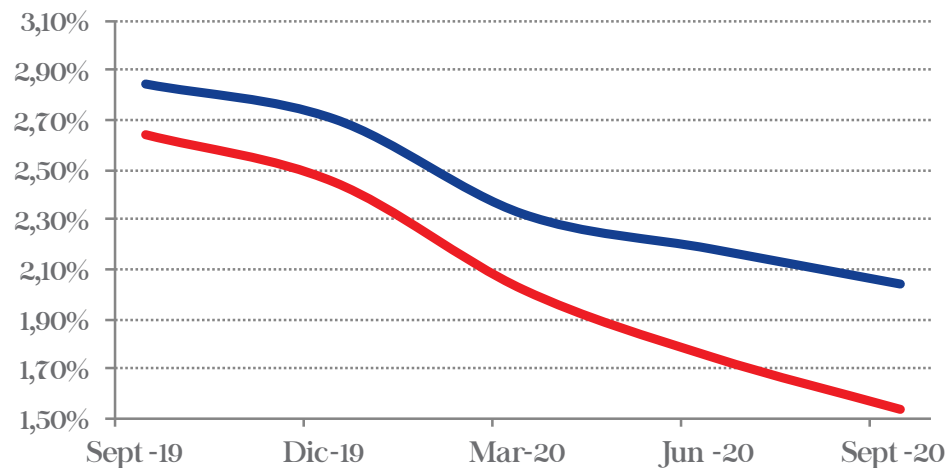


## Comisiones

<b>Comisión de Administración</b>	<b>Comisión de Custodia</b>
0,70%	N/A
<b>Comisión de Agente Colocador</b>	<b>Otros Gastos Operativos</b>
N/A	N/A
<b>SubTotal</b>	<b>Pagada al Puesto de Bolsa</b>
0,70%	N/A
<b>Total Comisión</b>	<b>Valor de Participación</b>
0,70%	1,3292833921

## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
BCR Mixto Dólares - No Diversificado  
Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



— BCR Mixto Dólares — Industria

Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
1,44%	1,22%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
2,04%	1,54%

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2020	Al 30/06/2020	Industria
RaR 12 meses	9,13	10,44	5,79
Duración del portafolio	0,27	0,33	0,25
Duración modificada portafolio	0,27%	0,32%	0,24
PPI	0,27	0,25	0,27
Desviación estándar 12 meses	0,26	0,25	0,36





PORTAFOLIO  
BCR  
DÓLARES

---



No Diversificado

## *Características del Fondo*

El Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares - No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o, inversionistas institucionales, corporaciones, empresas y demás, que deseen realizar inversiones que tengan el respaldo en productos de captación del Banco de Costa Rica, principalmente en Certificados de Depósito a Plazo y títulos valores emitidos por el Banco de Costa Rica, y que al mismo tiempo, desean la liquidez que ofrecen los Fondos del Mercado de Dinero que permiten obtener el reembolso de las participaciones a partir del día hábil siguiente y hasta en un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

Este es un Fondo del mercado nacional, con una cartera compuesta exclusivamente por productos de captación, principalmente certificados de depósito a plazo del Banco de Costa Rica y valores autorizados para oferta pública emitidos por el Banco de Costa Rica y se dirige a inversionistas que desean mantener una alta liquidez y un bajo riesgo en sus inversiones.

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$10,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,62%
Clasificación riesgo:	scrAA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Como su política de inversión lo establece, la cartera del fondo se encuentra compuesta exclusivamente por títulos emitidos por el Banco de Costa Rica con vencimientos iguales o inferiores a los 180 días o inversiones en operaciones de recompra con subyacentes emitidos por esta institución.

Siguiendo esta política, al 30 de setiembre de 2020 el 36,84% de la cartera se encuentra invertido en certificados de depósito a plazo (cdp\$) del Banco de Costa Rica, un 19,41% se encuentra colocado en operaciones de recompra, y un 43,75% en la cuenta platino.

Al tercer trimestre del 2020 el activo administrado por el fondo fue de \$25.38 millones. El fondo ha logrado rendimientos del 0,49% para los últimos 30 días y 1,18% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,46%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 4,28 veces.

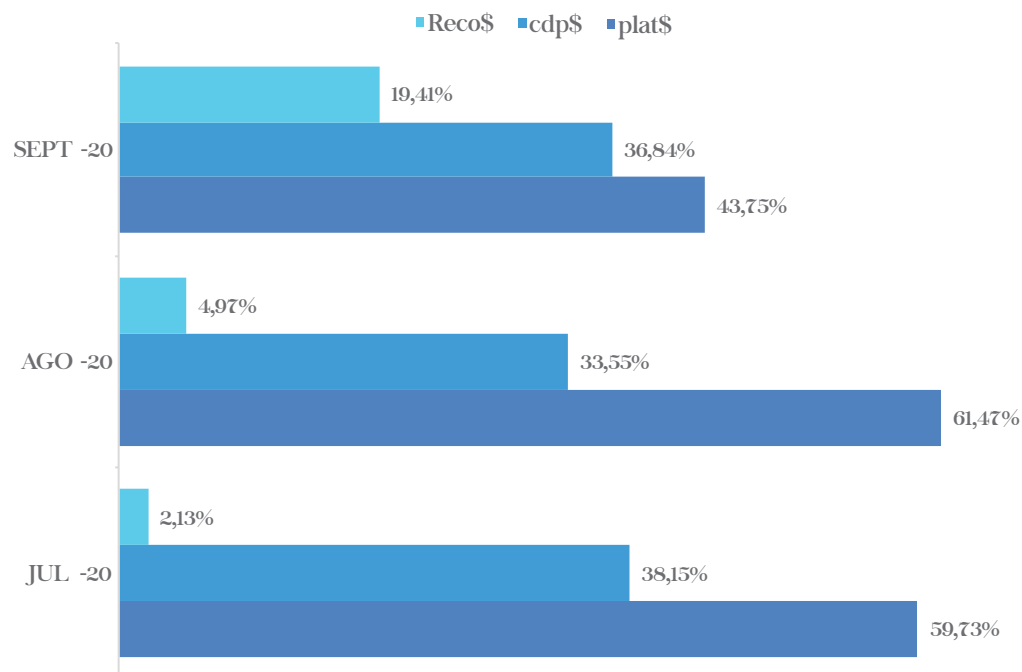
## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2020	% Cartera al 30/06/2020
Banco de Costa Rica	100%	100%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

## Comisiones

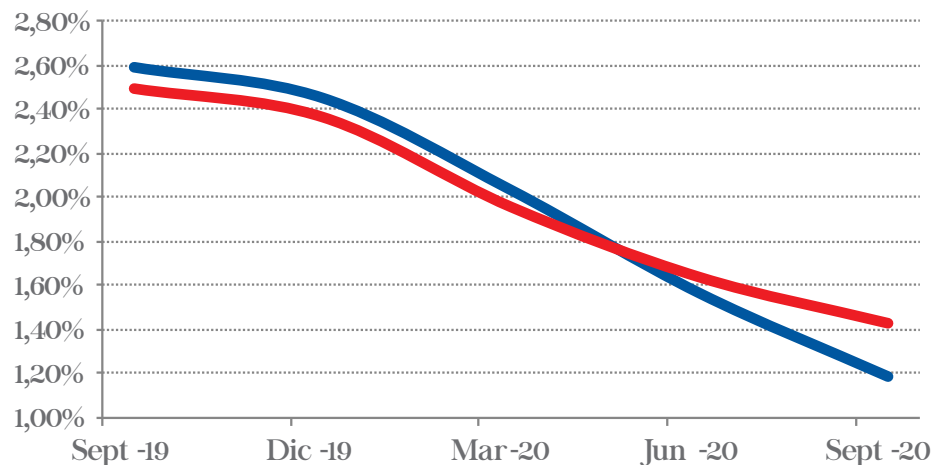
Portafolio BCR Dólares - No Diversificado



Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,50%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,50%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,50%	1,1157094039

## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
Portafolio BCR Dólares - No Diversificado  
Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



— Portafolio BCR Dólares — Industria

Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
0,49%	1,22%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
1,18%	1,42%

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2020	Al 30/06/2020	Industria
RaR 12 meses	4,28	6,96	5,54
PPI	0,31	0,35	0,36
Desviación estándar 12 meses	0,46	0,33	0,16
Duración del portafolio	0,14%	0,25%	0,16
Duración modificada portafolio	0,14	0,25	0,22





# FONDO EVOLUCIÓN

---



No Diversificado

## *Características del Fondo*

El Fondo de Inversión Evolución No Diversificado, está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano plazo, con conocimientos y experiencia previa en el mercado de valores y el mercado inmobiliario, que deseen invertir en un fondo de inversión que pueda generar un ingreso periódico adicional, cuya cartera pueda ser colocada en diferentes mercados, instrumentos y sectores con una cartera mixta, principalmente, pero no exclusivamente, enfocada en participaciones de fondos de inversión inmobiliarios y/o valores relacionados con el mercado inmobiliario, entre los que se pueden citar los siguientes: títulos de participación hipotecaria, emisiones de deudas de Fondos de Inversión Inmobiliaria, entre otros.

Fecha de inicio de operaciones:	18/01/2018
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$500,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,00%
Clasificación riesgo:	scr A+ 3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana



## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días el fondo registró un rendimiento de 7,32% y 1,56% para los últimos 12 meses. Este fondo tiene un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, con una amplia política de inversión enfocada principalmente en participaciones de fondos de inversión inmobiliaria y títulos valores de mediano a largo, los cuales pueden verse afectados por la valoración a precios de mercado de dichos instrumentos provocando diferentes niveles de afectación ante eventuales variaciones de las condiciones del mercado.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de setiembre del 2020, mostró que el riesgo fue cubierto en 0,20 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo disminuyó en -1,60% con respecto al trimestre anterior, pasando de \$2.49 millones a \$2.01 millones.

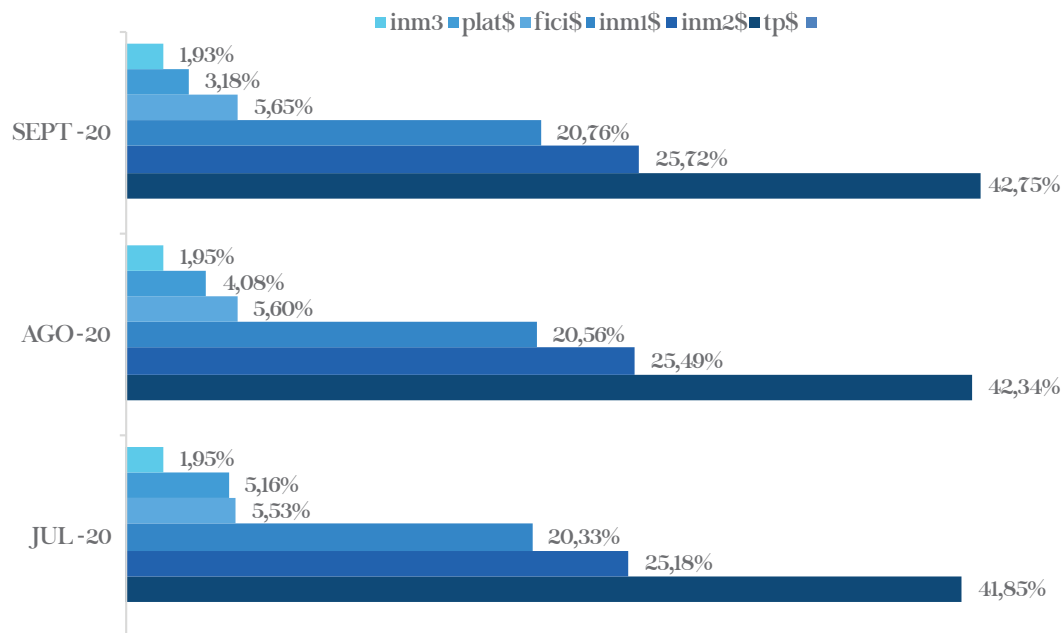
La duración modificada al 30 de setiembre del 2020, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 2,54%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2020	% Cartera al 30/06/2020
Tesorería (Ministerio Hacienda)	42,75%	43,96%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Del Comercio Y La Industria ( FCI )	25,72%	26,44%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado	20,76%	21,35%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado	5,65%	5,81%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas - No Diversificado	1,93%	2,07%
Banco De Costa Rica	3,18%	0,37%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

Evolución - No Diversificado

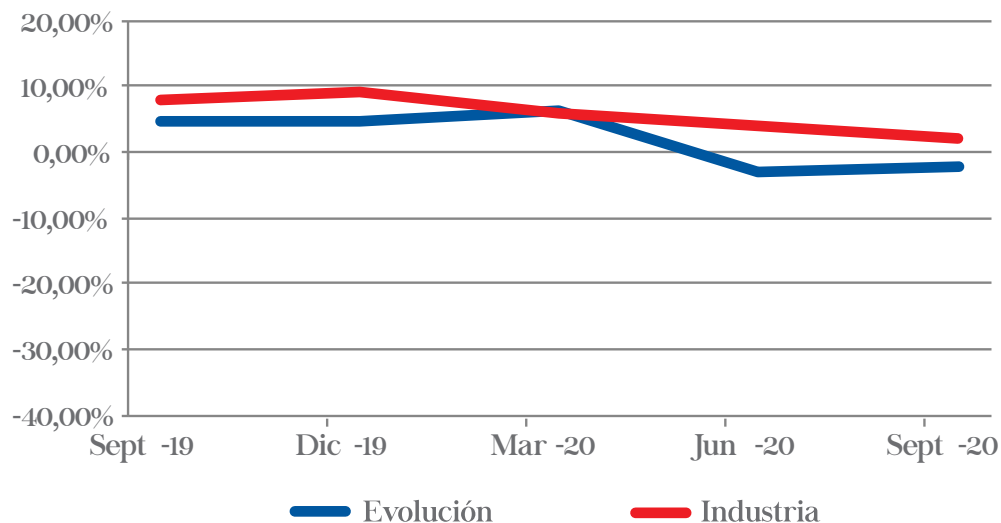


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,05%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,05%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,05%	0,9831054393

## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
Evolución - No Diversificado  
Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
7,32%	ND

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
1,56%	2,07%

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2020	Al 30/06/2020	Industria
PPI	4,86	4,99	2,76
Desviación estándar 12 meses	3,18	3,48	2,93
Duración del portafolio	2,60	2,64	2,81
Duración modificada portafolio	2,54%	2,58%	2,71
RaR 12 meses	0,20	0,55	1,95





BCR FONDO  
DE INV. INMOBILIARIO  
DE RENTAS MIXTAS



---

No Diversificado

## Características del Fondo

Está dirigido a inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características tanto del mercado de valores costarricenses, así como del mercado inmobiliario de este país y que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a temas del mercado inmobiliario. Éste es un fondo sin plazo definido.

Fecha de inicio de operaciones:	12/07/2007
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	COLONES
Valor referencia:	¢2.932.431,46.
Cantidad total autorizada:	¢50.000.000.000,00
Monto total colocado:	¢14.775.000.000,00
Precio última negociación:	¢3.500.000,00
Fecha última negociación:	05/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	16,92%
Clasificación riesgo:	scrAA-3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	0,10%
Comisión administración industria:	0,10%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de septiembre 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 9,19%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a €29.926.515.189,22 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de €2.932.431,46.

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades, destinadas para actividades de enseñanza, gobierno y comercio, con 51 contratos de arrendamiento vigente; suscrito con 48 empresas inquilinas.

## *Estructura del Portafolio por Inmueble*

Emisor	% Cartera al 30/09/2020	% Cartera al 30/06/2020
Cc Sabana Sur	31,50%	31,51%
Multicentro Desamparados	15,63%	15,60%
U Latina San Pedro	13,82%	13,82%
Plaza Bratsi	12,57%	12,56%
U Latina Santa Cruz	10,60%	10,60%
Oficentro Los Yoses	8,22%	8,23%
Bc Desamparados	7,03%	7,03%
Paseo De Las Flores	0,63%	0,63%

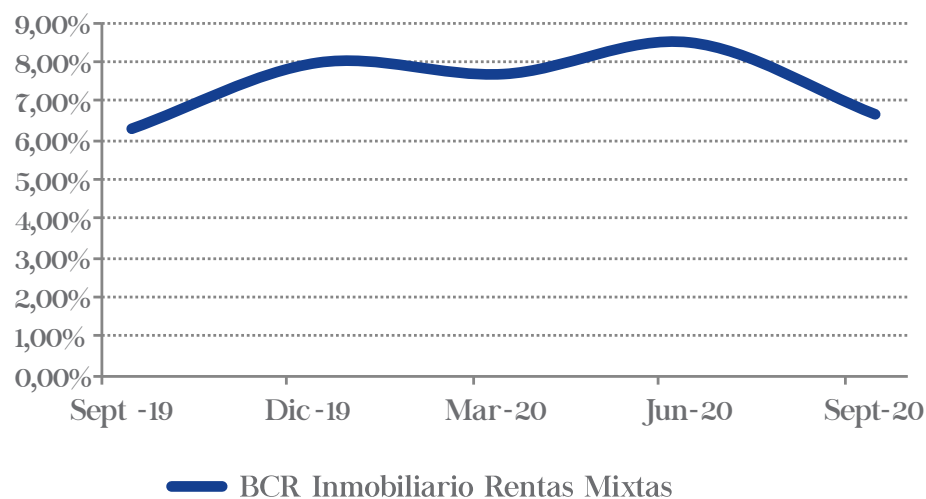
## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2020	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2020
Enseñanza	48,30%	47,12%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	27,50%	28,18%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	17,73%	17,83%
Otras actividades de servicios	4,87%	5,24%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0,76%	0,74%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,50%	0,49%
Construcción	0,17%	0,18%
Actividades financieras y de seguros	0,14%	0,19%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,04%	0,04%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>



## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado  
Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2020	Al 30/06/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,85	38,36	26,15%
Porcentaje de Ocupación	92,40%	92,89%	90,29%

\*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo septiembre 2020

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
6,63%	6,63%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
9,19%	9,19%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/09/2020
5,75%

Nota : El rendimiento líquido excluye el ajuste por la revaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.  
\*N/D: no disponible en la SUGEVAL.

En el caso del rendimiento de la industria se utiliza como referencia la información del presente Fondo al no existir indicadores de la industria para Fondos con estas características.





BCR FONDO DE  
INV. INMOBILIARIO  
DEL COMERCIO Y  
LA INDUSTRIA (FCI)



---

No Diversificado



## Características del Fondo

Está dirigido a inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características tanto del mercado de valores costarricenses, así como del mercado inmobiliario de este país y que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a temas del mercado inmobiliario. Éste es un fondo sin plazo definido.

Fecha de inicio de operaciones:	29/06/2001
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$1.145,46
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$180.985.000,00
Precio última negociación:	\$949,00
Fecha última negociación:	10/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	18,84%
Clasificación riesgo:	scr AA 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,00%
Comisión administración industria:	1,35%



## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de septiembre del 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 4,78%, cifra superior al rendimiento de la industria de un 4,78%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$343.158.417,57, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1,145.46.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 35 inmuebles, siendo el más representativo Global Park. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en diecisiete actividades económicas, siendo el sector comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2020 se mantienen 365 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 319 empresas inquilinas.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

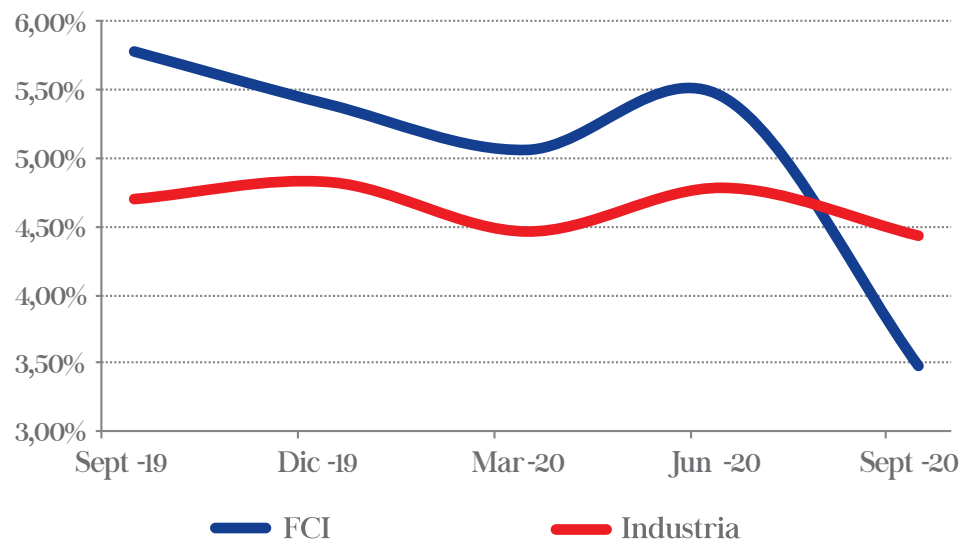
Inmueble	% Activos Totales al 30/09/2020	% Activos Totales al 30/06/2020
Global Park	20,11%	20,21%
Cc Paseo De Las Flores	14,93%	14,96%
Cc Momentum Pinares	8,15%	8,17%
Ni Belén	7,37%	7,13%
Cc Plaza Rohrmoser	5,74%	5,74%
Ce Guadalupe	3,74%	3,75%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	3,38%	3,39%
Cc Terramall	3,37%	3,37%
Cn Uruca	2,84%	2,84%
Cc. Atlantis Plaza	2,63%	2,63%
Ce Llorente	2,61%	2,62%
Condominio Lindora	2,44%	2,44%
Cc Momentum Lindora	2,40%	2,40%
Bc San Pablo 02	2,33%	2,33%
Cc Plaza Los Laureles	2,28%	2,28%
Cc Plaza Santa Rosa	2,13%	2,13%
Plaza Lincoln	2,01%	1,96%
Cc Plaza Del Valle	1,68%	1,68%
Bc Pavas 01	1,39%	1,39%
Cc Plaza Monte General	1,26%	1,26%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,19%	1,19%
Cc Desamparados	0,98%	0,98%
Bc Ciudad Colón	0,89%	0,89%
Centro Corp La Nunziata	0,79%	0,78%
Mall Internacional	0,57%	0,59%
Cc Paseo Metropoli	0,56%	0,56%
Mall San Pedro	0,45%	0,46%
Bc San Pablo	0,44%	0,45%
Cc Metrocentro	0,42%	0,44%
Bn Alajuelita	0,34%	0,37%
Cc La Verbena	0,18%	0,18%
Plaza Del Sol	0,17%	0,17%
Condominio Torre Del Parque	0,12%	0,12%
Plaza Mayor	0,07%	0,07%
Real Cariari	0,04%	0,04%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2020	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2020
Industrias manufactureras	29,33%	27,79%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	18,55%	22,09%
Enseñanza	14,72%	15,63%
Actividades financieras y de seguros	8,98%	8,92%
Actividades inmobiliarias	7,30%	3,63%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	6,15%	6,05%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	4,97%	5,28%
Transporte y almacenamiento	3,55%	3,55%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	1,95%	1,94%
Otras actividades de servicios	1,28%	1,32%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,28%	1,84%
Información y comunicaciones	1,00%	1,01%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,94%	0,95%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio  
y la Industria (F.C.I.) - No Diversificado Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2020	Al 30/06/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	36,62	36,52	26,15%
Porcentaje de Ocupación	91,43%	90,78%	90,29%

\*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo septiembre 2020

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
3,48%	4,44%%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
4,78%	4,74%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/09/2020

7,53%

Nota : El rendimiento líquido excluye el ajuste por la revaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.

\*N/D: no disponible en la SUGEVAL.

En el caso del rendimiento de la industria se utiliza como referencia la información del presente Fondo al no existir indicadores de la industria para Fondos con estas características.





BCR FONDO  
DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIO

---



No Diversificado



## Características del Fondo

Está dirigido a inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características tanto del mercado de valores costarricenses, así como del mercado inmobiliario de este país y que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a temas del mercado inmobiliario. Éste es un fondo sin plazo definido.

Fecha de inicio de operaciones:	25/10/2000
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$1.129,60
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$251.815.750,00
Precio última negociación:	\$799,00
Fecha última negociación:	10/08/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	4,83%
Clasificación riesgo:	scr AA 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,25%
Comisión administración industria:	1,35%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de septiembre 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 5,72%, cifra superior al rendimiento líquido de la industria de un 4,78%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$476.426.155,65, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.129,60.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 23 inmuebles, siendo el más representativo Zona Franca Coyoil y Parque Empresarial Del Pacifico. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en diecisiete actividades económicas, siendo el sector Industrial y de actividades empresariales las más representativas. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2020 se mantienen 167 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 140 empresas inquilinas.

## *Estructura del Portafolio por Inmueble*

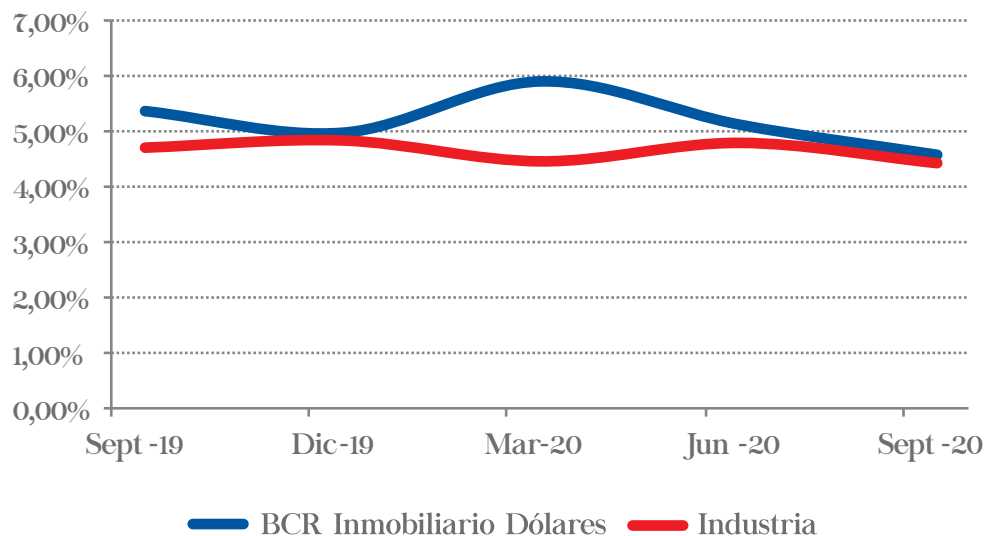
Inmueble	% Activos Totales al 30/09/2020	% Activos Totales al 30/06/2020
Zona Franca Coyol	15,49%	15,49%
Parque Empresarial Del Pacífico	15,03%	15,04%
Parque Empresarial Forum Ii	12,77%	12,77%
Parque Empresarial Forum I	11,37%	11,38%
Centro Comercial Paseo Metropoli	8,21%	8,21%
Hospital La Católica	7,63%	7,66%
Bc Uruca 02	7,47%	7,48%
Torre Mercedes	5,64%	5,62%
Forum Torre J	3,57%	3,54%
Ni Uruca	2,46%	2,46%
Condominio Meridiano	2,40%	2,40%
B.C. Desamparados	2,10%	2,10%
Cn Uruca	0,90%	0,92%
B.C. La Pacifica	0,76%	0,76%
B.C. Grecia	0,65%	0,65%
B.C. Santa Ana	0,63%	0,62%
B.C. Moravia	0,59%	0,59%
B.C. Barranca	0,53%	0,53%
B.C. Heredia	0,51%	0,50%
B.C. San Isidro De Heredia	0,44%	0,44%
B.C. Belén	0,33%	0,33%
B.C. El Cruce	0,28%	0,28%
Centro Com. Terramall, Local	0,23%	0,23%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2020	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2020
Industrias manufactureras	31,90%	29,32%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	14,79%	15,16%
Información y comunicaciones	11,49%	10,91%
Transporte y almacenamiento	7,29%	8,52%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6,92%	6,81%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	6,57%	11,79%
Actividades inmobiliarias	4,91%	1,86%
Actividades financieras y de seguros	4,23%	4,04%
Enseñanza	2,75%	2,87%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	2,58%	2,33%
Otras actividades de servicios	2,31%	2,11%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2,26%	2,11%
Construcción	1,15%	1,34%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,47%	0,56%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,37%	0,34%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
BCR Fondo Inversión Inmobiliario - No Diversificado  
Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2020	Al 30/06/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	37,56%	36,26	26,15%
Porcentaje de Ocupacion	96,54%	96,78%	90,29%

\*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo septiembre 2020

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
4,56%	4,44%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
5,72%	4,78%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/09/2020
-4,55%

Nota : El rendimiento líquido excluye el ajuste por la revaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.

\*N/D: no disponible en la SUGEVAL.

En el caso del rendimiento de la industria se utiliza como referencia la información del presente Fondo al no existir indicadores de la industria para Fondos con estas características.





BCR FONDO  
DE INVERSIÓN  
PROGRESO  
INMOBILIARIO

---



No Diversificado

## Características del Fondo

Está dirigido a inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características tanto del mercado de valores costarricenses, así como del mercado inmobiliario de este país y que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a temas del mercado inmobiliario. Éste es un fondo sin plazo definido.

Fecha de inicio de operaciones:	11/01/2011
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$5.398,52
Cantidad total autorizada:	\$100.000.000,00
Monto total colocado:	\$80.975.000,00
Precio última negociación:	\$5.590,00
Fecha última negociación:	26/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	18,84%
Clasificación riesgo:	scr AA- 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,10%
Comisión administración industria:	1,35%



## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de septiembre 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 6,57% cifra superior al rendimiento de la industria de un 4,78%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$106.115.493,61, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 5.398,52.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo el más representativo Terracampus. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en once actividades económicas, siendo el comercio la más representativa. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2020 se mantienen 69 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 62 empresas inquilinas.

## *Estructura del Portafolio por Inmueble*

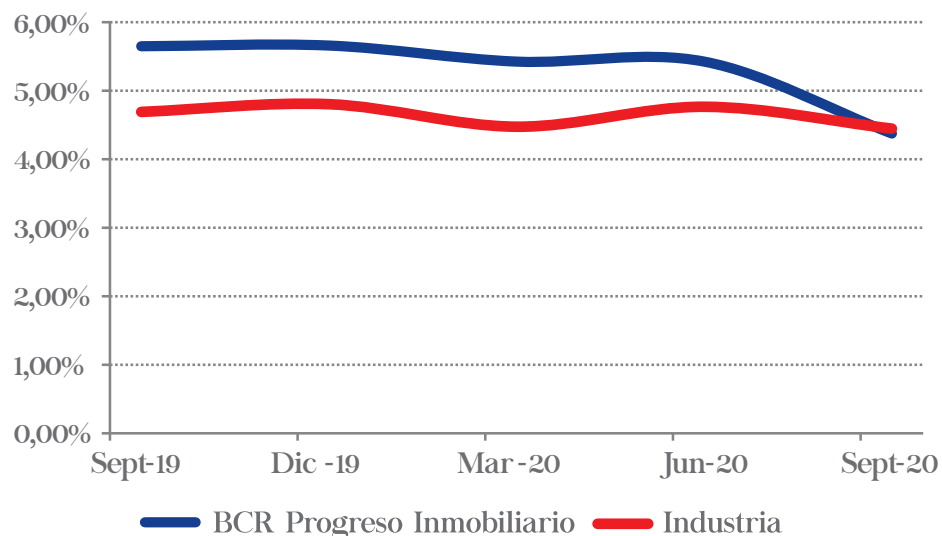
Inmueble	% Cartera al 30/09/2020	% Cartera al 30/06/2020
Terracampus	21,38%	21,40%
Centro Comercial Paseo Metropoli	19,10%	19,12%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	13,53%	13,55%
Cedi San José	7,89%	7,90%
Zona Franca Z	6,68%	6,66%
Centro Comercial Antares	6,06%	6,07%
Bodegas Alajuela	4,11%	4,12%
Oficentro Trejos Montealegre	3,26%	3,24%
Plaza Cariari	3,07%	3,08%
C.C Coronado 01	2,78%	2,79%
E.C Nicoya 01	2,47%	2,48%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,36%	2,36%
E.C Santa Cruz 01	2,29%	2,25%
Plaza Tempo	2,00%	2,00%
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,34%	1,34%
Tienda Ekono Puntarenas	1,19%	1,18%
Condominio Mall San Pedro	0,47%	0,47%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2020	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2020
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	31,60%	28,84%
Información y comunicaciones	26,10%	23,01%
Industrias manufactureras	12,96%	11,70%
Actividades financieras y de seguros	8,66%	7,85%
Transporte y almacenamiento	6,96%	13,26%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,81%	5,09%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	3,17%	3,77%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2,14%	1,93%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0,86%	0,83%
Enseñanza	0,77%	1,40%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0,76%	0,69%
Otras actividades de servicios	0,62%	0,56%
Actividades inmobiliarias	0,59%	1,07%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
BCR Progreso Inmobiliario - No Diversificado  
Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2020	Al 30/06/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	15,63	15,07	26,15%
Porcentaje de Ocupación	81,43%	94,03%	90,29%

\*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo septiembre 2020

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
4,39%	4,44%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2020	Industria 30/09/2020
6,57%	4,78%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/09/2020
0,79%

Nota : El rendimiento líquido excluye el ajuste por la revaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.  
\*N/D: no disponible en la SUGEVAL.

En el caso del rendimiento de la industria se utiliza como referencia la información del presente Fondo al no existir indicadores de la industria para Fondos con estas características.



# TÉRMINOS FINANCIEROS A CONSIDERAR

---



**Agente Colocador:** Institución encargada de la venta primaria del activo a emitirse.

**BC:** Bodega Comercial

**CC:** Centro Comercial

**CE:** Centro Educativo

**CEDI:** Centro de Distribución

### **Coeficiente de Endeudamiento:**

Este indicador muestra el porcentaje de endeudamiento de la cartera de títulos valores que posee el Fondo de Inversión. Es decir si este indicador es del 2%, de cada €1.000,00 de activos del fondo €20,00 se obtuvieron a través de financiamiento o préstamos.

### **Coeficiente de Obligación:**

Mide el porcentaje de endeudamiento de la cartera del fondo de inversión. Está ligado al riesgo en forma directa: entre mayor endeudamiento exista, mayor riesgo.

### **Desviación Estándar:**

La desviación estándar nos indica cuánto se alejan en promedio, un conjunto de datos de su promedio. Por ejemplo si un fondo tiene un rendimiento de un 1,72% y su desviación estándar es de 0,23, en promedio su rendimiento podría variar entre 1,49% y 1,95%.

### **Duración:**

Se utiliza como una medida de riesgo de los bonos indicándonos el impacto en el precio de éstos como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés. Como norma, cuanto mayor sea la duración de un bono, mayor será el riesgo asociado a esa inversión. Se obtiene calculando la vida media del bono en términos de pagos (cupón y principal), ponderando cada uno de los pagos con relación a sus respectivos vencimientos.

También se entiende como el tiempo necesario en recuperar la inversión realizada y su coste. Es decir una duración de 2,0 años significa que los valores de deuda del portafolio de recuperan en 2 años.

**Duración Modificada:**

La duración modificada muestra la sensibilidad del precio del valor ante cambios en las tasas de interés. Si la duración modificada de un portafolio es de 0,40, indicaría que ante una variación en las tasas de interés de un 1% la porción de valores de deuda del portafolio variarían en un 0,40%

**E.C:** Edificio comercial

**Emisor:**

Entidad oficial que emite papel Moneda - Banco emisor o Banco Central - institución privada que pone en circulación títulos - valores, bien sea representativos de Propiedad, de Deuda, o de participación.

**Instrumento:**

Es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

**Inversionistas Profesionales:**

Inversionista Profesional es aquella persona física o jurídica que posee la infraestructura o capacidad para reconocer, comprender y gestionar los riesgos inherentes a sus decisiones de inversión.

**Lifestyle Center:**

Es lo que comúnmente se denomina Centro Comercial de “Uso Mixto”, que lleva consigo un sector residencial de apartamentos, un área de oficinas, un sector comercial y un hotel.

**Neighborhood Center:**

Centro Comerciales al aire libre, con áreas que van desde los 800 hasta los 5.000 metros cuadrados. En estos inmuebles se encuentran de 3 a 15 tiendas y generalmente un supermercado de formato más pequeño.

**Participaciones Negociadas:**

La participación es la unidad que representa el derecho de propiedad que tiene un cliente dentro del Fondo de Inversión. Cada participación tiene igual valor, condiciones o características para los inversionistas, en el caso de los

fondos cerrados sus participaciones, en el caso de que un inversionista desee venderlas, deben ser negociadas en el mercado bursátil por medio de un puesto de bolsa autorizado.

#### **Plazo Permanencia:**

El índice de permanencia de saldos indica cuánto por cada colón invertido permaneció en la cartera.

La permanencia de los saldos tiene una relación inversa con la volatilidad. Altas volatilidades arrojarían permanencias bajas o viceversa.

Este indicador muestra el plazo (en años) que en promedio los inversionistas han permanecido en el fondo de inversión, para su cálculo se utiliza información histórica de los retiros que ha experimentado el fondo de inversión así como su volumen administrado promedio. Por ejemplo, un PPI de 1,5 años significa que los recursos de los clientes permanecen en promedio 1 año y 6 meses antes de solicitar su retiro.

#### **Plazo de Permanencia de los Inversionistas (PPI):**

El plazo de permanencia de los inversionistas muestra el plazo (en años) que en promedio los inversionistas han permanecido en el fondo de inversión, solo es aplicable para los fondos abiertos. Para el cálculo se deben acatar las siguientes disposiciones:

$$PPI = \frac{1}{\left( \frac{\sum MR}{AN} \right)}$$

En donde: PPPPI : Plazo promedio de permanencia de inversionistas para el año que termina el día t (expresado en años)

MRMR : Monto de retiros solicitados por los inversionistas durante el año que termina el día t. No se incluyen las reinversiones, las cuales implican el reembolso de las participaciones de un inversionista con su correspondiente inversión el mismo día y fondo, por igual monto.

AN: Activo neto promedio del fondo durante el año que termina el día t

#### **Porcentaje de Morosidad:**

Porcentaje de morosidad muestra el porcentaje de incumplimiento de pago o el retraso en el cumplimiento de la obligación por parte de los inquilinos, la tasa de morosidad se obtiene dividiendo los activos en mora sobre el total de operaciones de activo del fondo.



### Porcentaje de Ocupación:

Porcentaje de ocupación de la totalidad de los activos inmobiliarios que son propiedad del Fondo de Inversión.

### Portafolio de Inversión:

Es un compendio de todas las inversiones, que puede incluir dinero en efectivo, a la vista, de corto y largo plazo.

### Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación:

Este indicador muestra la relación porcentual existente entre las participaciones negociadas en el último año tanto en mercado primario como secundario versus la cantidad de participaciones en circulación calculadas para el último periodo anual.

### Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR):

Es una medida de análisis cuantitativo que indica como la rentabilidad esperada del portafolio podría cubrir la pérdida esperada, por lo tanto, entre más alto sea el indicador mejor posición tendrá la cartera para enfrentar eventuales crisis que se presenten en el mercado.

El resultado del indicador que sería el número de veces que la rentabilidad supera la pérdida esperada.

### Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses:

Este indicador resulta de comparar el precio de mercado del fondo 12 meses atrás con el precio del mercado de la última fecha de corte de este informe aplicando la formula.

$$RA_t = \left( \frac{VP_t}{(VP_{t-365})} - 1 \right)$$

En donde: RA<sub>t</sub>: Rendimiento a valor de mercado del fondo para los últimos 12 meses terminados en el día t

VP<sub>t</sub>: Precio de mercado del fondo suministrado según la metodología de valoración seleccionada por la sociedad administradora de fondos de inversión al cierre del día t.

### Reserva Federal (FED):

El Sistema de la Reserva Federal (en inglés, Federal Reserve System, también conocido como Reserva Federal o informalmente Fed) es el banco central de los Estados Unidos de Norteamérica.

### Rentabilidad o Rendimiento del Fondo:

Para calcular los rendimientos o beneficios de una inversión realizada por un cliente en un fondo de inversión se toma como referencia el valor de la participación de la fecha a que se quiere calcular, a este se le resta el valor de participación inicial y se multiplica por la cantidad de participaciones que el cliente tiene del Fondo.

La fórmula se detalla así:

Rendimientos o beneficios =  $(VPF - VPI) \times \text{Cantidad de Participaciones}$

Para calcular la rentabilidad anualizada en términos porcentuales se usa esta fórmula:

$RA = (\text{ValPar Final} / \text{ValPar Inicial} - 1) * (365 / \# \text{ de días en el Fondo} * 100)$

### Rendimiento Líquido:

Para el cálculo de los rendimientos líquidos de los últimos 12 meses para los fondos inmobiliarios y de desarrollo de proyectos, se deben acatar las siguientes disposiciones:

a. Cálculo del valor de participación Ajustado:

El rendimiento líquido del fondo se calcula a partir del valor de participación Ajustado, definido de la siguiente forma:

En donde:  $VPL_t = \frac{AN_t - GP_t}{Participaciones_t}$

GPt Ganancia (o pérdida) no realizada por la valoración de los activos al cierre del día t.

VPLt Valor de la participación ajustado del fondo al cierre del día t.

### Rendimiento Total:

Para el cálculo de los rendimientos totales de los últimos 12 meses para cualquier tipo de fondo de inversión, se deben acatar las siguientes disposiciones:

El rendimiento de los últimos 12 meses del fondo se calcula de la siguiente forma:

$$RA_t = \left( \left( \frac{VP_t + B}{VP_{t-365}} \right) - 1 \right)$$

En donde: RA<sub>t</sub> : Rendimiento total del fondo para los últimos 12 meses terminados en el día t.

B: Beneficios distribuidos durante el período.

### Strip Center:

Son un formato pequeño de centro comercial con al menos tres tiendas en una serie de locales continuos frente al estacionamiento. Estos no tienen tiendas ancla y por lo general alberga tiendas de conveniencia.

### Tasa de Política Monetaria:

La tasa de política monetaria (TPM), es la tasa de interés objetivo para las operaciones interbancarias que el Banco Central de Costa Rica procura lograr mediante sus instrumentos de política monetaria: operaciones de mercado abierto, facilidades de crédito y depósito.

### Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

Nivel: Nivel de Grado de Inversión	Nivel: Riesgo de Mercado	Posición Relativa	Nivel: Perspectivas
AA: La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.	El signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.	Categoría 2: Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.  Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.	Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

## Títulos Valores

Títulos	Valores
bcphb	Bonos Ordinarios de MUCAP serie B
bem	Bonos de estabilización Monetaria
bem0	Bonos de estabilización Monetaria Cero Cupón
CDP\$	Certificado de depósito a plazo en Dólares
c\$v10	Certificado de depósito tasa variable v10
cd\$f5	Certificado de depósito f\$5
icp	Inversión a Corto Plazo del Banco Central de Costa Rica
pcdsj	Papel Comercial Dólares BAC
PLAT	Cuenta Platino Banco de Costa Rica
RECO	Operaciones de Recompra
ML\$/¢	Mercado de Liquides en Dólares o Colones
ci\$	Certificado de Inversión en Dólares
cph\$	Certificado de Participación Hipotecaria en Dólares
tp\$	Título de Propiedad en Dólares