

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO 2023





BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 ABRIL AL 30 DE JUNIO 2023

"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: www.bcrfondos.com y en el sitio web de la Superintendencia General de Valores (www.sugeval.fi.cr)."

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

Teléfonos 2549-2880 / Fax 2296-3831 / 2296-3852.

Apdo. Postal 10035-1000 San José, Costa Rica.

www.bcrfondos.com/ Correo electrónico: bcrfondos@bancobcr.com



San José, 21 de Julio 2023

Estimado inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de Abril y el 30 de Junio 2023, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el segundo trimestre del 2023.

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, o comunicarse a la Oficina de Atención y Defensa del Cliente del Conglomerado. Será un placer atenderle.

Gerencia
BCR Fondos de Inversión

Índice

- No. 06** BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
- No. 11** BCR Mixto Colones - No Diversificado
- No. 16** BCR Portafolio Colones - No Diversificado
- No. 21** Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado
- No. 26** BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
- No. 31** BCR Mixto Dólares - No Diversificado
- No. 37** BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
- No. 42** Fondo Mediano Plazo No Diversificado
- No. 47** BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
- No. 57** BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificado
- No. 68** BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
- No. 80** BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
- No. 91** Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía
- No. 102** Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos - Parque Empresarial Lindora
- No. 132** Actualidad Económica Nacional e Internacional
- No. 135** Panorama del Mercado Inmobiliario
- No. 139** Términos financieros a considerar

A close-up photograph of several people in business suits gathered around a table. They are looking at and pointing to various documents and charts. One person is holding a pen over a document. The scene is lit with a cool blue light, creating a professional and focused atmosphere. The documents appear to contain financial data and charts.

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 Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A..

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:	1,29%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+ 2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Al iniciar el segundo trimestre del 2023, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de los últimos 30 días, de 5,66% y en los últimos 12 meses, un 5,15%.

Al 30 de junio del 2023, el activo administrado por el fondo disminuyó en -13,74% pasando de ₡55.420 millones a ₡47.805 millones, en comparación con el trimestre anterior.

El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 1,89 veces con corte al segundo trimestre del 2023, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

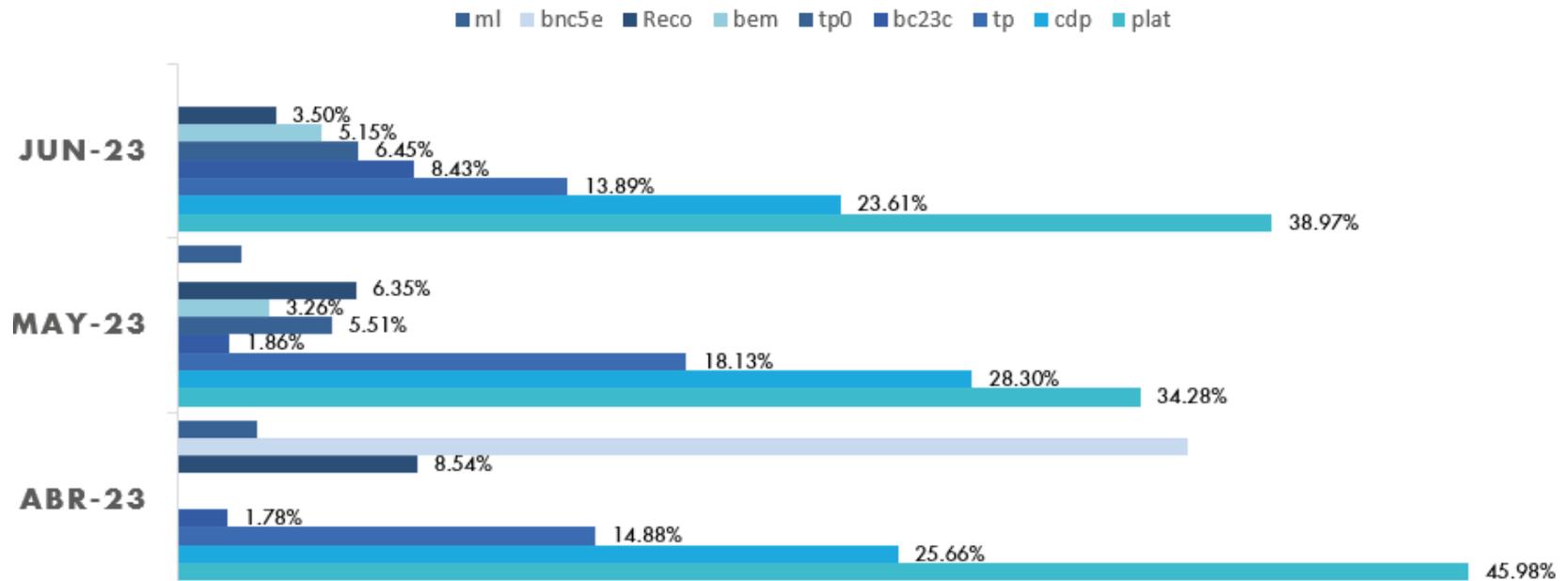
Al 30 de junio del 2023, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,25%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2023	% Cartera al 31/03/2023
Banco de Costa Rica	57,94%	55,40%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	23,84%	23,43%
Banco Nacional de Costa Rica	13,07%	18,53%
Banco Central de Costa Rica	5,15%	2,64%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Corto Plazo Colones – No Diversificado

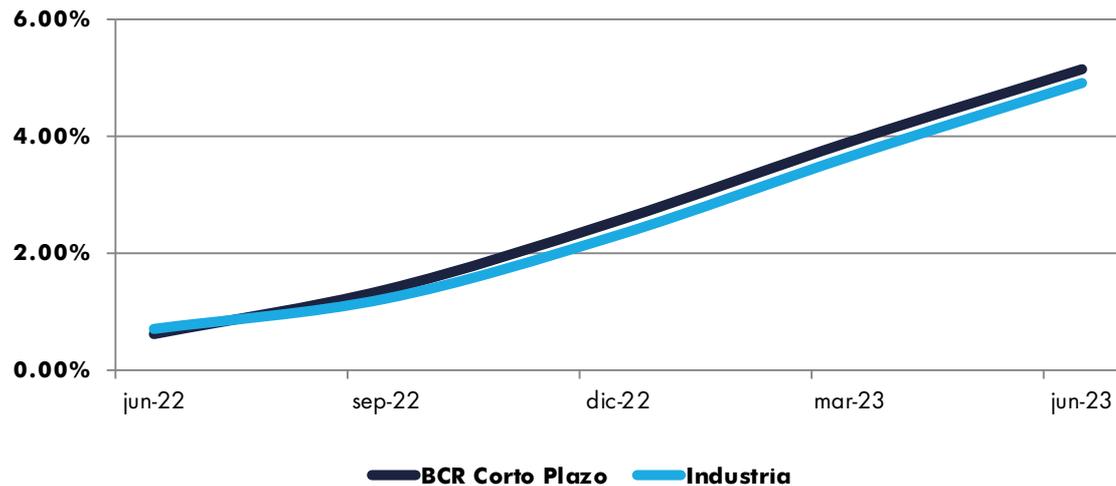


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,15%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,15%	N/A	1,15%	4,0317658840

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
BCR Corto 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.

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023	BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023
5,66%	5,59%	5,15%	4,92%

Indicadores

Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	1,41	1,08	1,33
RaR 12 meses	1,89	1,53	1,87
Duración del portafolio	0,25	0,22	0,30
Duración modificada portafolio	0,25	0,22	0,30
PPI	0,17	0,16	0,25

A man in a dark blue suit and tie is leaning over a desk, pointing at a laptop screen. A woman with dark hair tied back is in the foreground, looking towards the laptop. The background shows an office setting with a white wall and framed pictures. A teal banner is overlaid at the bottom of the image.

BCR Mixto Colones
No diversificado

Características del fondo

La inversión en 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 Sociedad Administradora de Fondos de Inversion S.A.

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:	1,30%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Con corte al segundo trimestre del 2023, el fondo administró un activo de ₡28.666 millones, lo cual representó un incremento de 15,35% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de ₡24.852 millones.

El rendimiento al cliente por parte del fondo BCR Mixto colones durante los últimos 30 días, con corte al 30 de junio del 2023, fue de 6,23% y para los últimos 12 meses de 5,40%.

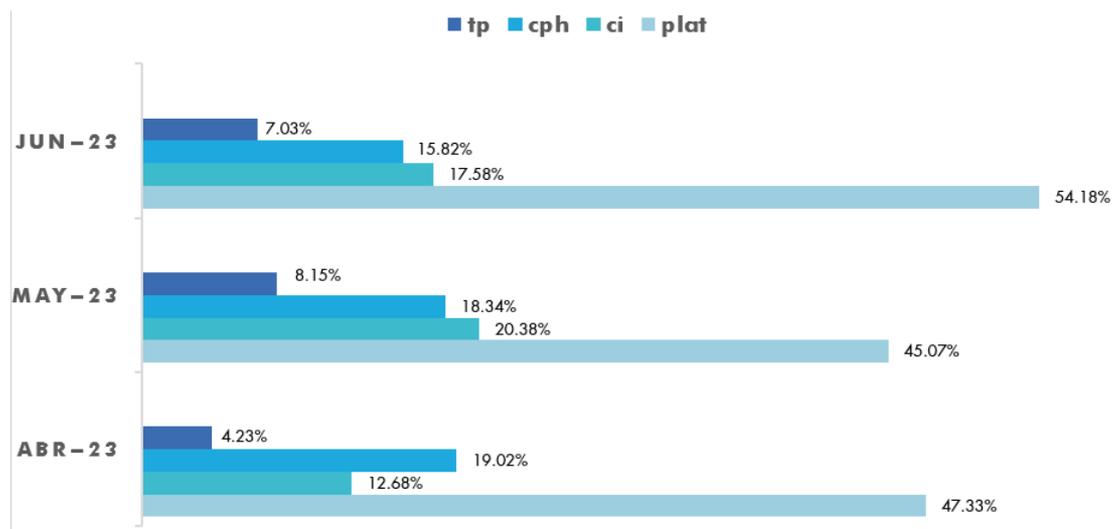
La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al segundo trimestre del 2023 de acuerdo con el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) fue de 1,85 veces.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2023	% Cartera al 31/03/2023
Banco de Costa Rica	54,17%	53,65%
Tesoreria [GOB (Min de Hacienda)]	10,67%	4,98%
Financiera Monge	10,55%	12,13%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	8,79%	6,06%
Financiera Multimoney	7,03%	0,00%
Mutual Alajuela	7,03%	12,13%
Banco Nacional de Costa Rica	1,76%	2,02%
Banco de San José S.A.	0,00%	9,01%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Colones – No Diversificado

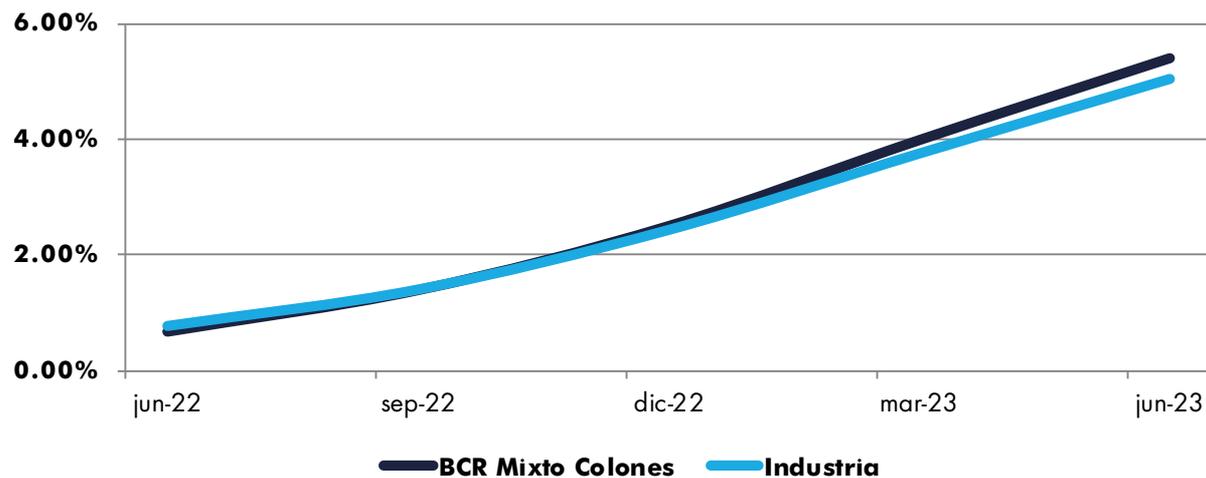


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,35%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,35%	N/A	1,35%	1,8469036101

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
BCR Mixto 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.

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023	BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023
6,23%	5,73%	5,40%	5,03%

Indicadores

Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	1,46	1,06	1,31
RaR 12 meses	1,85	1,58	2,00
Duración del portafolio	0,30	0,24	0,22
Duración modificada portafolio	0,29	0,23	0,23
PPI	0,15	0,13	0,40



BCR Portafolio Colones

No diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Portafolio 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, Banco Nacional y Banco Popular y Desarrollo Comunal, principalmente en Certificados de Depósito a Plazo y títulos valores emitidos por estas entidades bancarias, 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, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Banco Nacional 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:	1,29%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scrAA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Al 30 de junio del 2023, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 5,83% y para los últimos 12 meses un 5,66%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de junio del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en 2,05 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo BCR Portafolio Colones se incrementó en 6,57% con respecto al trimestre anterior, pasando de ₡43.715 millones a ₡46.588 millones.

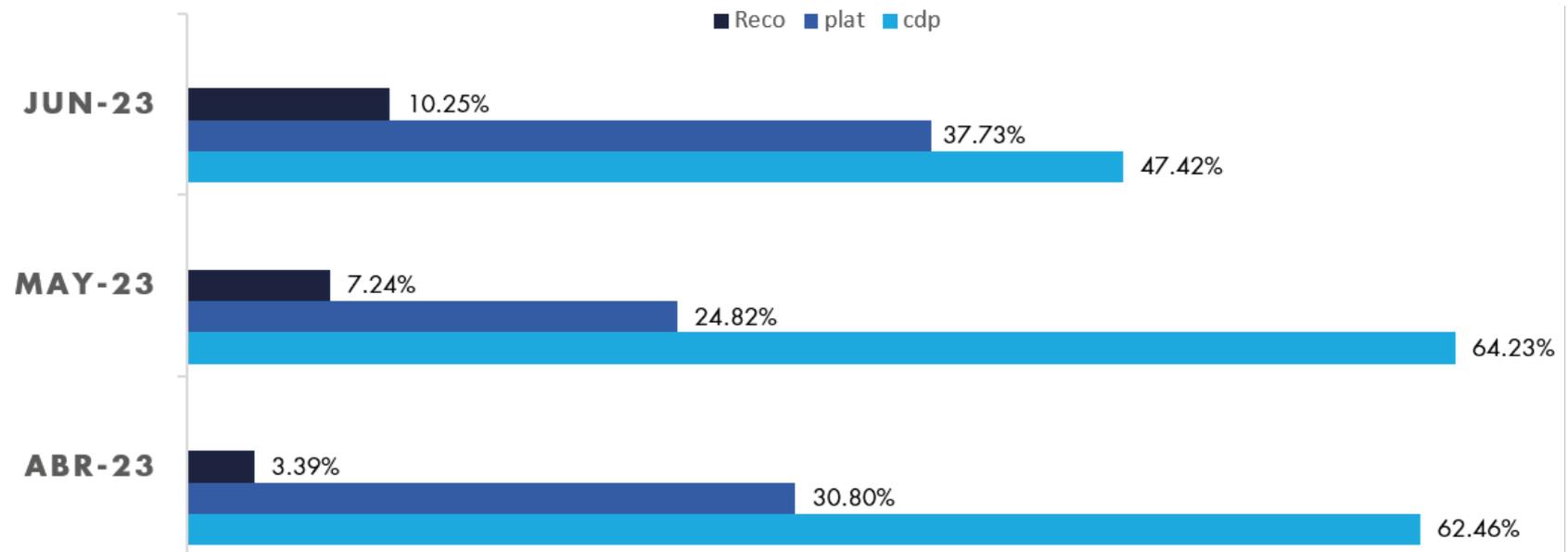
La duración modificada al 30 de junio del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,24%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2023	% Cartera al 31/03/2023
Banco de Costa Rica	51,93%	57,02%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	25,97%	32,39%
Banco Nacional de Costa Rica	25,10%	10,59%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Colones – No Diversificado

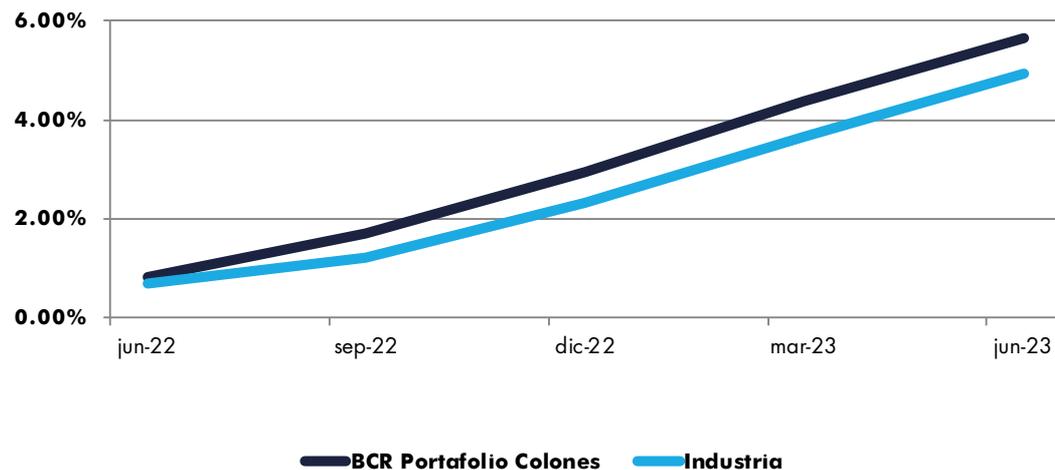


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,30%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,30%	N/A	1,30%	1,3750871460

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
BCR Portafolio 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.

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023	BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023
5,83%	5,59%	5,66%	4,92%

Indicadores

Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	1,49	1,15	1,33
RaR 12 meses	2,05	1,73	1,87
Duración del portafolio	0,25	0,30	0,30
Duración modificada portafolio	0,24	0,29	0,30
PPI	0,29	0,30	0,25

A man and a woman in business attire are looking at a document with charts. The man is on the left, wearing a dark suit and a striped tie. The woman is on the right, wearing a dark blazer. They are both looking down at a document on a table. The document contains various charts, including a bar chart, a line graph, and a pie chart. The background is a blurred office setting with a window and a radiator.

**Fondo de Inversión
Mediano Plazo Colones
No Diversificado**

Características del fondo

El Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado, en adelante el fondo, 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% endeseen invertir en un fondo de inversión que pueda generar un ingreso periódico

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:	1,13%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Con corte al 30 de junio del 2023, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses de 6,62%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de junio del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en 1,90 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo Mediano Plazo colones al iniciar el segundo trimestre del 2023 disminuyó en -9,14% pasando de ₡661,43 millones a ₡600,95 millones.

La duración modificada al 30 de junio del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,26%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2023	% Cartera al 31/03/2023
Tesorería [Gob (Min de Hacienda)]	88,00%	80,32%
BCR Fondos de Inversión Portafolio Colones	6,69%	10,18%
Banco Davivienda Costa Rica	5,31%	4,75%
Banco de San José S.A.	0,00%	4,75%

Estructura del Portafolio por Instrumento Mediano Plazo Colones – No Diversificado

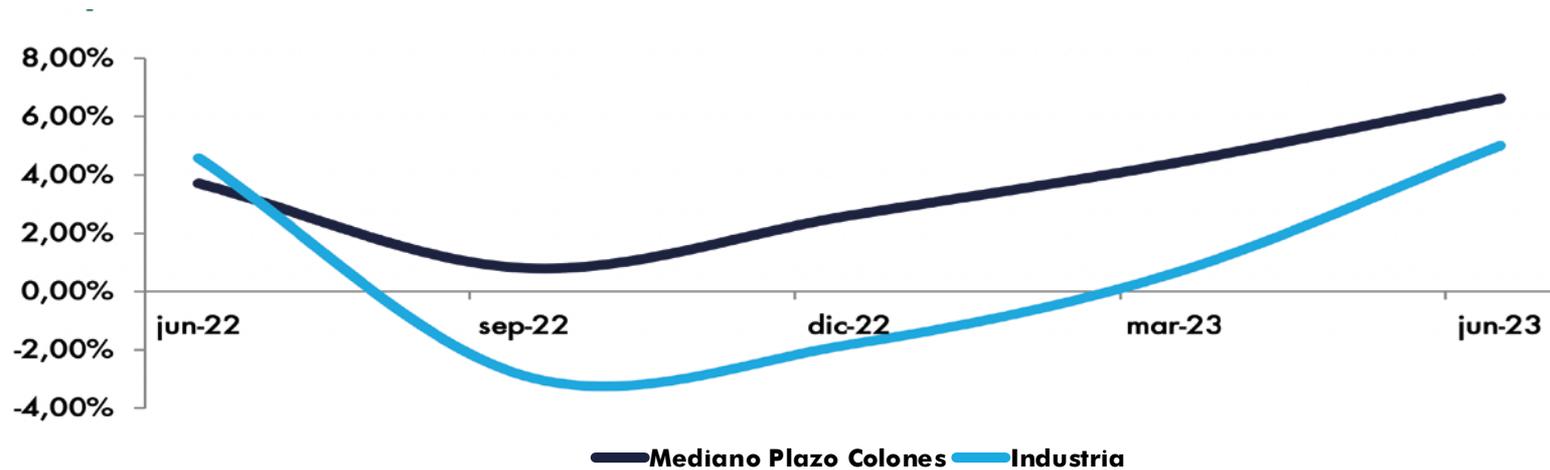


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,10%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,10%	N/A	0,10%	1,0033153576

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.

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023	BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023
8,01%	ND	6,62%	5,01%

Indicadores

Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	1,66	1,68	2,49
RaR 12 meses	1,90	1,86	0,05
Duración del portafolio	0,27	0,45	3,46
Duración modificada portafolio	0,26	0,43	3,54
PPI	2,22	2,51	1,74

A pink piggy bank sits on a desk next to a calculator and several financial charts. The piggy bank is a classic pig shape with a slot on its back. The calculator is a standard desktop model with a display screen and various function keys. The charts include a pie chart and a bar chart, both in shades of blue and white. The overall scene suggests a focus on finance and investment.

BCR Liquidez Dólares

No diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares 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 ser 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 Sociedad Administradora Fondos de Inversión.

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:	0,71%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scrAA+3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Al 30 de junio del 2023 el rendimiento de los últimos 30 días fue de 3,58% y 2,46% para los últimos 12 meses. Por otro lado, la desviación estándar correspondiente es de 0,56% lo que contribuye a que el rendimiento ajustado por riesgo alcance una cobertura de 2,21 veces.

El activo administrado para el fondo BCR Liquidez Dólares al iniciar el segundo trimestre del 2023 disminuyó en -40,45% pasando de US\$103,51 millones a US\$61,64 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 14,35% se encuentra invertido en el Banco de Costa Rica, un 1,49% en Banco Nacional de Costa Rica, mientras que un 84,16% se encuentra en operaciones relacionadas a títulos del Gobierno de Costa Rica, (Ministerio de Hacienda).

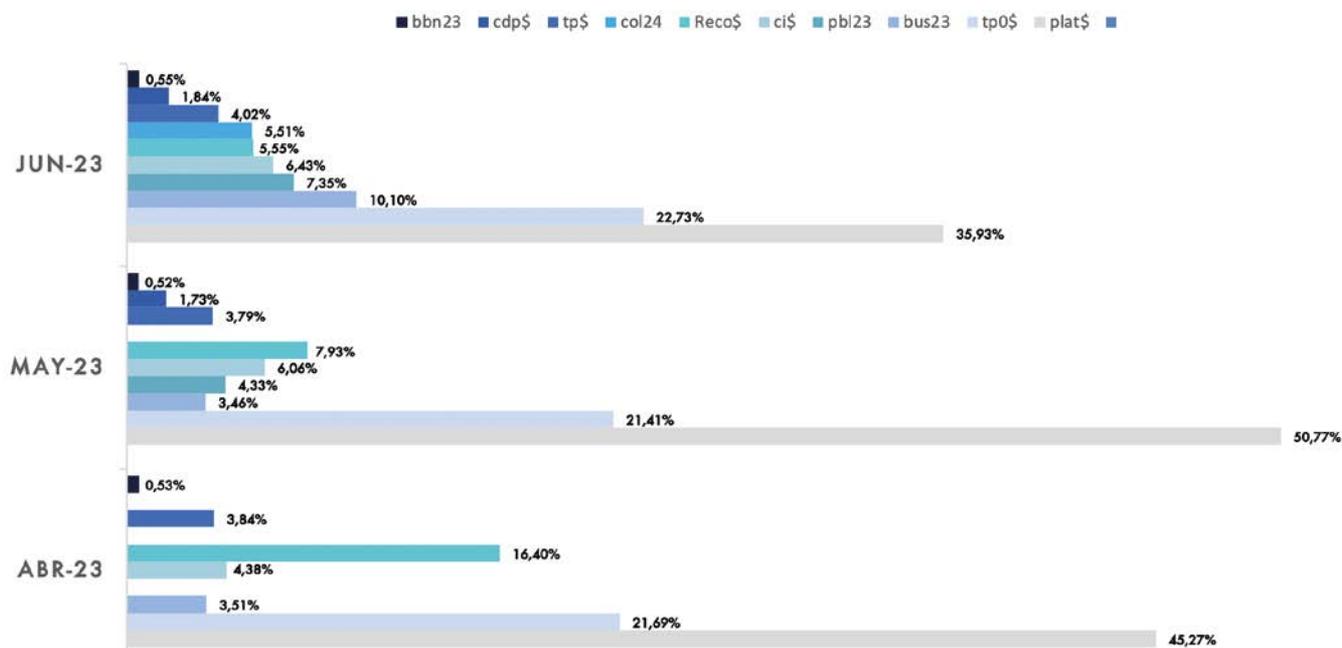
Por otro lado, con respecto a la clasificación de las inversiones por tipo de instrumento, un 1,49% del portafolio lo componen en títulos emitidos por el Banco Nacional de Costa Rica, un 4,47% en operaciones de recompra con subyacente del Ministerio de Hacienda, un 79,69% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 14,35% corresponde a la cuenta platino.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2023	% Cartera al 31/03/2023
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	84,16%	55,08%
Banco de Costa Rica	14,36%	44,04%
Banco Nacional de Costa Rica	1,49%	0,88%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Liquidez Dólares – No Diversificado

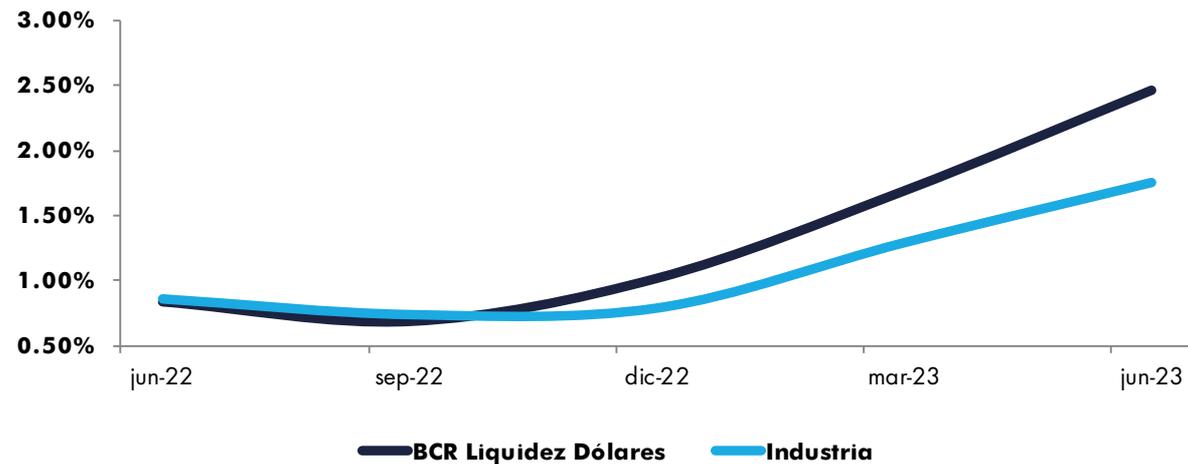


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,95%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,95%	N/A	0,95%	1,4099535096

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
BCR Liquidez Dólares – 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.

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023	BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023
3,58%	2,91%	2,46%	1,75%

Indicadores

Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,56	0,27	0,33
RaR 12 meses	2,21	3,63	3,07
Duración del portafolio	0,23	0,26	0,23
Duración modificada portafolio	0,22	0,26	0,24
PPI	0,18	0,19	0,33



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 Sociedad Administradora Fondos de Inversión.

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 Sociedad Administradora Fondos de Inversión.

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:	0,73%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scrAA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Para el cierre del mes de junio del 2023, el fondo registró un rendimiento de 3,49% para los últimos 30 días y 2,40% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,50% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 2,60 veces.

El activo administrado para el fondo BCR Mixto Dólares al iniciar el segundo trimestre del 2023 disminuyó en -4,95% pasando de US\$114,59 millones a US\$108,91 millones.

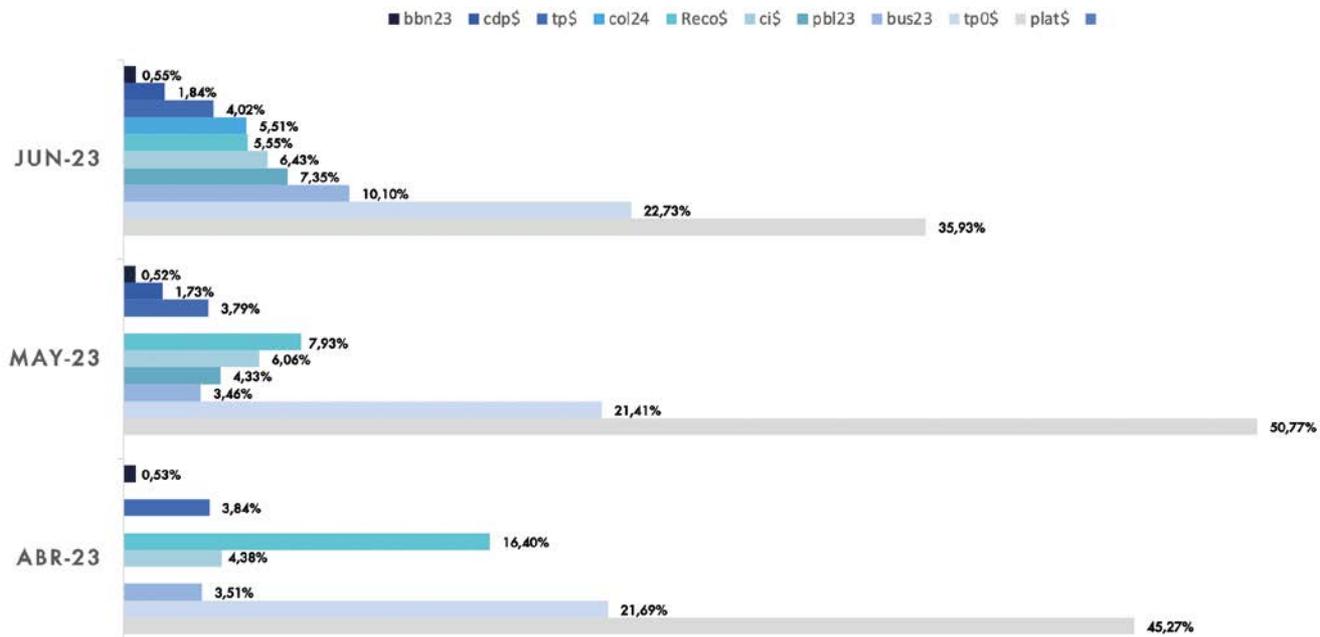
La política de inversión de este fondo ofrece una exposición al sector bancario público y privado, así como otros emisores privados con alta calificación crediticia, lo que le permite ofrecer un rendimiento competitivo junto con una mayor diversificación de los emisores. Siguiendo la línea anterior, la composición del portafolio muestra una variedad de emisores como el Banco de Costa Rica, Bonos del Tesoro de Estados Unidos, Banco Nacional de Costa Rica, Banco Promerica, Financiera Monge, Banco Davivienda, República de Colombia y Banco Latinoamericano de Comercio.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2023	% Cartera al 31/03/2023
Banco de Costa Rica	33,84%	42,96%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	30,96%	41,17%
Estados Unidos de America	10,10%	3,48%
Banco Latinoamericano de Comercio	7,35%	0,00%
República de Colombia	5,51%	0,00%
Banca Promérica S.A.	3,92%	1,96%
Banco Improsa S.A.	2,75%	0,00%
Financiera Multimoney	1,84%	0,00%
Financiera Monge	1,84%	1,74%
Instituto Costarricense de Electricidad	1,34%	3,82%
Banco Nacional de Costa Rica	0,55%	0,52%
Banca Davivienda	0,00%	4,35%

Estructura del Portafolio por Instrumento

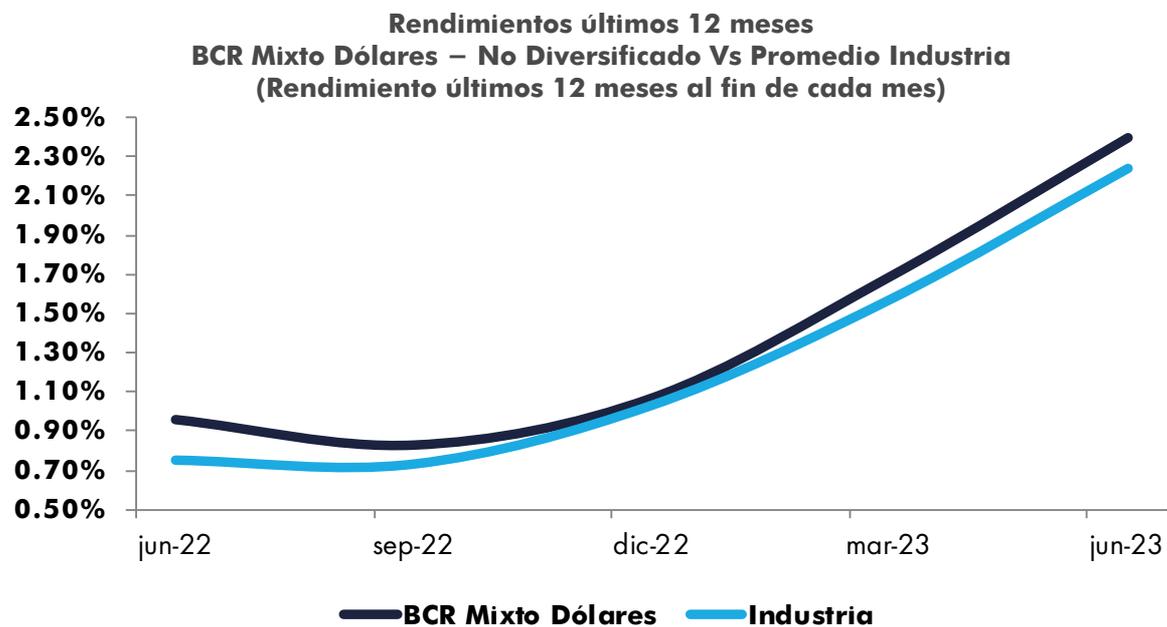
BCR Mixto Dólares – No Diversificado



Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,95%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,95%	N/A	0,95%	1,3936069554

Rendimientos



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023	BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023
3,49%	3,34%	2,40%	2,24%

Indicadores

Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,50	0,23	0,48
RaR 12 meses	2,60	4,68	2,48
Duración del portafolio	0,28	0,21	0,22
Duración modificada portafolio	0,28	0,21	0,23
PPI	0,41	0,34	0,35



BCR Portafolio Dólares
No diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Portafolio 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, Banco Nacional, Banco Popular y Desarrollo Comunal, principalmente en Certificados de Depósito a Plazo y títulos valores emitidos por estas entidades bancarias, 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, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Banco Nacional 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:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	0,71%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scrAA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

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

Siguiendo esta política, al 30 de junio de 2023 el 97,28% de la cartera se encuentra colocado en la cuenta platino del Banco de Costa Rica, y un 0,70% en Banco Nacional de Costa Rica.

El activo administrado para el fondo BCR Portafolio Dólares al iniciar el segundo trimestre del 2023 se incrementó en 11,81% pasando de US\$28,64 millones a US\$32,02 millones.

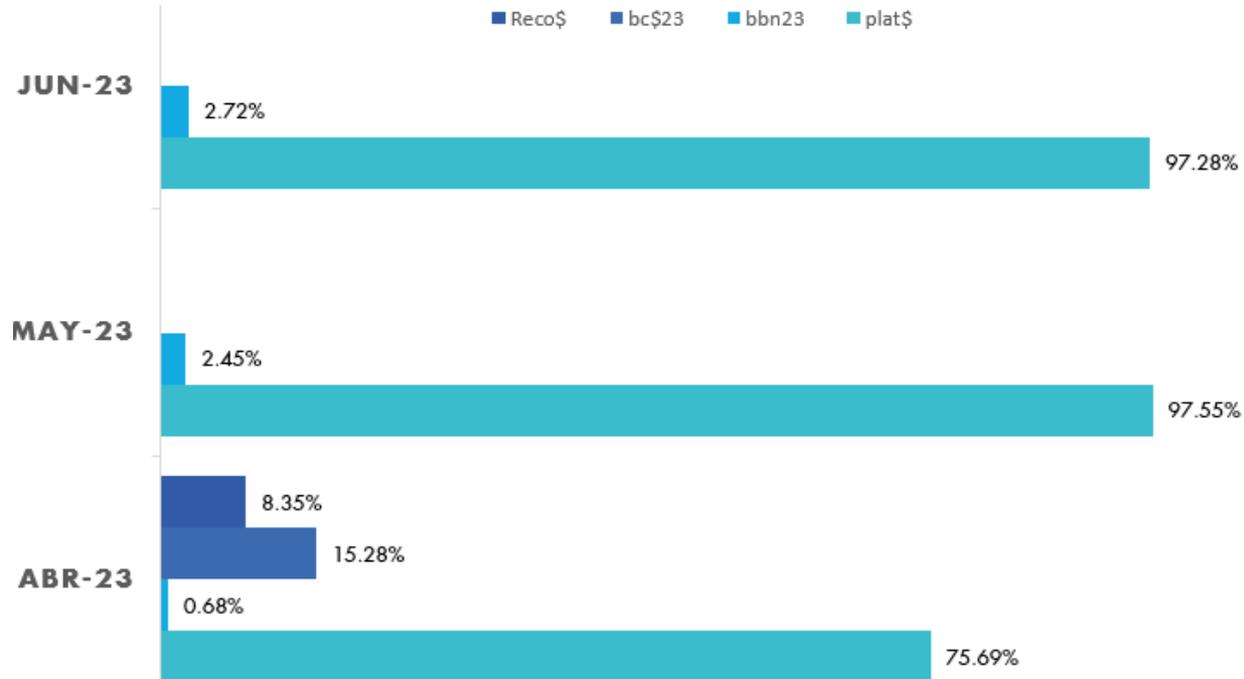
El fondo ha logrado rendimientos del 2,83% para los últimos 30 días y 2,0% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,42%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 2,53 veces.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2023	% Cartera al 31/03/2023
Banco de Costa Rica	97,28%	99,31%
Banco Nacional de Costa Rica	2,72%	0,70%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Dólares – No Diversificado

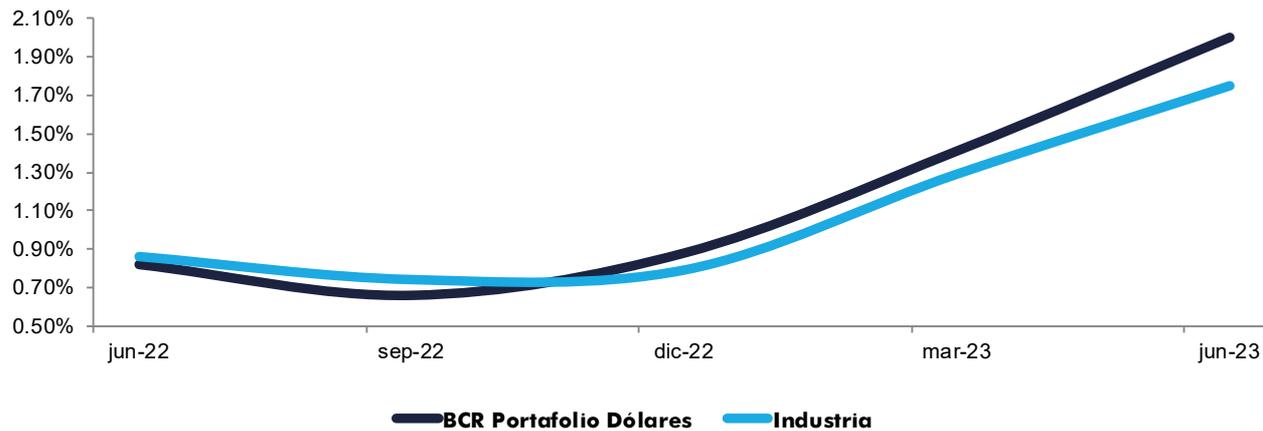


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,80%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,80%	N/A	0,80%	1,1598775302

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
BCR Portafolio Dólares – 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.

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023	BCR SFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023
2,83%	2,91%	2,00%	1,75%

Indicadores

Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,42	0,20	0,33
RaR 12 meses	2,53	4,38	3,07
Duración del portafolio	0,34	0,12	0,23
Duración modificada portafolio	0,33	0,12	0,24
PPI	0,28	0,26	0,33



BCR Fondo Mediano Plazo No Diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Mediano Plazo No Diversificado, en adelante fondo, 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 desean mantener sus recursos invertidos durante un plazo no menor de un año, 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:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,03%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días el fondo registró un rendimiento de 3,59% y 1,95% 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 junio del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en -0,82 veces por el rendimiento.

El activo administrado, para el cierre del segundo trimestre de 2023, registró una cifra de \$499 mil dólares.

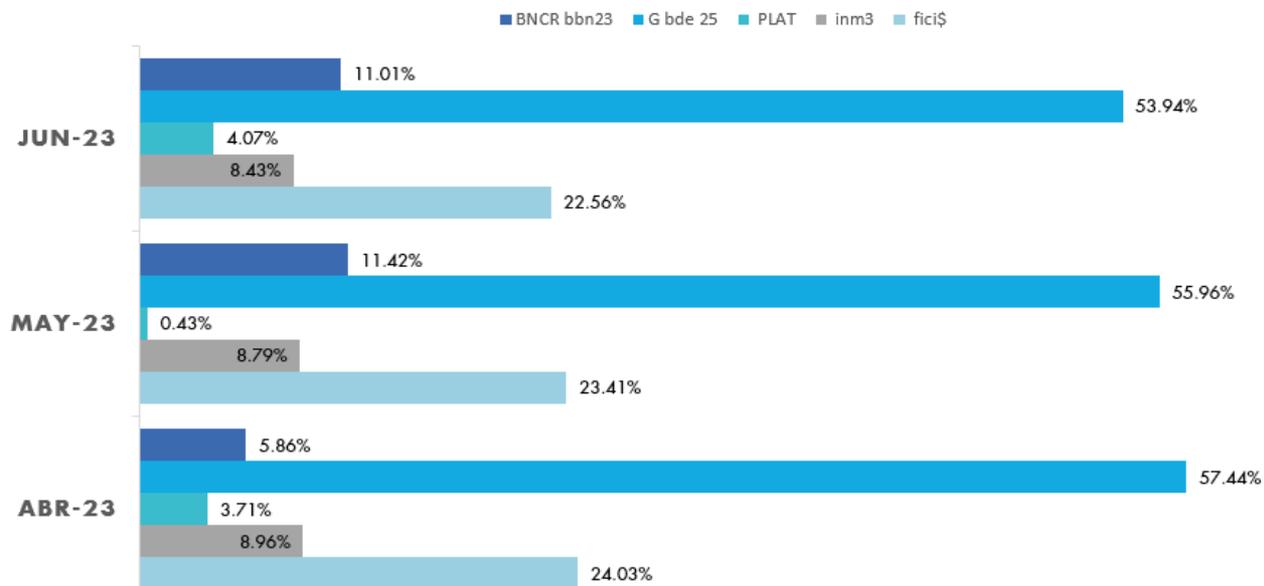
La duración modificada al 30 de junio del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 1,49%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2023	% Cartera al 31/03/2023
TESORERIA [GOB (MIN DE HACIENDA)]	53,94%	63,30%
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	22,56%	17,92%
Banco Nacional de Costa Rica	11,01%	6,46%
Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	8,43%	9,90%
Banco de Costa Rica	4,07%	2,42%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mediano Plazo– No Diversificado

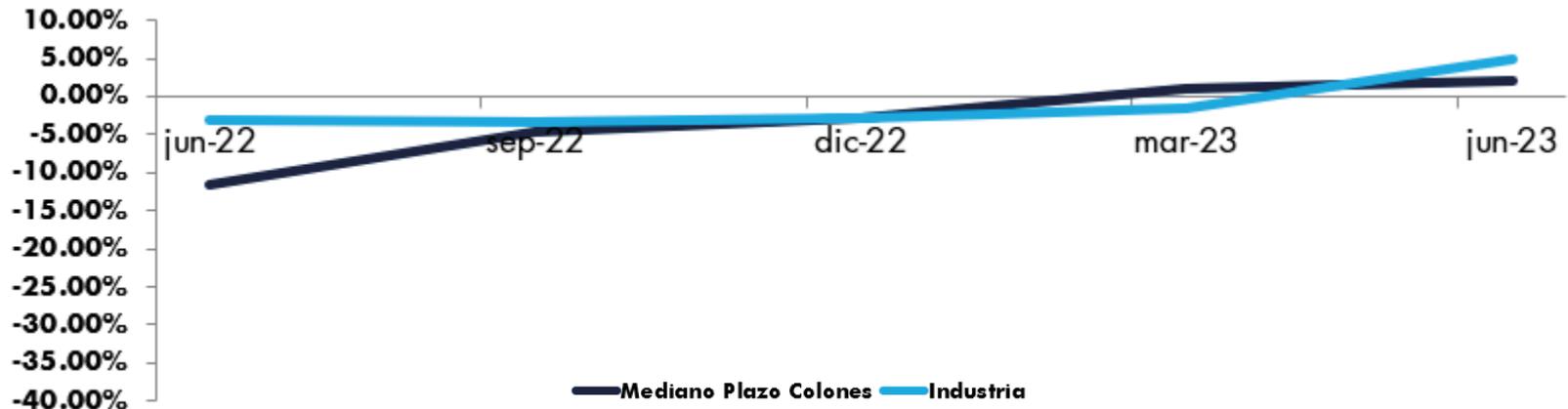


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,05%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,05%	N/A	0,05%	0,8615611330

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
BCR Fondo Mediano Plazo – 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.

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023	BCR SAFI 30/06/2023	Industria 30/06/2023
3,59%	ND	1,95%	4,88%

Indicadores

Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	3,74	4,02	2,89
RaR 12 meses	-0,82	-1,56	-0,92
Duración del portafolio	1,53	1,85	1,11
Duración modificada portafolio	1,49	1,80	1,16
PPI	0,88	0,87	4,28



**BCR Fondo de Inv.
Inmobiliario Rentas Mixtas
No diversificado**

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



¢28.454.680.856,36
Activos Totales



175
Cantidad de inversionistas



8
Cantidad de inmuebles



13.963
m² Arrendables



Prom. 3,1 años
Vencimiento de Contratos



Total: -2,52%
Líquido: 2,42%
Rendimientos últimos 12 meses



¢25.745.194.525,62
Activos Inmobiliarios



5.910
Cantidad total de participaciones



41
Cantidad de inquilinos



84,79%
Ocupación porcentual



En Libros: ¢2.685.856,60
Mercado: ¢2.970.530,00
Valor de participación

*Montos en miles de colones.

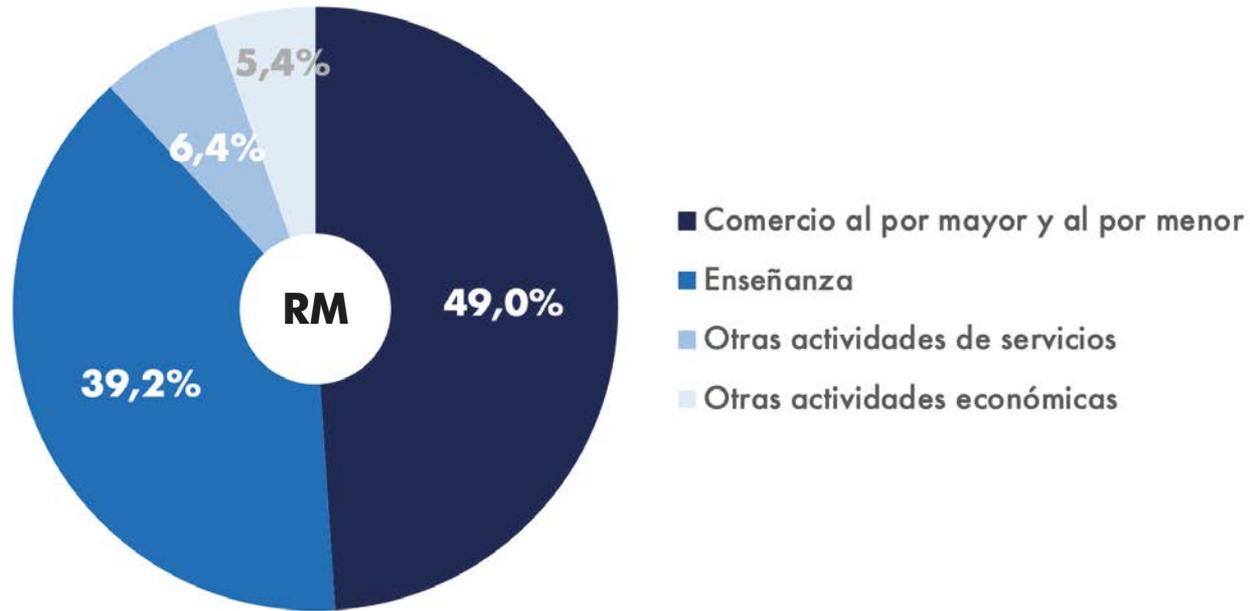
Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en colones costarricenses con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado, con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de

inversión es de mediano o largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaluación de inmuebles.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	12/07/2007
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	COLONES
VALOR REFERENCIA	¢2 711 540,74
MONTO TOTAL AUTORIZADO:	¢50 000 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	¢14 775 000 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	¢3 500 000,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	5/03/2020
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO AÑO VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,00
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A+ 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,10%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,30%

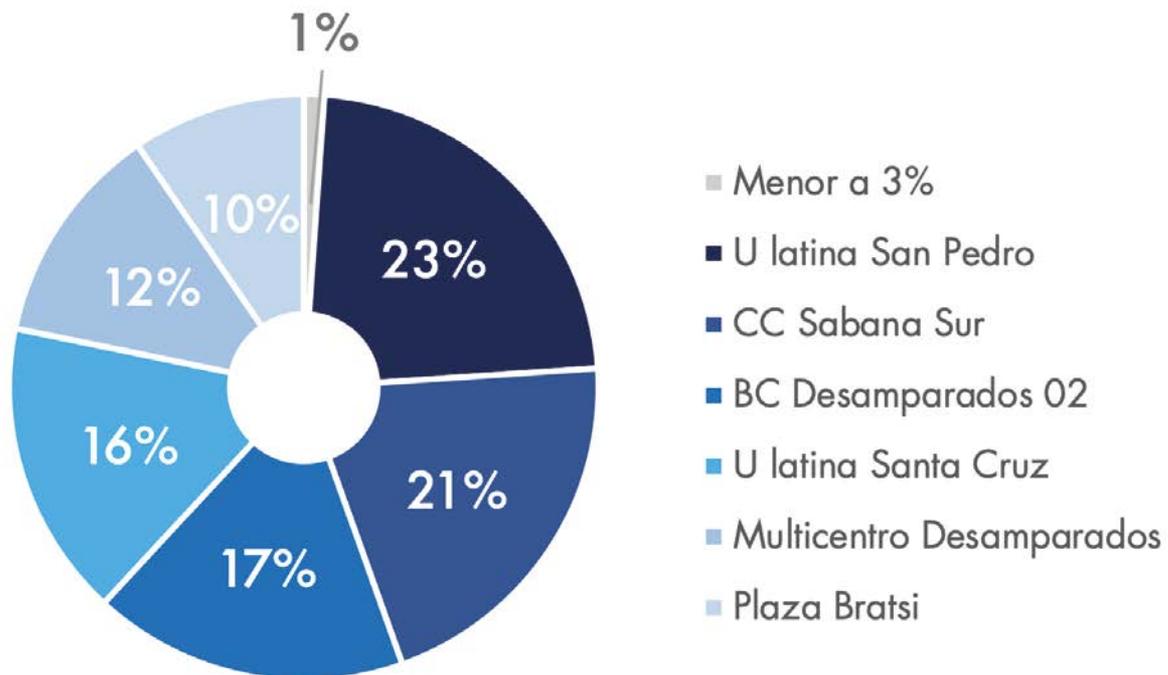
Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
II Trim 2023	Rentas Mixtas	65,00	\$718,06

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio de 2023 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,42%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a ₡28.454.680.856,36 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de ₡2.685.856,60.

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en siete actividades económicas, siendo los sectores de enseñanza y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2023 se mantienen 41 empresas inquilinas.

Para el segundo trimestre de 2023 el fondo Rentas Mixtas presenta una morosidad del 59,85% la cual corresponde a una situación especial de uno de los inquilinos, con el cual se están realizando los seguimientos con el fin de poder corregir la situación. Por otra parte, en este fondo al corte de trimestre, no se registran montos en cuentas de orden.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles se mantienen con una plusvalía acumulada del fondo de ₡1.201.307.345,10, con un valor en libros de ₡27.295.821.098,61. sin embargo, lo relevante es que el fondo mantiene una plusvalía superior a los ₡1.200.000.000,00.

Estructura del Portafolio por Inmueble

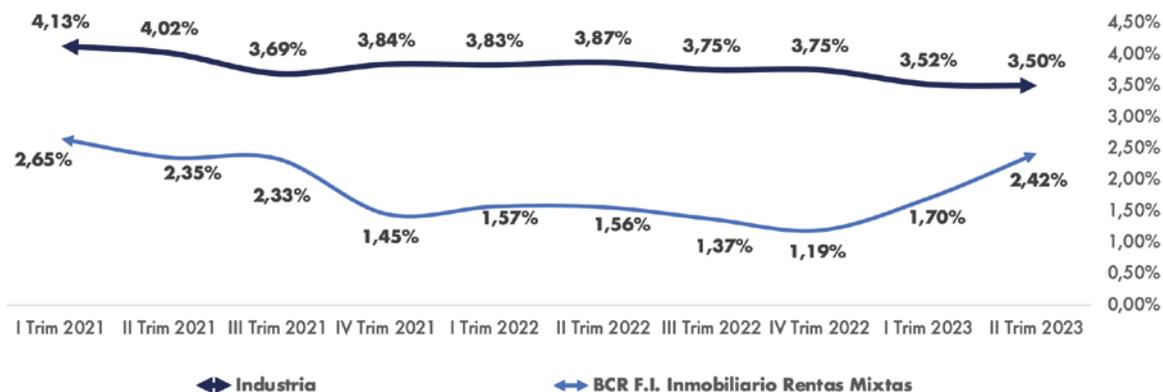
INMUEBLE	Activos totales al	
	30/06/2023	31/03/2023
Cc Sabana Sur	28,65%	28,65%
Multicentro Desamparados	17,04%	17,04%
U Latina San Pedro Col	14,36%	14,36%
Plaza Bratsi	13,35%	13,35%
U Latina Santa Cruz Col	9,77%	9,77%
Oficentro Los Yoses	8,57%	8,57%
Bc Desamparados 02	7,49%	7,49%
Paseo De Las Flores Col	0,78%	0,78%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del inquilino	Participación	
	30/06/2023	31/03/2023
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	49,0%	48,5%
Enseñanza	39,2%	39,6%
Otras actividades de servicios	6,4%	6,5%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,2%	2,2%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	1,9%	1,9%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,7%	0,7%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,6%	0,6%
Total	100,00%	100,00%

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
BCR Fondo de Inv. Inmobiliario 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.

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/06/2023	Industria 30/06/2023	Fondo 30/06/2023	Industria 30/06/2023	Fondo 30/06/2023
-2,52%	1,65%	2,42%	3,50%	-14,88%

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

Indicadores

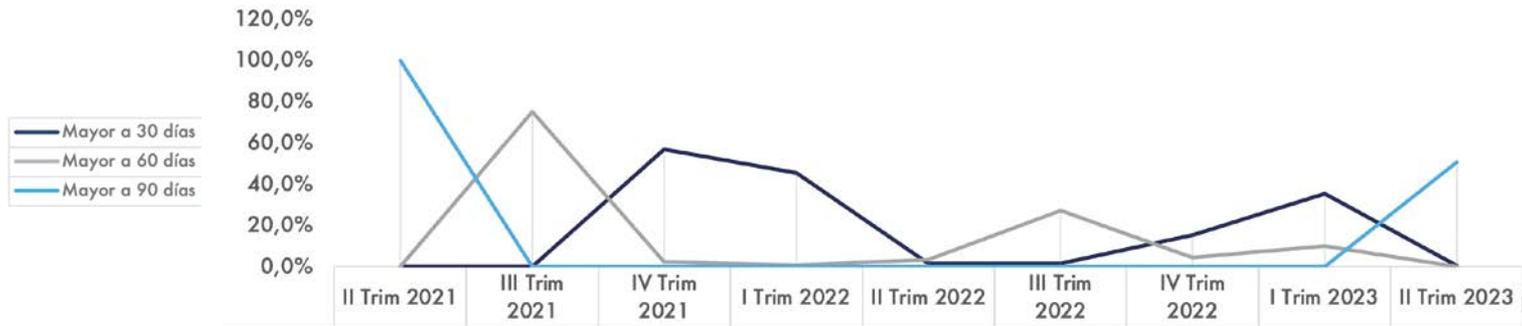
Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	40,72%	40,74%	27,82%
Porcentaje de Ocupación	84,79%	84,78%	84,00%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo de junio 2023

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas en miles de colones para el segundo trimestre del año 2023 en miles de colones.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (C miles)	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	II-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	509 673	486 473	387 155	372 903	386 544	424 426	32%
Otros ingresos	3 238	902	153 545	16 330	4 442	3 766	-27%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	5 392	6 244	10 663	24 910	1 119	572	382%
Total Ingresos	518 302	493 619	551 363	414 143	392 105	428 764	32%
	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	II-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	223 918	221 466	308 918	231 673	225 853	202 463	-1%
Gastos operativos	133 105	115 423	113 986	103 976	109 087	140 007	22%
Comisiones	3 976	4 081	4 201	4 202	4 157	4 132	-4%
Otros gastos	708	620	82 733	16 739	52	184	1262%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	0	688 838	135 111	0	20	114 428	-100%
Total Gastos	361 707	1 030 428	644 950	356 590	339 169	461 214	123%
Utilidad Neta	156 595	-536 809	-93 588	57 553	52 936	-32 450	1554%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	II Trim 2021	III Trim 2021	V Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	
Menor a 30 días	3.3%	5.0%	26.8%	5.4%	3.7%	17.3%	3.96%	1.2%	0.9%	8.8%
Mayor a 30 días	43.2%	0.0%	0.0%	56.9%	45.4%	1.5%	1.47%	15.29%	35.3%	0.4%
Mayor a 60 días	0.0%	0.0%	75.0%	2.3%	0.6%	3.4%	27.07%	4.55%	10.0%	0.0%
Mayor a 90 días	0.0%	99.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.00%	0.00%	0.0%	50.6%
	46.5%	104.8%	101.9%	64.6%	49.8%	22.2%	32.50%	21.01%	46.20%	59.85%



**BCR Fondo de Inv. Inmobiliario
del Comercio y la Industria (FCI)
No diversificado**

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria



\$341.442.180,54
Activos Totales



1.335
Cantidad de inversionistas



36
Cantidad de inmuebles



43.345
m² Arrendables



Prom. 2,4 años
Vencimiento de Contratos



Total: 0,12%
Líquido: 2,71%
Rendimientos últimos 12 meses



\$301.983.824,24
Activos Inmobiliarios



180.985
Cantidad total de participaciones



399
Cantidad de inquilinos



86,27%
Ocupación porcentual



En Libros: \$1.076,96
Mercado: \$325
Valor de participación

*Montos en miles de dólares.

Características del fondo

Es un fondo cerrado en dólares de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de

inversión es de mediano o largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaluación de inmuebles.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	29/06/2001
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR REFERENCIA	\$1 084,42
MONTO TOTAL AUTORIZADO:	\$600 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$180 985 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$325,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	29/06/2023
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO AÑO VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,12%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,80%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,20%

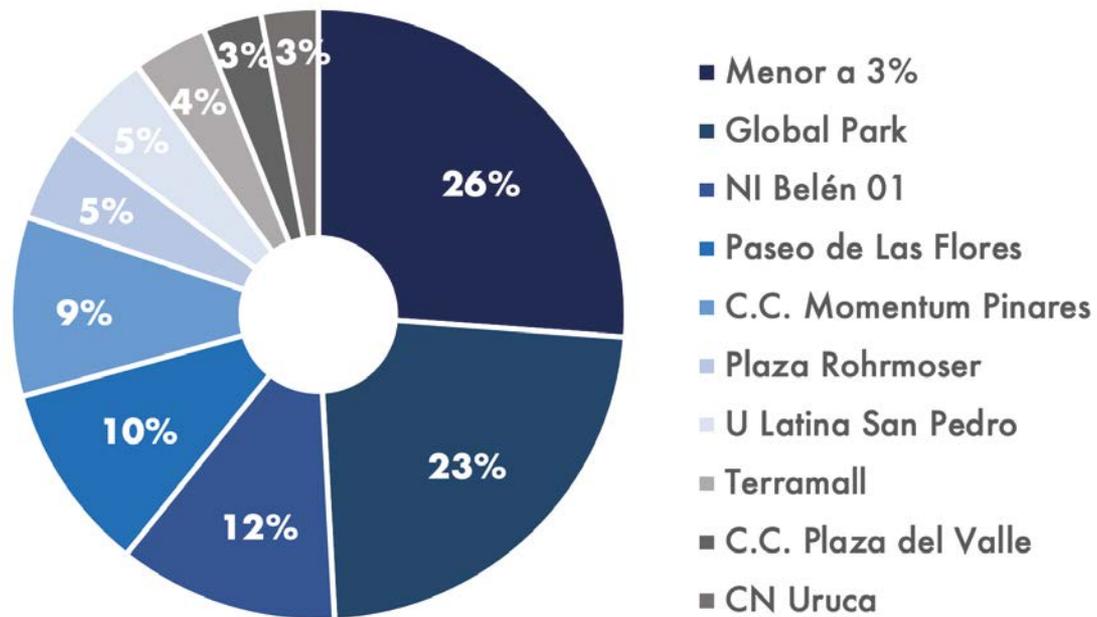
Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
II Trim 2023	Comercio y la Industria	8.156,96	\$40.765,35

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio de 2023 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,71%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,30%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$341.442.180,54, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.076,96.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 35 inmuebles, siendo los más representativo en términos de ingresos Global Park y NI Belén 01. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en catorce actividades económicas, siendo los sectores de servicios, industria y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2023 se mantienen 364 empresas inquilinas.

La morosidad al 30 de junio de 2023 se encuentra en 18,47%, tuvo una disminución en el rango mayor a 60 días y menor a 90 días, que obedece a situaciones específicas e identificadas las cuales se mantienen en seguimiento en cuanto al proceso de gestión de cobro a lo interno. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 32,00% (USD\$847.000,00) del total de la sumatoria de la distribución más el total de cuentas de orden del fondo.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Nunziatura, Plaza Lincoln, Centro Comercial Paseo Metrópoli, Condominio Torre del Parque, Centro Comercial Plaza

Rohrmoser y Centro Comercial Terramall propiedad del fondo que se llevaron a cabo en este segundo trimestre del 2023, presento una minusvalía de -USD\$2.649.709,13 del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$ 15.503.811,92, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD\$335.050.294,33 a USD \$332.400.585,20, este efecto únicamente afecta el rendimiento total del fondo, por lo cual, el rendimiento líquido no presenta afectación alguna para su pago de rendimientos.

Sin embargo, lo relevante es que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$15.000.000,00.

En cuanto al contrato del Fideicomiso de Garantía, vehículo que se estructuró para respaldar la deuda del garante sobre rentas garantizadas de un activo de la cartera de este fondo, y constituida esta garantía en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia, las partes acordaron ampliar el plazo de vencimiento por 6 meses más, siendo ahora su nueva fecha de vencimiento el 26 de noviembre del 2023.

La administración de BCR SAFI se mantiene en conversaciones con el garante para establecer un plan de pagos de la deuda considerada en el Fideicomiso de Garantía a favor del Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio e Industria, además de realizar las gestiones suficientes y necesarias para que este activo quede libre de todo gravamen y el fondo antes mencionado cuente con una garantía en mejores condiciones y búsqueda de velar por la integridad e intereses de los inversionistas.

Estructura del Portafolio por Inmueble

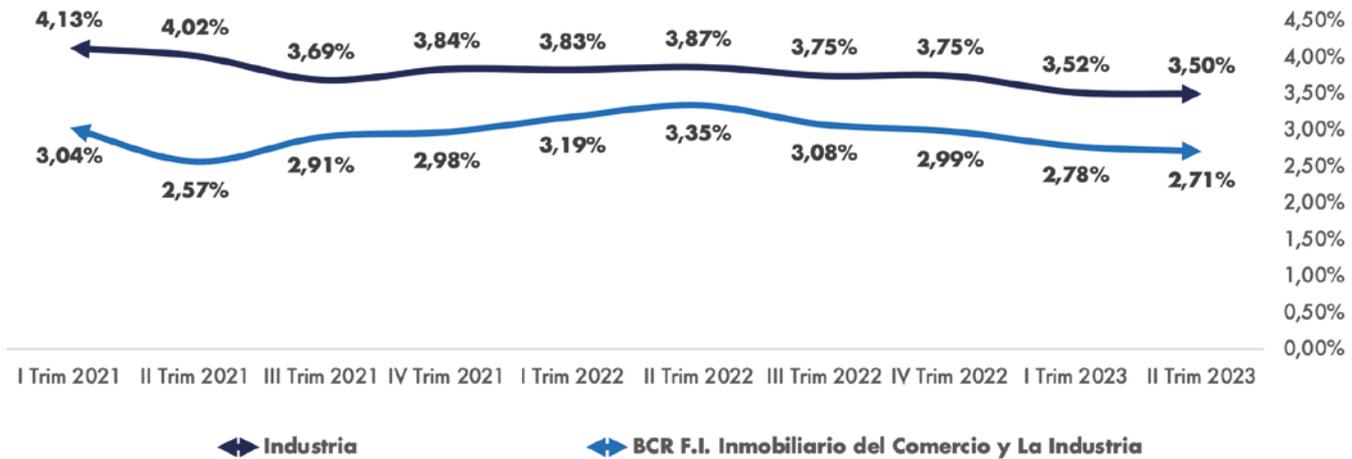
INMUEBLE	Activos totales al	
	30/06/2023	31/03/2023
Global Park	20.14%	19.96%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	12.41%	12.32%
Centro Comercial Momentum Pinares	9.09%	9.02%
Ni Belén 01	7.62%	7.56%
Centro Comercial Plaza Rohmoser	5.61%	5.71%
Ce Guadalupe	3.81%	3.78%
Centro Comercial Terramall	2.95%	3.48%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	3.49%	3.47%
Parque Empresarial Lindora	2.93%	2.91%
Condominio Lindora	2.62%	2.60%
Cn Uruca 01.	2.48%	2.46%
Centro Comercial Momentum Lindora	2.46%	2.44%
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	2.31%	2.30%
Centro Com. Atlantis Plaza	2.29%	2.28%
Bc San Pablo 02 (Cc Heredia 2000)	2.22%	2.21%
Centro Comercial Plaza Los Laureles	2.20%	2.18%
Plaza Lincoln	1.89%	2.00%
Ce Llorente 01	1.72%	1.71%
Cc Plaza Del Valle	1.72%	1.71%
Centro Comercial Plaza Monte General	1.41%	1.40%
Bc Pavas 01	1.18%	1.17%
Universidad Latina Perez Zeledon	1.17%	1.16%
Cc Desamparados	1.04%	1.03%
Bc Ciudad Colón 01	0.92%	0.91%
Mall Internacional	0.73%	0.73%
Centro Corp La Nunziatura	0.69%	0.65%
Centro Comercial Paseo Metropoli	0.60%	0.60%
Mall San Pedro	0.49%	0.48%
Bc San Pablo 01	0.45%	0.44%
Cc Metrocentro	0.44%	0.43%
Bn Alajuelita	0.41%	0.41%
Cc La Verbena	0.20%	0.20%
Plaza Del Sol	0.13%	0.13%
Condominio Torre Del Parque	0.08%	0.07%
Plaza Mayor	0.06%	0.06%
Real Cariari	0.04%	0.04%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del inquilino	Participación	
	30/06/2023	31/03/2023
Industrias manufactureras	35,4%	36,0%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	28,6%	29,6%
Enseñanza	10,5%	9,0%
Actividades financieras y de seguros	7,1%	6,8%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	7,0%	7,3%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,0%	4,0%
Otras actividades de servicios	2,2%	2,0%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,3%	1,1%
Construcción	1,6%	1,6%
Información y comunicaciones	0,9%	0,9%
Actividades inmobiliarias	0,4%	0,4%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,6%	0,6%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,4%	0,4%
Transporte y almacenamiento	0,1%	0,1%
Total general	100,0%	100,0%

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.

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/06/2023	Industria 30/06/2023	Fondo 30/06/2023	Industria 30/06/2023	Fondo 30/06/2023
0,12%	1,65%	2,71%	3,50%	-28,57%

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

Indicadores

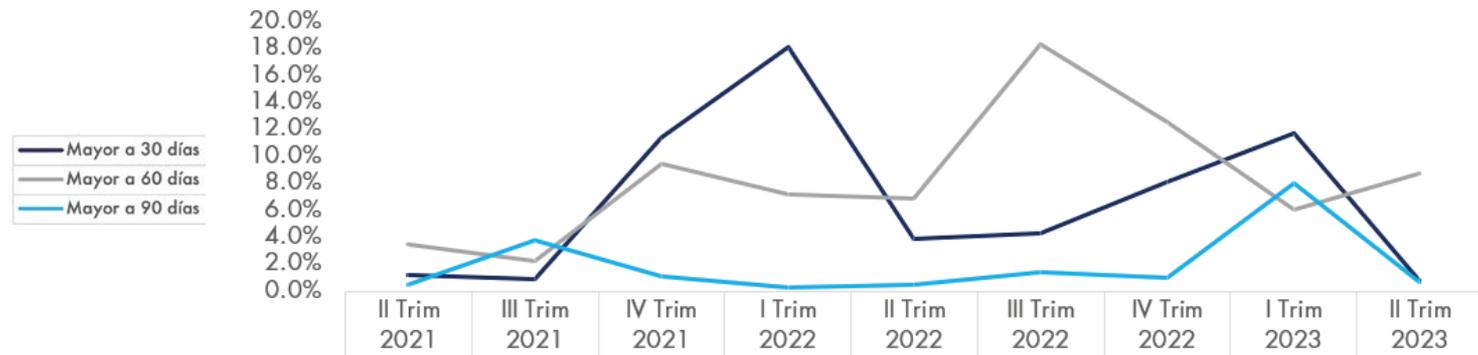
Indicador	Al 30/06/2023	Al 31/03/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,86%	39,56%	27,82%
Porcentaje de Ocupación	86,26%	87,75%	84,00%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo de junio 2023

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria del Comercio y la Industria en miles de dólares para el segundo trimestre del año 2023 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles)	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	II-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	5508	5504	5279	4987	4952	4908	11%
Otros ingresos	339	348	364	259	188	324	81%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	123	491	1213	1083	483	100	-75%
Total Ingresos	5971	6344	6856	6329	5623	5331	6%
	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	II-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	II-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	2316	2419	2379	2277	1771	1561	31%
Gastos operativos	1629	1493	1516	1251	1286	1336	27%
Comisiones	478	810	502	503	500	497	-4%
Otros gastos	68	45	56	141	41	46	66%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	2344	970	1977	1965	873	815	168%
Total Gastos	6834	5736	6429	6137	4472	4254	53%
Utilidad Neta	-864	608	427	191	1151	1077	-175%

Rango de Morosidad



Rango de Morosi	Trim 202	II Trim 2021	III Trim 2021	V Trim 202	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023
Menor a 30 días	1.1%	4.1%	7.8%	5.3%	2.3%	10.5%	6.2%	2.3%	4.09%	8.26%
Mayor a 30 días	9.6%	1.2%	0.9%	11.4%	18.0%	3.8%	4.26%	8.12%	11.75%	0.75%
Mayor a 60 días	24.3%	3.5%	2.2%	9.4%	7.1%	6.9%	18.29%	12.55%	6.07%	8.73%
Mayor a 90 días	0.0%	0.5%	3.8%	1.1%	0.3%	0.4%	1.40%	0.95%	7.96%	0.72%
	35.0%	9.2%	14.6%	27.1%	27.8%	21.6%	30.16%	23.94%	29.87%	18.47%



BCR Fondo de Inv. Inmobiliario **No diversificado**



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario



\$429.055.070,72
Activos Totales



1.518
Cantidad de inversionistas



19
Cantidad de inmuebles



88.814
m² Arrendables



Prom. 2,5 años
Vencimiento de Contratos



Total: -1,86%
Líquido: 2,10%
Rendimientos últimos 12 meses



\$378.475.613,36
Activos Inmobiliarios



251.852
Cantidad total de participaciones



140
Cantidad de inquilinos



89,38%
Ocupación porcentual



En Libros: \$1 083,57
Mercado: \$350
Valor de participación

*Montos en miles de dólares.

Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de mediano o

largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaluación de inmuebles.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	25/10/2000
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR REFERENCIA	\$1 089,19
MONTO TOTAL AUTORIZADO:	\$600 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$251 852 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$324,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	29/06/2023
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO AÑO VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,19%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,40%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,20%

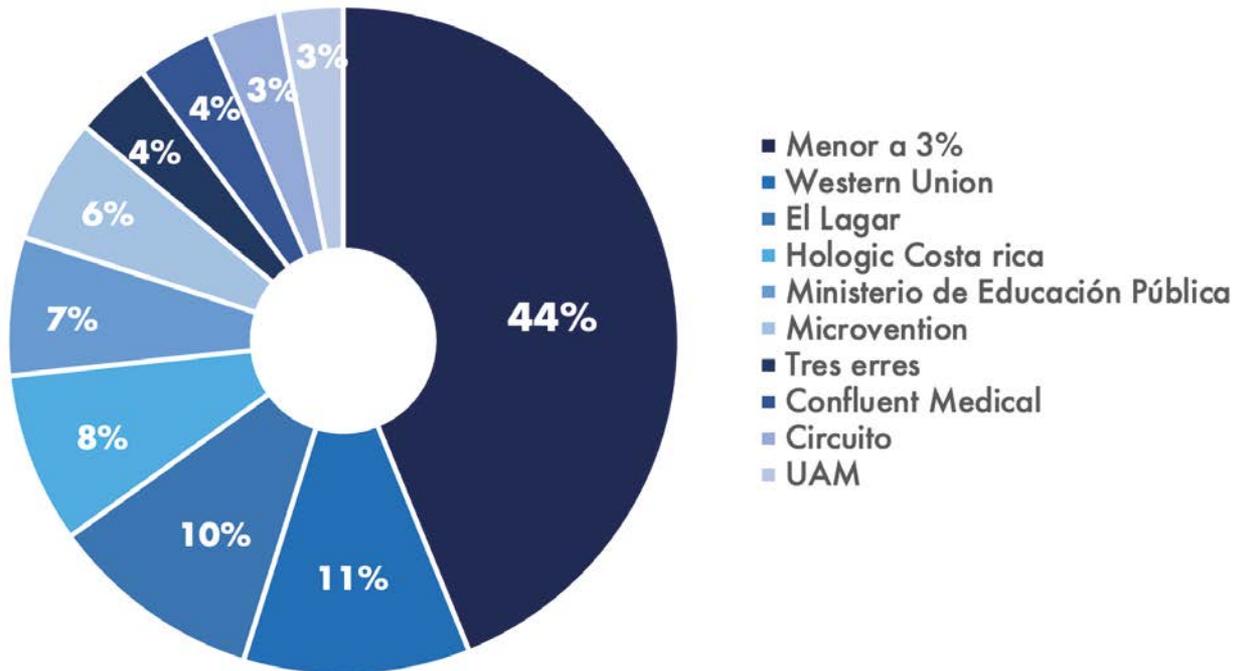
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
II Trim 2023	Inmobiliario	6.914,47	\$27.310,10

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio 2023 el rendimiento líquido promedio de los últimos 12 meses fue de 2,10%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,30%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$429.055.071,72, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.083,57.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 19 inmuebles, siendo los más representativos en términos de ingresos, los inmuebles Zona Franca Coyoil y Parque Empresarial Fórum II. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en dieciséis actividades económicas, siendo los sectores de servicios, comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2023 se mantienen 140 empresas inquilinas.

La morosidad al segundo trimestre 2023 se encuentra en 42,29%, presenta un leve aumento en el rango mayor a 60 días y menor a 90 días, que obedece a situaciones específicas e identificadas las cuales se mantienen en seguimiento en cuanto al proceso de gestión de cobro a lo interno. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 78,00% (USD\$6.825.000,00) del total de la sumatoria de la distribución más el total de cuentas de orden del fondo.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Centro Comercial Terramall, propiedad del fondo que se llevaron a cabo en este segundo trimestre del 2023, presentó una plusvalía de USD\$179.414, del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$22.053.425,37, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo pasando de USD\$418.827.761,86 a USD\$419.007.175,86, este efecto no represento una afectación del rendimiento líquido del fondo. Sin embargo, lo relevante es que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$22.000.000,00.

Con respecto a Parque Empresarial del Pacífico mantiene su operación con total normalidad desde su adquisición, actualmente cuenta con 6 inquilinos con amplia trayectoria empresarial y con gran potencial para seguir expandiendo sus negocios y operaciones en el activo inmobiliario antes mencionado.

En cuanto al Contrato del Fideicomiso de Garantía, vehículo que se estructuró para respaldar la deuda del garante de rentas garantizadas del Proyecto Parque Empresarial del Pacífico y constituida esta garantía en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia, las partes acordaron ampliar el plazo de vencimiento por 6 meses más, siendo ahora su nueva fecha de vencimiento el 26 de noviembre del 2023.

La administración de BCR SAFI se mantiene en conversaciones con el garante para establecer un plan de pagos de la deuda considerada en el Fideicomiso de Garantía a favor del Fondo de Inversión Inmobiliario, además de realizar las gestiones suficientes y necesarias para que este activo quede libre de todo gravamen y el fondo antes mencionado cuente con una garantía en mejores condiciones y búsqueda de velar por la integridad e intereses de los inversionistas.

Por otro lado, la administración de BCR SAFI, realizó la contratación de un ingeniero experto que estaría atendiendo el plan remedial del Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, con el fin de atender a cabalidad las observaciones de la entidad. Dicho plan remedial estaría siendo presentado a finales de agosto para poder establecer un cronograma de acciones y actividades, así como las responsabilidades en cuanto al costo de la implementación de este.

Estructura del Portafolio por Inmueble

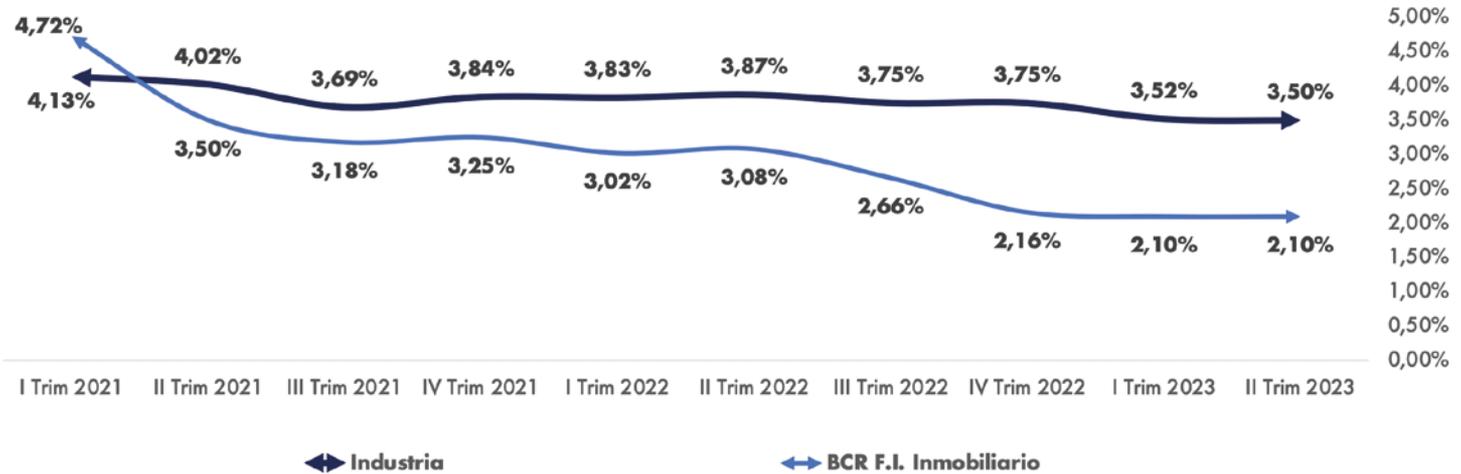
INMUEBLE	Activos totales al	
	30/06/2023	31/03/2023
Zona Franca Coyol	17.59%	17.61%
Parque Empresarial Del Pacífico	16.63%	16.58%
Parque Empresarial Forum li	14.13%	14.15%
Parque Empresarial Forum I	11.74%	11.75%
Centro Comercial Paseo Metropoli	9.99%	10.00%
Torre Mercedes	7.55%	7.55%
Bc Uruca 02	6.32%	6.33%
Forum Torre J	4.15%	4.16%
Ni Uruca 01	2.55%	2.56%
B.C. Desamparados - 01	2.41%	2.41%
Condominio Meridiano	2.32%	2.32%
Cn Uruca 01.	1.03%	1.03%
B.C. La Pacifica - 01	0.85%	0.85%
B.C. Grecia - 01	0.74%	0.74%
B.C. Heredia - 01	0.57%	0.57%
B.C. San Isidro De Heredia - 01	0.49%	0.49%
B.C. Belén - 01	0.37%	0.38%
B.C. El Cruce - 01	0.27%	0.27%
Centro Com.Terramall, Local	0.30%	0.26%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del inquilino	Participación	
	30/06/2023	31/03/2023
Industrias manufactureras	27,5%	27,8%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	15,0%	16,6%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0,8%	0,6%
Información y comunicaciones	13,6%	13,4%
Actividades inmobiliarias	11,9%	11,7%
Enseñanza	9,5%	9,6%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6,9%	6,5%
Otras actividades de servicios	4,2%	4,3%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,6%	3,6%
Transporte y almacenamiento	2,6%	1,6%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2,3%	2,3%
Actividades financieras y de seguros	1,3%	1,3%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,7%	0,6%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,0%	0,0%
Actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	0,1%	0,1%
TOTAL	100,0%	100,0%

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
BCR Fondo de 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.

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/06/2023	Industria 30/06/2023	Fondo 30/06/2023	Industria 30/06/2023	Fondo 30/06/2023
-1,86%	1,65%	2,10%	3,50%	-38,37%

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

Indicadores

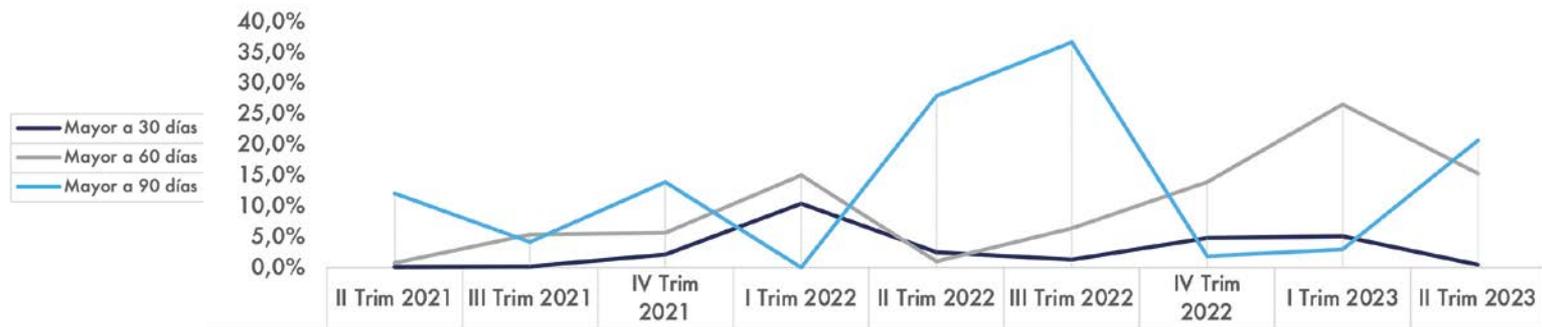
Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	33,92%	33,41%	27,82%
Porcentaje de Ocupación	89,38%	89,27%	84,00%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo de junio del 2023

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario en miles de dólares para el segundo trimestre del año 2023 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	II-Trim2022 vs 2023
(US\$ miles)							
Ingresos por arrendamiento	5758	5997	6351	6206	6058	6203	-5%
Otros ingresos	87	3290	726	296	129	184	-32%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	164,94	11,56	1361	645	319	2	-48%
Total Ingresos	6010	9298	8439	7147	6505	6389	-8%
	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	II-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	2466	2487	3101	2980	2338	2107	5%
Gastos operativos	1299	2150	1969	1657	1619	1639	-20%
Comisiones	569	612	631	697	709	707	-20%
Otros gastos	43	89	104	64	22	49	93%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	0	2150	1468	6210	1084	2071	-100%
Total Gastos	4376	7488	7273	11608	5772	6572	-24%
Utilidad Neta	1634	1810	1165	-4462	733	-183	123%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	Trim 2022	II Trim 2021	III Trim 2021	V Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023
Menor a 30 días	0.2%	3.1%	8.9%	1.2%	0.9%	2.9%	1.60%	1.8%	4.4%	5.9%
Mayor a 30 días	7.0%	0.1%	0.1%	2.1%	10.3%	2.5%	1.28%	4.82%	5.1%	0.4%
Mayor a 60 días	13.6%	0.7%	5.4%	5.6%	15.0%	1.0%	6.34%	13.87%	26.5%	15.3%
Mayor a 90 días	75.4%	12.0%	4.1%	13.9%	0.0%	27.9%	36.61%	1.78%	2.9%	20.6%
	96.2%	15.9%	18.5%	22.8%	26.2%	34.3%	45.83%	22.29%	38.91%	42.29%



**PLAZA
CARIARI**

SE ALQUILA TEL: 88-15-1154

**BCR Fondo de Inversión
Progreso Inmobiliario
No diversificado**



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



\$101.530.448,87
Activos Totales



517
Cantidad de inversionistas



17
Cantidad de inmuebles



25.581
m² Arrendables



Prom. 2,4 años
Vencimiento de Contratos



Total: 2,75%
Líquido: 3,51%
Rendimientos últimos 12 meses



\$95.273.471,98
Activos Inmobiliarios



16.195
Cantidad total de participaciones



71
Cantidad de inquilinos



70,05%
Ocupación porcentual



En Libros: \$5.144,69
Mercado: \$4.380
Valor de participación

*Montos en miles de dólares.

Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos mensuales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de mediano o

largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaloración de inmuebles.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	11/01/2011
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR REFERENCIA	\$5 160,38
MONTO TOTAL AUTORIZADO:	\$100.000.000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$80 975 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$5 590,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	23/06/2020
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO AÑO VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,00%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA- 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,90%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,20%

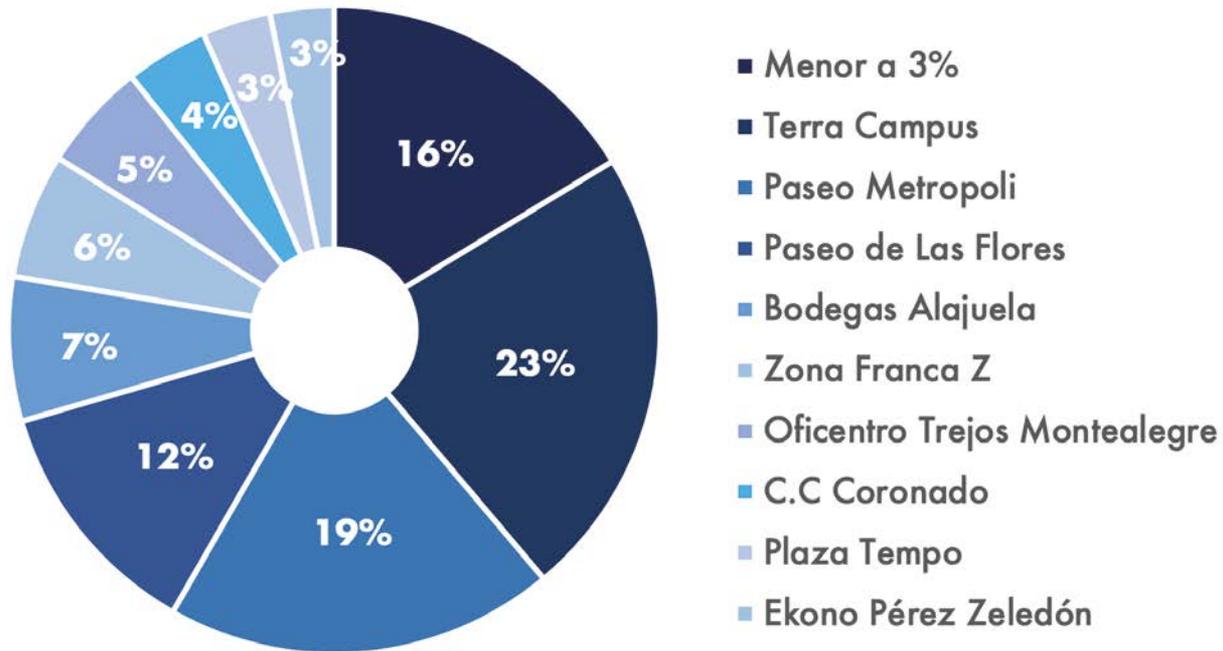
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
II Trim 2023	Progreso Inmobiliario	3.417,63	\$12.112,50

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio de 2023 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,51%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,30%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$101.530.448,87, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 5.144,69.

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 doce actividades económicas, siendo el sector de servicios y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2023 se mantienen 66 empresas inquilinas.

El BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, mantiene al 30 de junio de 2023 una morosidad de 14,47% general con niveles muy sanos siendo el 5,2% los alquileres con atrasos mayores a 30 días, de los cuales son principalmente giros de carácter comercial y algunos del sector financiero que pagan por mes vencido. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 2,00% (USD\$10.000,00) del total de la sumatoria de la distribución más el total de cuentas de orden del fondo.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles se mantienen con una plusvalía acumulada del fondo de USD\$ 1.792.694,83, con un valor en libros de USD\$ 98.985.711,93, sin embargo, lo relevante es que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$ 1.700.000,00.

Estructura del Portafolio por Inmueble

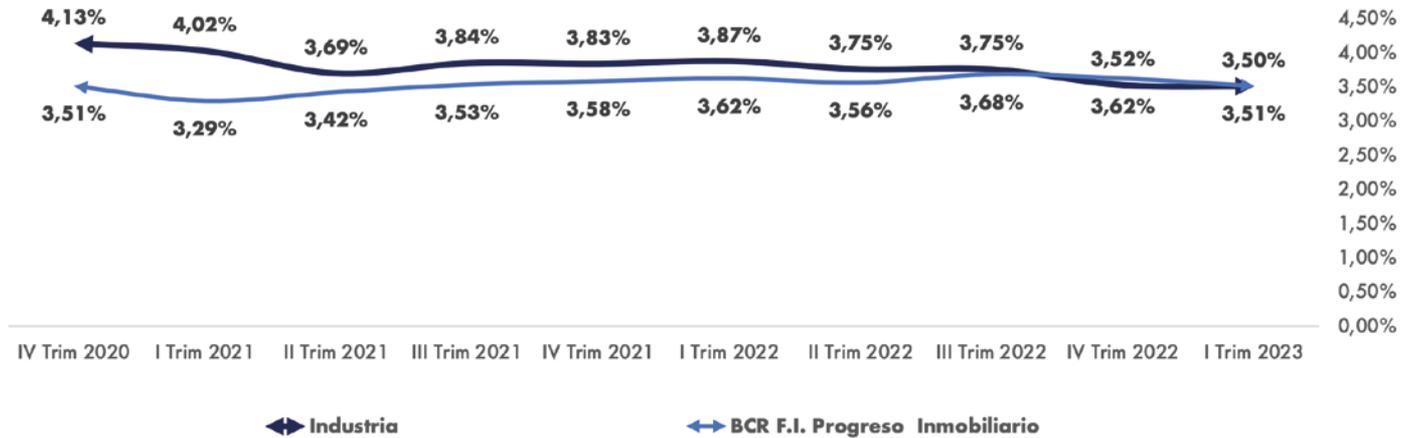
INMUEBLE	Activos totales al	
	30/06/2023	31/03/2023
Terracampus	22.95%	22.95%
Centro Comercial Paseo Metropoli	17.69%	17.69%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	11.67%	11.67%
Cedi San José	8.61%	8.61%
Zona Franca Z	7.00%	7.00%
Centro Comercial Antares	5.19%	5.19%
Bodegas Alajuela	4.38%	4.38%
Oficentro Trejos Montealegre	3.87%	3.87%
Plaza Cariari	3.40%	3.40%
C.C Coronado 01	2.83%	2.83%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2.55%	2.55%
E.C Nicoya 01	2.39%	2.39%
Plaza Tempo	2.18%	2.18%
E.C Santa Cruz 01	2.03%	2.03%
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1.41%	1.41%
Tienda Ekono Puntarenas	1.34%	1.34%
Condominio Mall San Pedro	0.50%	0.50%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del inquilino	Participación	
	30/06/2023	31/03/2023
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	27,36%	29,65%
Información y comunicaciones	26,67%	17,67%
Industrias manufactureras	13,25%	14,19%
Actividades financieras y de seguros	8,98%	9,61%
Transporte y almacenamiento	6,68%	7,15%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	5,17%	5,54%
Otras actividades de servicios	4,82%	5,30%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	3,63%	3,90%
Enseñanza	1,58%	3,40%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1,10%	1,20%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,62%	0,70%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0,15%	0,20%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0,00%	1,50%
TOTAL	100,0%	100,0%

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
BCR Fondo Inv. 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.

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/06/2023	Industria 30/06/2023	Fondo 30/06/2023	Industria 30/06/2023	Fondo 30/06/2023
2,75%	1,65%	3,51%	3,50%	-15,69%

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

Indicadores

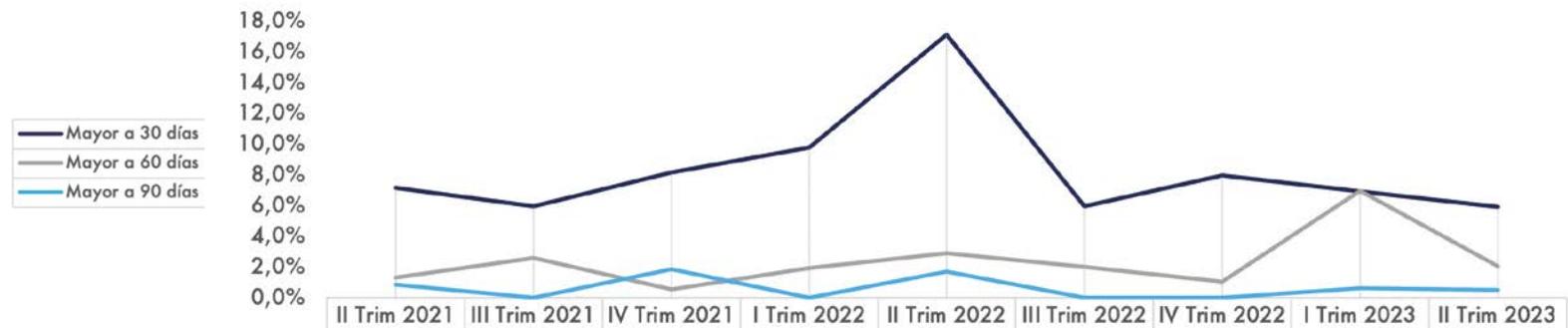
Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	14,98%	15,16%	27,82%
Porcentaje de Ocupación	70,05%	69,65%	84,00%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo de junio del 2023

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario en miles de dólares para el segundo trimestre del año 2023 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	II-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	1572	1688	1822	1745	1742	1747	-10%
Otros ingresos	364	93	55	30	21	38	1633%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	4	68	436	241	1	67	327%
Total Ingresos	1940	1849	2313	2015	1764	1852	10%
	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	II-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	300	306	301	269	226	202	33%
Gastos operativos	616	400	445	416	414	449	49%
Comisiones	223	226	232	233	230	230	-3%
Otros gastos	17	28	20	25	11	15	50%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	0	52	1396	286	0	1610	0%
Total Gastos	1156	1012	2394	1230	881	2505	-60%
Utilidad Neta	784	837	-81	785	883	-653	-228%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	IV Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023
Menor a 30 días	7.4%	8.2%	8.7%	7.1%	1.4%	11.5%	10.05%	3.5%	9.8%	6.0%
Mayor a 30 días	6.0%	7.1%	5.9%	8.1%	9.8%	17.1%	5.94%	7.95%	6.9%	5.9%
Mayor a 60 días	2.0%	1.3%	2.6%	0.5%	1.9%	2.9%	2.00%	1.06%	6.9%	2.0%
Mayor a 90 días	0.0%	0.8%	0.0%	1.9%	0.0%	1.7%	0.00%	0.00%	0.6%	0.5%
Total	15.5%	17.5%	17.2%	17.6%	13.1%	33.1%	17.99%	12.52%	24.26%	14.47%



**BCR Fondo de Inversión
Inmobiliaria de Renta y Plusvalía
No Diversificado**

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía



\$70.193.458,11
Activos Totales



492
Cantidad de inversionistas



34
Cantidad de inmuebles



35.287
m² Arrendables



Prom. 2,3 años
Vencimiento de Contratos



Total: 2,27%
Líquido: 0,38%
Rendimientos últimos 12 meses



\$62.456.906,44
Activos Inmobiliarios



56.295.789
Cantidad total de participaciones



91
Cantidad de inquilinos



61,64%
Ocupación porcentual



En Libros: \$0,04
Mercado: \$0,57
Valor de participación

*Montos en miles de dólares.

Características del fondo

Es un fondo dirigido a Inversionistas que desean participar de una cartera inmobiliaria, es decir, un inversionista que está dispuesto a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado inmobiliario y que a su vez pretende obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa). El Fondo se dirige a

Inversionistas con un horizonte de inversión a largo plazo. Principalmente, porque la cartera activa del Fondo estará conformada por inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización sólo será observada en el largo plazo. Éste es un fondo sin plazo definido.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	23/06/2022
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR REFERENCIA	\$1,16
MONTO TOTAL AUTORIZADO:	\$56 295 789,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$56 295 789,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$75
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	05/03/2018
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,00%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	SCR BB3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC.CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	1,20%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,25%

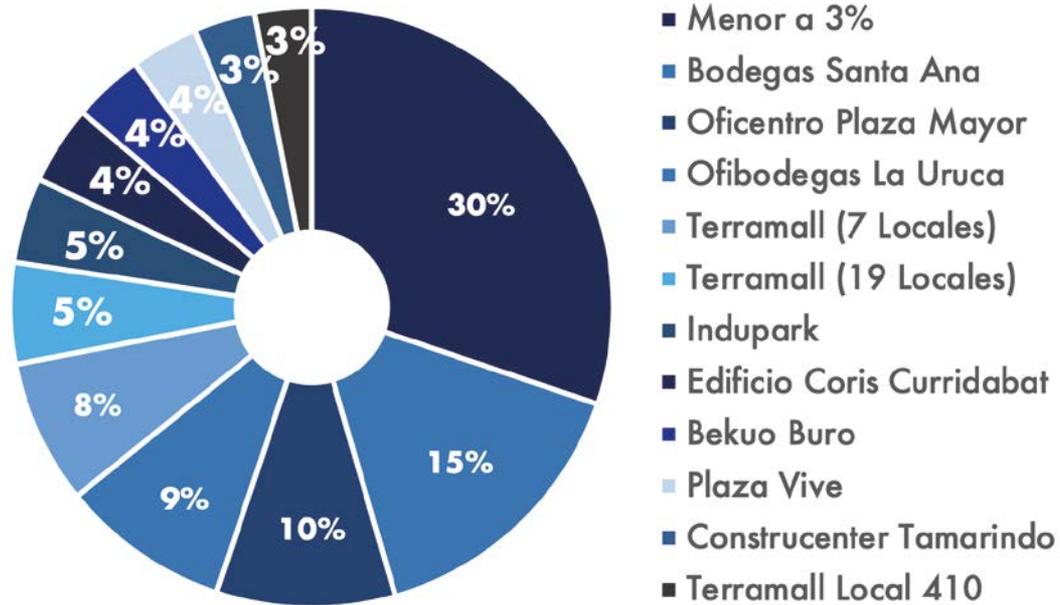
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
IV Trim 2022	Renta y Plusvalía	2.297,01	\$2.295,00

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio de 2023 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 0,38%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,30%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$ 70.193.458,11 siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 1,17.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 35 inmuebles, siendo el más representativo Bodegas Santa Ana. Por otra parte, la administración ha logrado continuar con la diversificación de sus ingresos por actividad económica, siendo el sector de servicios y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2023 se mantienen 91 empresas inquilinas.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, tuvo un cierre de morosidad del 19,35% donde hubo dos inquilinos, uno del sector servicios y otro del sector industrial, de los cuales estamos coordinando arreglo de pago, no obstante, se aprecia una estabilización en los niveles de morosidad desde que BCR SAFI asume la administración del inmueble el pasado 23 de junio 2022. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 6,00% (USD\$19.000,00) del total de la sumatoria de la distribución más el total de cuentas de orden del fondo.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Condominio Industrial Pavas (LC 1 Y 8), Galeria del Este, Indupark, Mall Internacional Alajuela, Bekuo Buro, Edificio Kabat, Local Desamparados, Local Sabana Hospital, Ofibodegas La Valencia, Oficentro Plaza Mayor y Zona Franca Bes que son propiedad del fondo que se llevaron a cabo en este segundo trimestre del 2023, presento una plusvalía de USD\$1.059.904,74, del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$ 2.668.116,66, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD\$ 65.916.045,04 a USD\$ 66.975.949,78, este efecto no represento una afectación del rendimiento liquido del fondo. Sin embargo, lo relevante es que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$2.600.000,00.

En cuanto a los niveles de ocupación del fondo, se registra un aumento comparativamente al IV trimestre de 2022, esto obedece a la correcta estrategia de colocación por parte de la administración, ofertando de forma competitiva y atractiva ante el mercado lo que ha permitido un aumento en el total de metros arrendados y una permanencia de los inquilinos actuales.

En términos generales, la administración ha realizado esfuerzos importantes en cuanto a la estabilización y crecimiento de los ingresos del fondo, así como a la reducción del gasto financiero mediante negociaciones con los acreedores financieros.

Estructura del Portafolio por Inmueble

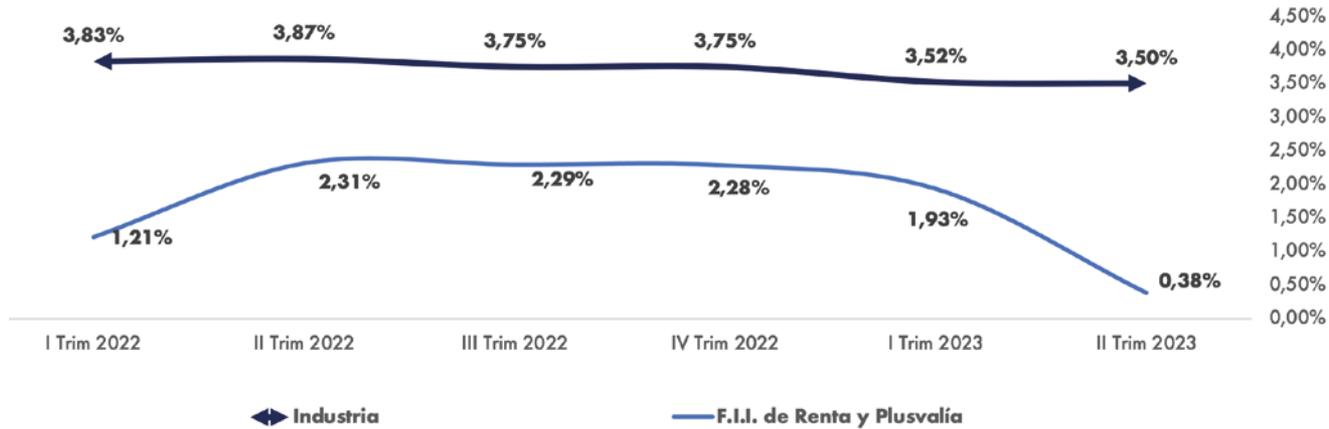
INMUEBLE	Activos totales al	
	30/06/2023	31/03/2023
Zona Franca Bes	68.84%	1.14%
Oficentro Padre Pio	6.92%	0.55%
Bodegas Santa Ana	6.79%	6.79%
Ofibodegas La Uruca	4.92%	4.92%
Rostipollos Guadalupe	4.84%	0.56%
Indupark	4.49%	4.22%
Terramall (19 Locales)	3.75%	4.84%
Galeria Del Este	2.91%	2.87%
Mall Internacional Alajuela	2.90%	2.95%
Bodegas Guápiles	2.38%	2.38%
Bodegas La Uruca	2.22%	2.22%
Terramall Local 410	1.98%	1.37%
Bekuo Buro	1.89%	1.76%
Edificio Coris Curridabat	1.84%	1.84%
Bodegas Ipis	1.71%	1.71%
Edificio Angeles Del Mar	1.65%	1.65%
Bodegas Belen	1.41%	1.41%
Terramall Local 357	1.37%	1.16%
Plaza Riverside (10 Fincas)	1.36%	0.90%
Complejo De Bodegas Persu	1.33%	1.33%
Edificio Kabat	1.28%	1.25%
Terramall (7 Locales)	1.16%	3.75%
Construcenter Tamarindo	1.13%	1.13%
Terramall Local M-6	1.04%	1.98%
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)	1.01%	1.04%
Oficentro Plaza Mayor	0.90%	6.62%
Edificio Guadalupe	0.83%	0.83%
Local Sabana - Hospital	0.83%	0.67%
Cc Condominio Industrial - Pavas - (Lc 1 Y 8)	0.72%	0.64%
Plaza Vive	0.71%	1.36%
Local Desamparados	0.63%	0.52%
Rosti Pollos Escazú	0.56%	0.71%
Ofibodegas La Valencia	0.55%	2.25%
Centro Comercial Real Herradura	0.47%	0.47%
Centro Comercial Calle Real	0.34%	0.23%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del inquilino	Participación	
	30/06/2023	31/03/2023
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	53,6%	54,1%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5,1%	5,4%
Industrias manufactureras	5,1%	5,0%
Actividades financieras y de seguros	6,1%	6,4%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,9%	3,9%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,2%	4,5%
Actividades inmobiliarias	4,2%	4,4%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	3,3%	2,4%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	3,7%	3,9%
Información y comunicaciones	2,9%	3,0%
Otras actividades de servicios	2,3%	2,4%
Transporte y almacenamiento	2,1%	2,0%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,8%	1,9%
Construcción	1,3%	0,3%
Enseñanza	0,5%	0,5%
TOTAL	100,0%	100,0%

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
BCR Fondo Inv. Inmobiliaria de Renta y Plusvalía – 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.

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/06/2023	Industria 30/06/2023	Fondo 30/06/2023	Industria 30/06/2023	Fondo 30/06/2023
2,27%	1,65%	0,38%	3,50%	N/D

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

*N/D: no disponible en la SUGEVAL

Indicadores

Indicador	AI 30/06/2023	AI 31/03/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	3,83%	6,27%	27,82%
Porcentaje de Ocupación	61,64%	61,32%	84,00%

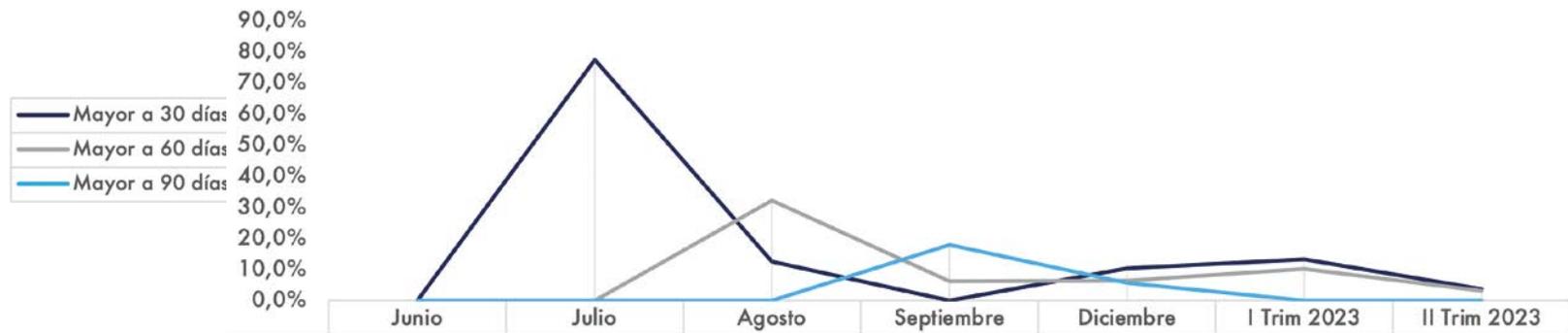
*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo de junio 2023

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía para el segundo trimestre del año 2023 en miles de dólares.

Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía no Diversificado

(US\$ miles)	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim2023 VS IV-Trim-2022
Ingresos por arrendamiento	897	907	926	939	-3%
Otros ingresos	7	18	17	8	-57%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1047	117	194	2210	441%
Total Ingresos	1950	1042	1136	3157	72%
	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim2023 VS IV-Trim-2022
Gastos financieros	88	140	119	104	-27%
Gastos operativos	483	404	413	473	17%
Comisiones	240	245	251	244	-5%
Otros gastos	40	16	13	20	202%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1542	87	538	59	186%
Total Gastos	2392	892	1335	899	-49%
Utilidad Neta	-441	150	-198	2258	-176%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Diciembre	I Trim 2023	II Trim 2023
Menor a 30 días	68,1%	0,6%	0,5%	6,96%	4,1%	7,9%	15,2%
Mayor a 30 días	0,0%	77,4%	12,6%	0,00%	10,37%	13,3%	3,7%
Mayor a 60 días	0,0%	0,0%	32,2%	6,15%	6,38%	10,2%	3,2%
Mayor a 90 días	0,0%	0,0%	0,0%	17,97%	5,71%	0,0%	0,0%
	68,1%	77,9%	45,4%	31,08%	26,61%	31,36%	22,02%



**Fondo de Inversión
de Desarrollo de Proyectos
Parque Empresarial Lindora**

Introducción

En el presente informe trimestral del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, se presenta el estatus general del proyecto. El informe abarca el II trimestre del año y contiene datos comprendidos entre 01 de marzo al 30 de junio de 2023.

En las siguientes secciones se describe en detalle, los avances y actualización de la información con relación a los aspectos más relevantes del proyecto.

Descripción del proyecto

El concepto del proyecto se mantiene como un proyecto inmobiliario de uso mixto; incluyendo espacios de uso industrial, comercial y oficinas, los cuales fueron edificados en un terreno con un área registral de 61.783,00m², ubicado en la zona de Santa Ana.

Las características principales del proyecto se mantienen de la siguiente manera:

Características FDP Parque Empresarial Lindora

FECHA DE COMPRA:	13/03/2020
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR NOMINAL	\$1.000,00
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$52.000.000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$21.200.000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$1.110,00
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr BBB+3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,10%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Conforme al plan maestro del proyecto se realizó la construcción de bodegas industriales y/o almacenaje, una plataforma de parqueos, locales comerciales, y un edificio de

oficinas de seis niveles, distribuido porcentualmente de la siguiente manera:

Distribución del proyecto por sector:

Industria	Oficinas	Comercio	Parqueos
67,00%	17,00%	9,00%	7,00%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Involucrados

A continuación, se detalla la lista actualizada de las empresas involucradas en el proyecto y que continúan aportando su

experiencia, conocimiento y generando valor agregado al proyecto.

Detalle de Involucrados

Logo	Empresa	Especialidad	Alcance
	SCRiesgo	Empresa calificadoradora de riesgo	Calificadoradora de Riesgo.
	BCR	Entidad Financiera	Financiamiento.
	Mabinsa	Administración de condominio	Presentar reportes mensuales de labores, cobro de cuota mantenimiento, seguridad.

Aspectos técnicos

Durante el segundo trimestre de 2023, no se registraron novedades significativas en el aspecto técnico del proyecto. Sin embargo, es importante destacar que en este período venció el convenio con la empresa Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (CINDE), y la administración tomó la decisión de no renovarlo por el momento.

El Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, para este semestre obtuvo la calificación de riesgo (scr BBB+3 Cr) según el último informe trimestral con corte a marzo 2023, el Consejo de Calificación decidió reducir la calificación del Fondo debido a su limitado indicador de liquidez, el cual muestra una tendencia decreciente que podría afectar su funcionamiento. Asimismo, se mantiene en observación la perspectiva, a la espera de la evolución de la liquidez y el aumento en la colocación de las áreas disponibles en condiciones favorables para el Fondo. De acuerdo a las escaladas de calificación de riesgo a nivel internacional, el Fondo mantiene calificación de grado de inversión.

Aspectos de mercado

Como se ha mencionado en informes previos, las condiciones proyectadas inicialmente en cuanto a ingresos por arrendamiento y ventas de los espacios que componen el proyecto han experimentado diferencias significativas en comparación con la situación actual. En respuesta a estos cambios, se continúa por parte de la administración con esfuerzos en busca de adaptarse a las nuevas circunstancias y seguir adelante con el proyecto.

Según el informe de la empresa Colliers sobre el mercado y el análisis del entorno económico mundial, es de destacar el contexto de la economía estadounidense, la cual ejerce una

influencia significativa en Costa Rica, la alta inflación ha sido un tema de preocupación destacado y aunque se ha observado una tendencia a la baja en el índice de precios al consumidor, la inflación continúa siendo elevada, lo cual afecta la generación de nuevos espacios o crecimiento de la industria, lo que limita la colocación de nuevos espacios en el sector inmobiliario.

Para hacer frente a esta situación, la Reserva Federal ha optado por aumentar las tasas de interés con el objetivo de controlar la inflación. Sin embargo, este enfoque plantea desafíos para el crecimiento económico en 2023. A pesar de ello, se espera que el Producto Interno Bruto (PIB) registre un crecimiento modesto durante este año, y se proyecta un incremento para el año 2024.

Las economías latinoamericanas enfrentan desafíos similares a las economías avanzadas en términos de inflación. Sin embargo, la región también ha experimentado oportunidades significativas que se alinean con las tendencias económicas globales. La relocalización de empresas, la lucha contra el cambio climático y las ventajas competitivas derivadas de las características geográficas de la región son factores clave para impulsar el desarrollo económico. Es fundamental que los países latinoamericanos aprovechen estas oportunidades y trabajen en conjunto para fomentar un crecimiento económico sostenible y equitativo en beneficio de las sociedades.

En relación con la economía nacional, se destaca el análisis del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) y su variación interanual. Se observa un aumento progresivo desde julio de 2022, alcanzando su punto máximo en febrero de 2023 con un 6,0%, el más alto registrado en los últimos 11 meses. Entre las actividades económicas más destacadas en este período se encuentran la industria manufacturera y las actividades profesionales, científicas y de servicios de apoyo, las cuales han experimentado un notable desarrollo.

Por otro lado, la construcción ha tenido un impacto negativo en la actividad económica, ya que aún se encuentra en un proceso de recuperación luego de haber alcanzado un mínimo en septiembre de 2022 con una variación del 28,7%.

El informe de Colliers mencionado al inicio de este apartado, también incluye un análisis de mercado para los sectores de oficina e industrial, con respecto al sector inmobiliario de oficinas definitivamente sigue mostrando el impacto negativo de los cambios en las modalidades de trabajo, es un hecho que también hay un camino hacia la recuperación al menos en cuanto a la cantidad de metros cuadrados que se tenían disponibles en el 2021 en comparación con este periodo del 2023. La construcción sigue activa, lo que puede influenciar en que se perpetue el desempeño negativo.

El submercado de oficinas Clase A+ ha demostrado consistentemente ser el más estable en términos de variación de precios y tasas de disponibilidad, incluso durante los momentos más difíciles de los últimos años, cuando la disponibilidad general alcanzó el 18,29%, las oficinas Clase A+ se mantuvieron notablemente por debajo de ese promedio, con una tasa de disponibilidad del 9,93%.

Desde el año 2020, la oferta de metros cuadrados en el mercado de oficinas ha sido constante, en la actualidad, se registra una disponibilidad del 14,48%, con una destacada contribución de la nueva oferta en comparación con el mismo trimestre del año anterior.

Actualmente, este mercado se encuentra en una fase de sobreoferta dentro del ciclo inmobiliario. Como resultado, el precio promedio ha disminuido y la tasa de disponibilidad ha aumentado, mientras que la actividad de construcción se mantiene activa. Los inmuebles de oficinas Clase A han experimentado un crecimiento constante en su inventario, lo cual se refleja en un aumento en la tasa de disponibilidad, que

alcanzó su máximo en 17,65% en 2022 y ha disminuido paulatinamente en el primer trimestre de 2023 a 16,32%, aunque sigue siendo una disponibilidad elevada. Los precios de lista han mostrado fluctuaciones leves, con cambios máximos de \$0,80 por metro cuadrado.

Específicamente la región de San José Oeste, donde se ubica Parque Empresarial Lindora, el mercado de oficinas presenta una alta tasa de disponibilidad, con precios que no han experimentado fluctuaciones significativas, además se observa una construcción activa en esta área, lo cual indica que se encuentra en el período del ciclo inmobiliario conocido como sobreoferta.

En definitiva, hay una sobreoferta en este mercado, evidenciada por las altas tasas de disponibilidad y la continua actividad en la construcción, esto indica que la probabilidad del incremento a futuro en la tasa de disponibilidad es bastante alta, a medida que estos metros cuadrados se pongan a disposición del mercado.

Con respecto al mercado inmobiliario Industrial, este ha experimentado un crecimiento destacado en el sector de Naves Industriales, dicho crecimiento se atribuye a la confianza en la manufactura de industria dedicadas a las ciencias de la vida en el país y a las modalidades de desarrollo que permiten la construcción de naves a medida.

En el Gran Área Metropolitana (GAM), el mercado industrial ha mantenido un crecimiento constante desde 2019, sin períodos de estancamiento, durante el período interanual de 2021 a 2022, se observó un crecimiento acelerado de aproximadamente el 10% en el inventario de naves industriales. Las Naves Industriales representan el tipo de inmueble industrial con la mayor cantidad de metros cuadrados disponibles en el mercado. Estos inmuebles son diferenciados y atractivos para empresas logísticas o

manufactureras. A pesar de que en 2020 se registró una tasa de disponibilidad del 10,97%, en el período actual se ha reducido a un 7,93%.

Los precios promedio se han mantenido estables desde 2019, llegando a un valor de \$7,34 por metro cuadrado, se considera que este mercado se encuentra en expansión debido a la cantidad de metros cuadrados que se encuentran actualmente en construcción.

Las tasas de disponibilidad en todos los formatos de inmuebles con vocación industrial alcanzaron su punto máximo en 2020 para las Naves Industriales y en 2021 para las Bodegas, en comparación con los respectivos puntos más altos de cada formato hasta el momento actual, todas han mostrado una tendencia a la baja, siendo las ofibodegas las que presentan la disminución más marcada, con una reducción de aproximadamente un 5% en la tasa de disponibilidad. De hecho, las ofibodegas son las que tienen la menor cantidad de espacio vacío, en cuanto a los precios de lista promedio, han experimentado cambios mínimos a lo largo de los años, a diferencia de las tasas de disponibilidad y han experimentado una fluctuación notable, con un precio de \$8,98/m² en 2019 y \$7,69/m² en la actualidad, siendo el inmueble industrial con el precio más alto.

En resumen, el sector industrial, bodegas y almacenaje ha experimentado un crecimiento acelerado y se considera en expansión, el mercado se encuentra en una fase de recuperación en términos de disponibilidad y precios en los submercados de Naves Industriales y Ofibodegas.

Estrategia Comercial

A continuación, se muestra un resumen de los resultados de la estrategia comercial implementada en Parque Empresarial Lindora, así como, el detalle de las gestiones realizadas para la colocación de los espacios que lo componen.

Con relación al proceso de comercialización del proyecto, se han implementado diversas estrategias de comercialización en colaboración con reconocidas empresas y corredores de bienes raíces con el objetivo de aumentar el conocimiento y la aceptación del proyecto en el mercado. Se busca fortalecer aún más la comercialización a través de la planificación de actividades temáticas y ferias en el parque empresarial, con el fin de atraer a potenciales clientes y consolidar la imagen del proyecto como una opción sólida y atractiva.

Además, se ha realizado un gran esfuerzo en alcanzar la certificación Bandera Azul, la cual se espera obtener en el mes de agosto, esta certificación se suma a las certificaciones LEED y EDGE que ya han sido otorgadas al proyecto, lo que lo convierte en una opción especialmente atractiva para empresas con un enfoque sostenible, especialmente en el ámbito de las oficinas.

Se ha mantenido un alto nivel de calidad y atención a los interesados a través de la oficina de ventas en sitio y otros canales de contacto disponibles. El objetivo es brindar un servicio personalizado y responder de manera eficiente a las consultas y necesidades de los potenciales clientes.

También se cuenta con un equipo dedicado a la comercialización de inmuebles, el cual se encarga de atender las redes sociales y los diferentes canales de contacto, entre ellos la plataforma WhatsApp, correo de servicio al cliente y página web (www.pelcostarica.com).

Como resultado de estas estrategias, se ha observado un incremento en el porcentaje de colocación del parque empresarial, en los últimos 18 meses, contabilizados desde enero de 2022 hasta la fecha actual, el porcentaje de colocación ha aumentado del 33% al 57%. Este crecimiento constante demuestra de cierta manera la eficacia de las estrategias implementadas y el progreso gradual en la

colocación del proyecto. En el segundo trimestre del año 2023, se registró la llegada de 38 nuevos clientes potenciales, quienes se han interesado en el proyecto a través de diferentes canales, estos canales son el resultado del esfuerzo constante y perseverante de las estrategias del proyecto, las cuales han logrado incrementar la visibilidad y el reconocimiento de la oferta empresarial en la zona.

Las solicitudes ingresaron por medio de:

- Página Web: 4 leads
- Corredores: 28 leads
- Walk in 2 leads
- Llamada: 1 lead
- CINDE: 1 lead
- WhatsApp: 2 leads

Colocación

El enfoque comercial activo del Fondo de Desarrollo ha generado resultados concretos en términos de interés de potenciales clientes., gracias a las estrategias implementadas, se han enviado ofertas de espacios a diversos clientes interesados en cada uno de los sectores del proyecto, desde marzo del año 2020 hasta junio del año 2023, se ha registrado un histórico de ofertas enviadas, y se ha llevado un registro detallado de los medios de ingreso de las solicitudes para cada uno de los sectores del proyecto.

El seguimiento y análisis de esta información ha permitido a la administración del Fondo tomar decisiones informadas y ajustar su estrategia comercial para maximizar la eficiencia en el proceso de venta y aumentar el número de transacciones.

En términos específicos, se han enviado ofertas a través de diferentes medios, como corredores de bienes raíces,

empresas comerciales y el personal de ventas en el sitio. En cuanto a los sectores del proyecto, se han enviado ofertas para la venta oficinas, locales comerciales y bodegas.

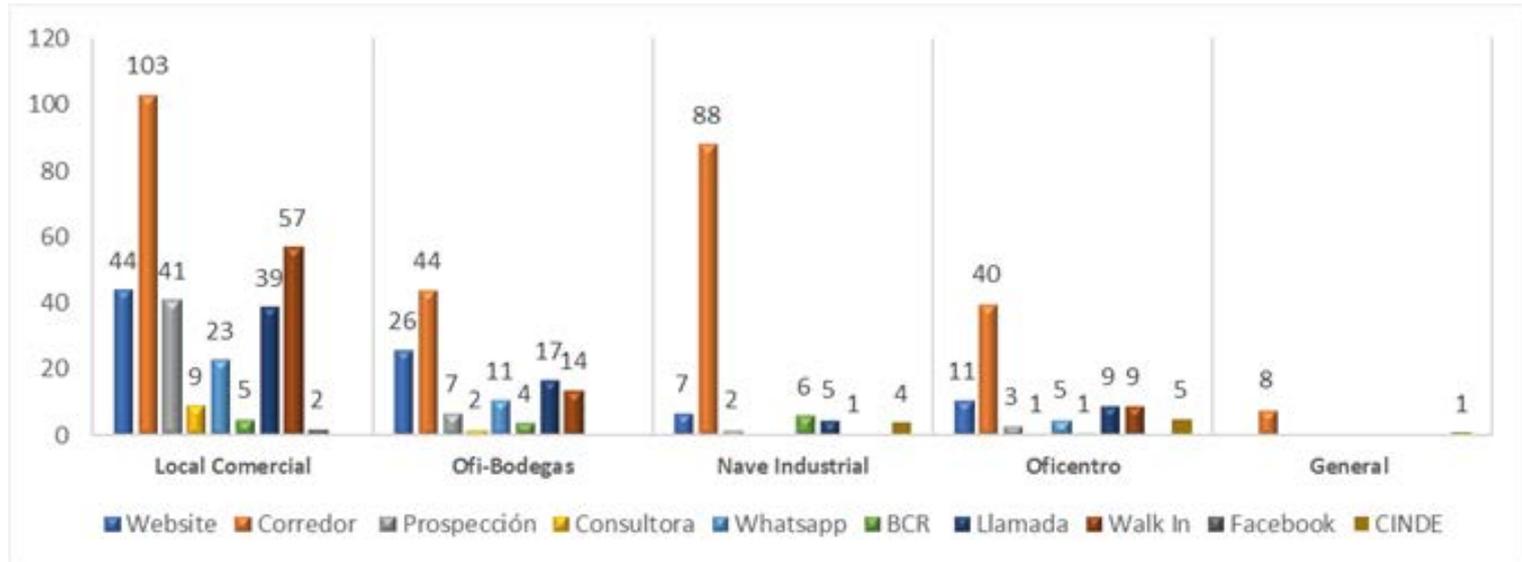
El registro histórico de ofertas enviadas es el reflejo de las estrategias y comercialización implementadas por el Fondo de Desarrollo, para lo cual la administración del fondo sigue trabajando arduamente con el fin de mantener la rentabilidad y mitigar los riesgos que puedan afectar la inversión de los participantes del fondo.

A continuación, se muestra el histórico de ofertas enviadas para cada uno de los sectores del proyecto:

Detalle de ofertas enviadas – Al 30 de junio 2023

- Total ofertas: (654)
 - o Local comercial: 323
 - o Ofi-Bodegas: 125
 - o Nave Industrial: 113
 - o Oficentro: 84
 - o General: 9

Ofertas enviadas



La gráfica anterior refleja los resultados de las estrategias de comercialización implementadas por el Fondo, logrando un porcentaje de ocupación del 57,53% del total de las áreas arrendables. Como dato relevante se debe indicar que el cliente que había firmado contrato de arrendamiento para el local FF-13 decidió desistir de este, debido a que no logró encontrar el éxito deseado en términos de su giro comercial.

No obstante, el local actualmente se encuentra en comercialización teniendo en prospección a tres posibles clientes.

A continuación, se muestra el detalle de las colocaciones realizadas:

Detalle histórico de colocaciones

Logo	Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Bodega	Edificio C-7	Industria	870 m2	Promesa de compraventa
	Bodega	Edificio C-2	Industria	747.43 m2	Opción de compraventa
	Plataforma de parqueos	Edificio D	Parqueos	264 espacios	Arrendamiento
	Ofibodega	Edificio C-1	Industria	743,58	Arrendamiento
Búfalos Dorados	Comercial	Edificio G-4	Servicio	299,26 m2	Arrendamiento
Tendenzza Acabos	Comercial	Edificio F-16	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
 Magic Esthetic	Comercial	Edificio F-17	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-18	Servicio	104,29 m2	Arrendamiento
 Starbucks	Comercial	Pad Comercial	Servicio	230,89 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-05	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Boutique Chardan	Comercial	Edificio F-10	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
MT Monteverde Ventures S.A.	Comercial	Edificio F-11	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
Oasis Outdoor	Comercial	Edificio F-12	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
Padel World Costa Rica	Bodega	Edificio E FFE4	Industria	3.649,01 m2	Arrendamiento
Multivac	Comercial	Edificio F-04	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Go Rigo Go	Comercial	Edificio F-07	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Roberto Venegas Performance and Injury Recovery	Comercial	Edificio F-14	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Yobel Logistics	Bodega	Edificio E FFE3	Industria	3.027,49 m2	Arrendamiento
Banard Center Skin & Mental Health	Comercial	Edificio F-15	Servicio	106.29 m2	Arrendamiento
Namá	Comercial	Edificio F-1, F-2 y F-3	Servicio	316.87 m2	Arrendamiento

Detalle de ventas

Logo	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Edificio A	Industria	4.900 m2	Vendido
	Edificio G-6	Oficina	1.457,59 m2	Vendido
	Edificio C	Industria	1.851,16 m2	Vendido
	Edificio F	Comercio	106,29 m2	Vendido
	Comercial	Edificio G-1	230,06 m2	Vendido
	Comercial	Edificio G-2	311,90 m2	Vendido

En relación con lo mencionado anteriormente, en la actualidad el Fondo de Desarrollo cuenta con un 42,47% de sus áreas arrendables disponibles, de las cuales un 10,59% se encuentra en proceso de negociación.

El fondo está enfocándose en la creación de paquetes de inversión altamente atractivos con el objetivo de ponerlos a la venta en el mercado, la estrategia tiene como finalidad no solo maximizar el valor de los activos del fondo, sino también inyectar liquidez presentando propuestas competitivas y atractivas que resulten interesantes tanto para inversores

individuales como institucionales.

Estos paquetes de inversión podrán incluir una combinación de propiedades comerciales, oficinas e industriales. buscando diversificar la oferta y adaptarla a las necesidades y preferencias de los posibles compradores.

Como último punto de este apartado, se debe indicar que se espera ejecutar durante el tercer trimestre de 2023 las promesas de compraventa correspondientes al espacio C2 y C7 del Edificio C, así como al local comercial F14 del Edificio F.

Disponibilidad, colocación y venta áreas arrendables



Las ofertas que se encuentran en negociación y/o firmas son espacios cuya colocación final dependerá de la llegada a érrminos de común acuerdo entre las partes y un exitoso cierre del proceso.

Aspectos financieros

Para este trimestre, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora mantiene un rendimiento consistente con el trimestre anterior. Durante este periodo, se han logrado avances significativos, concretando ventas y acuerdos de arrendamiento, lo cual ha resultado en un incremento leve pero positivo en los ingresos del fondo.

A pesar de estos logros, se debe tener presente que el Fondo de Desarrollo aún enfrenta desafíos en cuanto a sus condiciones financieras.

Seguidamente, se muestra el detalle de la situación financiera actual del fondo y se analizan los posibles escenarios basados en proyecciones sobre la colocación de áreas arrendables y los ingresos asociados.

Detalle de inquilinos

Cont. Activos	Sector	Renta (neto)	m2
1	Local comercial	\$1 705,95	106,29 m2
2	Local comercial	\$1 810,47	106,29 m2
3	Local comercial	\$4 175,80	230,89 m2 A
4	Local comercial	\$2 165,40	161,10 m2
5	Local comercial	\$1 523,04	106,29 m2
6	Bodega	\$18 164,94	3 027,49 m2
7	Local comercial	\$1 523,04	106,29 m2
8	Parqueo	\$14 003,88*	3 790,60 m2
9	Local comercial	\$2 083,23	104,29 m2
10	Local comercial	\$4 040,01	299,26 m2
11	Local comercial	\$2 165,40	161,10 m2
12	Local comercial	\$2 734,50	161,10 m2
13	Bodega	\$5 576,85	743,58 m2
14	Bodega	\$18 091,26	3 649,01 m2
15	Local comercial	\$1 523,04	106,29 m2
Total, rentas y metros cuadrados		\$81 286,81	12 859,87 m2

• Situación actual del fondo

Ingresos por alquiler y venta:

A la fecha, el fondo cuenta con 15 contratos de alquiler activos, los cuales generan ingresos mensuales por un total de USD\$ 67.282,93. Cabe mencionar que este monto es el resultado de restar el monto asociado al contrato de parqueos, el cual se encuentra en cuentas de orden.

Estos 15 contratos representan aproximadamente el 40% del área total disponible según lo establecido en el prospecto, que actualmente es de 32.587,56 m². A continuación, se presenta una lista detallada de los inquilinos con sus respectivo monto de renta y el área arrendada:

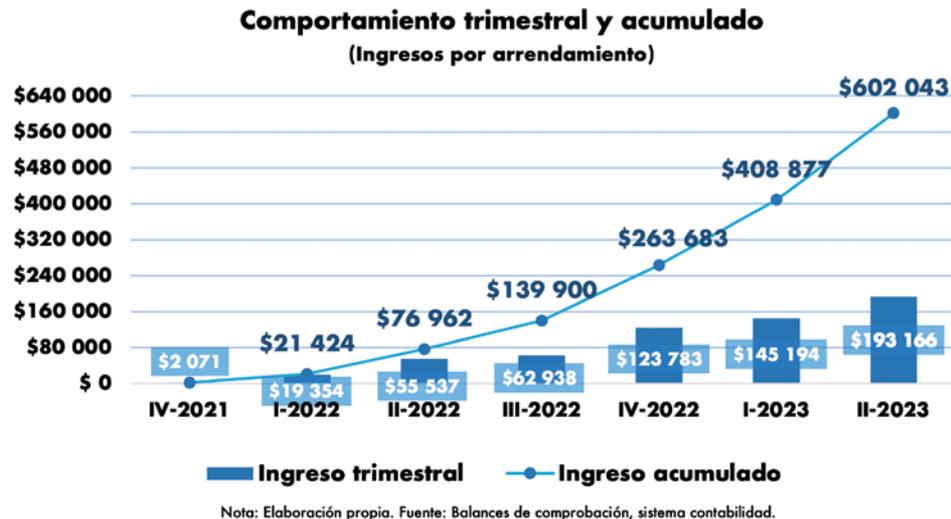
Nota: Elaboración propia. Fuente: Reportes distribución y listado de alquileres (módulo inmobiliario/Safinet) corte 30/06/2023.

* Cuentas de orden.

A Área registro 391,05 m².

Con relación al rendimiento acumulado y trimestral, el fondo ha registrado un total acumulado de USD\$ 602.043, de los cuales USD\$ 193.166 corresponden al cierre del segundo trimestre de 2023. Al momento del análisis, el proyecto tiene cuentas por cobrar por un valor de USD\$ 134.875, lo que representa aproximadamente el 22,40% de los ingresos totales por alquiler.

A continuación, se muestra un gráfico que ilustra la tendencia trimestral y acumulada de los ingresos por arrendamiento, la cual es positiva y está impulsada por la colocación exitosa de espacios, incrementos anuales en las rentas y el término de los periodos de gracia, en los contratos de arrendamiento que mantiene activos el fondo:



Durante el segundo trimestre de 2023, se ejecutó la venta del espacio comercial G-2, ubicado en la primera planta del edificio G, por un precio de USD\$ 790.000, esta transacción ha

brindado al fondo los recursos necesarios para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo.

A continuación, se presenta una tabla resumen de la venta:

Colocación por ventas, II-2023

Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Fecha venta	Precio
Comercial	G2	Edificio G (Comercial)	311,90	20/04/2023	\$790 000

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Además, el fondo cuenta con seis documentos de venta formalizados, que, en caso de concretarse la venta de estos espacios, generaría un ingreso aproximado de USD\$ 3,71 millones, de los cuales ya se tiene en las cuentas del fondo un monto de USD\$ 0,25 millones correspondientes a anticipos

efectuados por el comprador del espacio C-07.

A continuación, se detallan los espacios que se encuentran actualmente en negociación y se espera concretar su venta durante el próximo semestre del año 2023:

Promesas y opciones concretadas

N°	Finca	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Fecha estimada	Documento	Precio
1	C-07	Edificio C	Industria	871,24	II-2023	Promesa	\$817 400,00
2	C-01	Edificio C	Industria	743,58	III-2023	Promesa	\$929 475,00
3	C-02	Edificio C	Industria	747,43	III-2023	Opción	\$982 000,00
4	F-05	Edificio F	Comercio	106,29	III-2023	Opción	\$276 500,00
5	F-10	Edificio F	Comercio	161,10	III-2023	Opción	\$427 000,00
6	F-14	Edificio F	Comercio	106,29	III-2023	Opción	\$282 000,00
Total				2 735,93			\$3 714 375,00
Señales de trato							-\$258 970,00
Monto por percibir							\$3 455 405,00

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

En cuanto a los ingresos totales generados por la venta de activos fijos, en los últimos 3 años el proyecto ha llevado a cabo cuatro ventas relacionadas con cinco espacios de bodegas (Bloque A, C-03, C-04, C-05 y C-06), tres en el

sector comercial (F-06, G-01 y G-02), y una venta de un piso de oficinas (G-06). Estas transacciones han generado aportado un ingreso total de USD\$ 13,001,653, según se aprecia en el siguiente gráfico:

Comportamiento acumulado y trimestral (Ingresos por venta) (Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

•Liquidez del fondo

Al 30 de junio de 2023 el fondo dispone de los siguientes saldos líquidos:

Liquidez al corte

Detalle	Monto
Cuenta corriente dólares	\$59 750,41
Cuenta corriente colones	\$35,37
Inversiones	\$219 892,57
Saldos al 30-06-2023	\$279 678,35

Nota: Elaboración propia. Fuente: Intranet y BCR Histórico, movimientos detallados por cuenta al 30-06-2023.

•Egresos (al 30 de junio de 2023):

Dada la necesidad de atender obligaciones operativas en el corto plazo, el fondo ha requerido hacer uso de los recursos provenientes de señal de trato por venta y alquiler, presentando una liquidez al corte de USD\$ 279 678,35.

Al cierre de junio, el fondo ha desembolsado la suma de USD\$ 56.444.777; representando un 84% de los egresos proyectados en prospecto a 10 años, seguido el detalle:

Detalle de egresos

Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20 000 000
Costos directos	\$25 526 799
Mejoras	\$804 389
Costos indirectos	\$2 573 128
Gastos	\$7 540 461
Total	\$56 444 777

Nota: Elaboración propia. Fuente: Información interna Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos

• Pasivos:

Al 30 de junio de 2023, el nivel de endeudamiento del fondo es de 54%, para un monto de USD\$23,7 millones,

representado por un 8% de pasivo circulante y un 92% de deuda de largo plazo. A continuación, se muestra la distribución por cuenta:

Detalles pasivos	
Corto plazo	Monto
Señales de trato alquiler	\$28 239
TIA's	\$41 346
Proveedores	\$882 282
Con Instituciones Publicas	\$633 084
Montos a favor	\$73
Cxp clientes/inquilinos PEL	\$18 236
Preventa de Proyectos	\$258 970
Intereses por Pagar	\$58 852
Comisiones por Pagar	\$1 898
Alquileres Cobrados por Adelantado-dólar	\$18 651
Total, Corto plazo	\$1 941 632
Largo plazo	Monto
Préstamo por pagar Op. BCR 5999724	\$21 619 307
Deposito en garantía dólares	\$98 001
Total, Largo plazo	\$21 717 308
Pasivo Total	\$23 658 940

Nota: Elaboración propia. Fuente: Balance comprobación al 30-06-2023.

Notas:

- **Señales de trato alquiler:** Corresponde a las arras confirmatorias por alquiler y depósito en garantía en función a contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de gracia.
- **TIA's:** Son los montos pendientes de desembolsar por mejora establecidos en los contratos de arrendamiento por bloque A y piso G-06.
- **Proveedores:** Equivale al monto por avance de obra pendiente de pago por parte del fondo a la constructora Volio & Trejos.
- **Con Instituciones Públicas:** De forma mensual se registra una cuenta por cobrar relacionada a los impuestos al valor agregado y renta conforme a los ingresos por alquiler percibidos. Dentro de dicha suma se encuentra el impuesto diferido (USD\$ 619 185) producto de la plusvalía registrada el pasado 29 de julio de 2022.
- **Montos a favor:** Atribuible a montos a favor de inquilinos con menos de 90 días de haber ingresado a las cuentas del fondo.
- **Cxp clientes/inquilinos PEL:** Sumas por concepto de señal de trato de

arrendamiento y sumas a favor de inquilinos con más de 90 días de haber ingresado a las cuentas del fondo.

- **Preventa de Proyectos:** Registros producto de arras confirmatorias por promesas de compraventa.
- **Intereses por Pagar:** Provisión diaria que realiza el fondo para afrontar de forma mensual los intereses por deuda bancaria.
- **Comisiones por Pagar:** Provisión diaria que realiza el fondo para afrontar al cierre de cada mes el gasto por comisión de administración.
- **Alquileres Cobrados por Adelantado-dólar:** Relacionado a los montos cobrados por adelantado según distribución.
- **Préstamo por pagar Op. BCR 5999724:** Financiamiento a largo plazo que mantiene el fondo ante el Banco de Costa Rica (Banco BCR).
- **Deposito en Garantía dólares:** Atribuye a las garantías de cumplimiento de los contratos de arrendamiento que han dado inicio.

• Deuda Bancararia

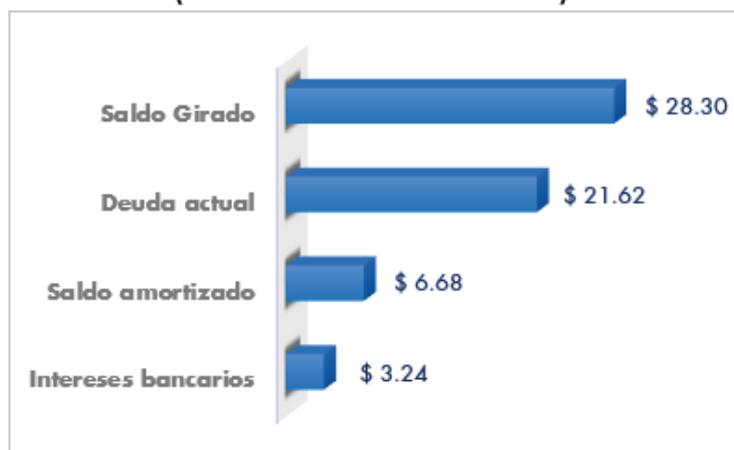
A continuación, se presenta el detalle de la operación de crédito que mantiene el fondo, a la fecha el saldo es de USD\$21,62 millones, según la siguiente tabla:

Detalle operación crédito	
Detalle	Monto
Aprobado	\$28 400 000,00
Girado	\$28 302 308,55
Por desembolsar	\$97 691,45
Amortizado a la fecha	\$6 683 001,47
Saldo actual	\$21 619 307,08

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

En línea con lo anterior, al 30 de junio de 2023, el proyecto ha desembolsado por concepto de intereses bancarios la suma de USD\$ 3 240 874; representando un 6% de los egresos a la fecha.

Saldos operación de crédito (Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

En lo que respecta a las condiciones contractuales del préstamo, las mismas permanecen invariables según lo expuesto en el informe del I trimestre del 2023.

La siguiente tabla evidencia el panorama actual del financiamiento:

Condiciones crédito directo

Condiciones	Propuestas
Tipo de crédito	Directo con desembolsos
Monto aprobado	\$28.400.000,00
Plazo	10 años
Periodo de gracia	46 meses (Fin: 17-03-2024)
Forma de pago	Hasta el mes 46: Pago intereses mensuales vencidos.
	A partir del mes 47: Pago capital más intereses vencidos.
	Además, como parte de la forma de pago se tendrá los pagos recibidos por liberaciones de fincas filiales que serán aplicados a capital (responsabilidad 65%).
* Responsabilidad	Según avalúo BCR
Tasa interés preferencial	Fija: 7% primeros 12 meses. Mes 13 en adelante: SOFR 6 meses + 3%.

Nota: Elaboración propia. Fuente: Carta aceptación de condiciones del 22/03/2023.

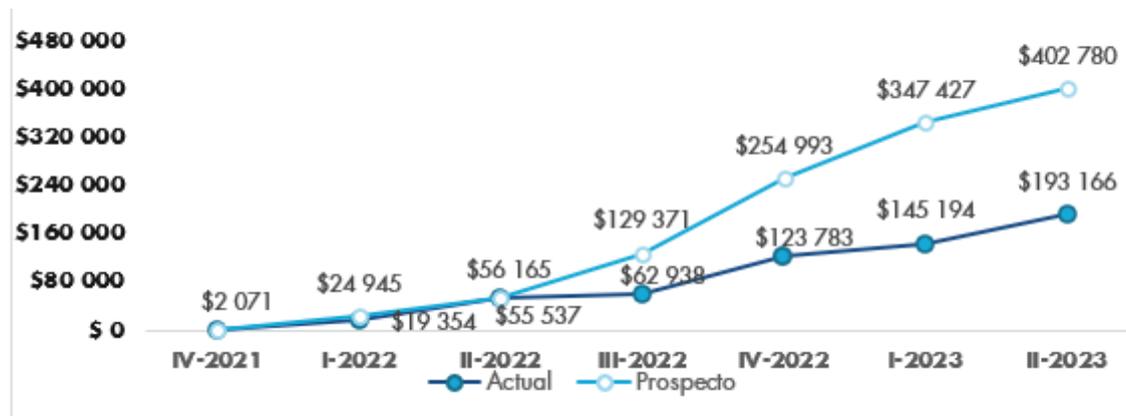
* El valor definido en el avalúo, donde se aplicará el 65% de responsabilidad sobre el valor pericial de cada finca; o el 65% del valor de venta (según revisión de la opción de compraventa), el monto que resulte mayor entre ambos.

•Comparativo de proyecciones presentadas en la asamblea de inversionistas de enero 2022 con la actualidad del fondo

A continuación, se presenta un análisis del comportamiento actual de los ingresos y gastos del Fondo de Desarrollo en

relación con las proyecciones presentadas durante la asamblea que se llevo a cabo en enero de 2022.

Comparativos ingresos por arrendamiento: Comparativo ingreso por alquiler trimestral



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 06-2023 / Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

Al comparar las proyecciones de alquiler establecidas en el prospecto con el panorama actual, se evidencia que el desempeño real del segundo trimestre de 2023 está por debajo de lo proyectado en USD\$ 209.614. Aunque se evidencia un incremento paulatino en los ingresos por alquiler, el ritmo de colocación sigue siendo lento y no permite alcanzar los números proyectados en 2022.

Esta ralentización de la colocación se ve afectada por la continua solicitud de los clientes de solicitar mejoras en términos de renta, períodos de gracia y/o subsidios para la remodelación de los espacios, lo cual ha dificultado el cierre de negocios en el proyecto.

Comparativo ventas:
Comparativo acumulado ventas
(Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 06-2023 / Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

En cuanto a las ventas, el fondo ha logrado colocar un total de USD\$ 13 millones, lo que representa un margen de cumplimiento del 51% en comparación con las proyecciones establecidas en la asamblea.

Es importante destacar que el proyecto ha llevado a cabo una gestión activa para maximizar las ventas y lograr el

cumplimiento de sus objetivos, se han implementado estrategias de comercialización que han sido efectivas; de igual manera se mantiene una comunicación constante con potenciales clientes, lo que ha permitido a la administración afinar las negociaciones con altas posibilidades de venta.

Egresos acumulados al II-2023 (Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Consideraciones: Para el acumulado de asamblea no se considera el reembolso de participaciones, esto con el fin de realizar una comparación justa entre ambos indicadores.

Conforme a los egresos, la administración del fondo ha gestionado estrategias enfocadas en contener o disminuir el gasto, permitiendo estar por debajo de lo proyectado en un 2,12% (USD\$ 1,22 millones), logrando sopesar en alguna medida la brecha en la generación de ingresos.

• Análisis del flujo de caja proyectado

Para la elaboración de flujo financiero proyectado para este periodo se toma en consideración los siguientes puntos:

- Liquidez al cierre de junio de 2023.
- Actualización de ingresos y ventas respaldados por documentos firmados.
- Estimaciones de colocación según los espacios disponibles y la tendencia de solicitud de oferta y colocación de inmueble.
- Actualización de los egresos operativos según promedio de pagos.

- Las condiciones de financiamiento se mantienen sincambios.

Estructura de ingresos

a. Liquidez: Al cierre de junio de 2023 el fondo tiene un saldo disponible de USD\$ 279 678,35, distribuidos de la siguiente forma:

- Cuentas corrientes (\$ /): USD\$ 59 785,78
- Inversiones a la vista: USD\$ 219 892,57

b. Ventas: De manera inicial se consideran las ventas que ya cuentan con una opción y/o promesa de compraventa firmada entre las partes, seguidamente los paquetes en negociación con altas probabilidades de cierre exitoso y finalmente los espacios con menor demanda, según se describe a continuación:

Flujo de ventas anual (Datos en millones de dólares)

Sector	Edificio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Comercio	Edificio F	\$1,28	\$6,16	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$7,44
Oficinas	Edificio G	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$4,65	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$12,28
Bodegas	Edificio C	\$1,75	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$1,75
Bodegas	Edificio E	\$10,88	\$2,77	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$13,65
Espacio Flexible	Edificio B	\$0,00	\$9,71	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$9,71
Parqueos	Edificio D	\$0,00	\$0,00	\$3,51	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$3,51
		\$13,91	\$18,64	\$3,51	\$4,65	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$48,33
Total, ventas									\$48,33
Señal de trato (C-07)									-\$0,26
Total, por realizar									\$48,07

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

En la tabla anterior, se proyecta para el segundo semestre de 2023 ventas por un total de USD\$ 13,91 millones de dólares, de los cuales ya se ha recibido un adelanto de USD\$ 0,26 millones. Esto deja un monto pendiente por ejecutar de USD\$ 13,65 millones.

A continuación, se presenta la composición proyectada de las ventas para lo que resta del año 2023:

- **Julio 2023:** Venta de C-07 por un monto pendiente de desembolso de USD\$ 558.830.
- **Agosto 2023:** Ventas de F-05, F-14 y C-01 por un valor de USD\$ 1.487.975.
- **Septiembre 2023:** Ventas de CO (Pad Comercial), C-02, E-02, E-03 y E-04 por un monto de USD\$ 11.600.000.

En cuanto a los ingresos por arrendamiento, se realiza una proyección basada en los contratos activos y se incluyen los ingresos de los contratos en periodo de gracia a corto plazo, junto con las proyecciones de ingresos para los espacios desocupados.

En general, se estima que los ingresos por arrendamiento a lo largo de la vida operativa del fondo alcanzarán aproximadamente los USD\$ 2,83 millones, siempre y cuando se cumpla con la colocación proyectada.

Debido a las condiciones actuales del mercado inmobiliario, se considera una proyección lineal de los ingresos por arrendamiento, sin tener en cuenta los aumentos contractuales durante este período. A continuación, se presenta la distribución de ingresos por edificio:

Flujo de rentas anual
(Datos en miles de dólares)

Sector	Edificio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Comercio	Edificio F	\$148,12	\$148,57	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$296,70
Oficinas	Edificio G	\$0,00	\$71,37	\$442,45	\$585,20	\$424,25	\$389,56	\$47,58	\$1 960,41
Bodegas	Edificio C	\$5,58	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$5,58
Bodegas	Edificio E	\$72,51	\$55,31	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$127,83
Espacio Flexible	Edificio B	\$0,00	\$827,81	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$827,81
Parqueos	Edificio D	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total		\$226,21	\$1 103,07	\$442,45	\$585,20	\$424,25	\$389,56	\$47,58	\$3 218,32
Cuentas por cobrar									-\$386,20
Total, arrendamiento									\$2 832,12

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

c. **Intereses ganados:** Se calcula una tasa anual promedio de 1,20% sobre los flujos líquidos del fondo.

d. **Cuentas por cobrar:** Conforme a la tendencia proyectada de arrendamiento, se asigna un margen de 42% en atraso, por periodo.

e. **Recuperación cuentas por cobrar:** Según tendencia, la recuperación de cuentas se proyecta alrededor a un 70% de los saldos por cobrar, aplicados un mes posterior a su registro en cobro.

Estructura de egresos:

En el flujo financiero, se reflejan de manera periódica las salidas de efectivo para cubrir gastos operativos.

Estos incluyen los siguientes conceptos: intereses moratorios Volio&Trejos, seguros, mejoras, calificación de riesgo, correduría, comercialización, honorarios de administración SAFI, honorarios de valuación, impuestos de bienes inmuebles

y servicios municipales, honorarios de asesor legal, cuota de mantenimiento, servicios públicos, asamblea (no recurrente), intereses del crédito directo, impuestos de ganancia, renta e IVA, amortización ordinaria (a partir de febrero de 2024) y amortización relacionada con las ventas según las responsabilidades asignadas para la liberación de fincas.

Además de estos gastos recurrentes, el fondo tiene cuentas por pagar por concepto de TIA (Trabajos Iniciales de Acondicionamiento) por un monto de USD\$ 41.346,12 (Piasa y Cartonera) y una factura por avance pendiente de pago por un valor de USD\$ 882.282,00 (Volio). Se espera realizar estos desembolsos durante el transcurso del año 2023.

Flujo proyectado cierre 2030

De acuerdo con los supuestos antes indicados; a continuación, se refleja el comportamiento en los flujos de cierre anuales:

Flujo de caja proyectado, cierre 2030
(Datos en millones de dólares)

Mes	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Alquiler	\$1,87	\$0,19	\$0,97	\$0,38	\$0,52	\$0,37	\$0,35	\$0,05	\$0,00
Venta	\$48,07	\$13,65	\$18,64	\$3,51	\$4,65	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$0,00
Otros ing. *	\$2,37	\$0,29	\$0,03	\$0,11	\$0,15	\$0,21	\$0,25	\$0,30	\$0,08
Total, Ingresos	\$52,31	\$14,13	\$19,64	\$4,00	\$5,32	\$3,65	\$2,09	\$3,41	\$0,08
Fact Volio	\$0,88	\$0,88	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Int. Banco	\$1,51	\$0,66	\$0,81	\$0,04	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Amort. Ord.	\$1,30	\$0,00	\$1,24	\$0,06	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Amort x venta	\$20,32	\$8,99	\$11,33	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Imp. Renta	\$0,95	\$0,15	\$0,34	\$0,11	\$0,14	\$0,10	\$0,08	\$0,03	\$0,00
Otros egres. +	\$3,78	\$0,96	\$0,98	\$0,43	\$0,43	\$0,35	\$0,27	\$0,31	\$0,04
Total, egresos	\$28,73	\$11,65	\$14,69	\$0,63	\$0,57	\$0,45	\$0,35	\$0,34	\$0,04
Flujo fin	\$23,58	\$2,48	\$7,42	\$10,79	\$15,54	\$18,74	\$20,48	\$23,55	\$23,58

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

* Corresponde a los saldos disponibles del fondo al 30-06-2023 e ingresos por intereses ganados de cada periodo.

Según el flujo de caja evidenciado, en el tanto se cumplan las condiciones por colocación en ventas y arrendamientos, además continuar con la contención del gasto; la liquidez al cierre del segundo trimestre de 2030 después de egresos operativos, amortización de deuda y pago de obligaciones tributarias, se estima en USD\$ 23,58 millones, para una ganancia proyectada de USD\$ 2,38 millones.

Rendimiento

De mantenerse a través del tiempo los precedentes mostrados, la ganancia bruta puede rondar los USD\$ 2.381.879,89; para un valor ajustado por periodo (10 años) de USD\$ 238.187,99, implicando una distribución por participación de USD\$ 112,35 otorgando un rendimiento proyectado de 1,12%.

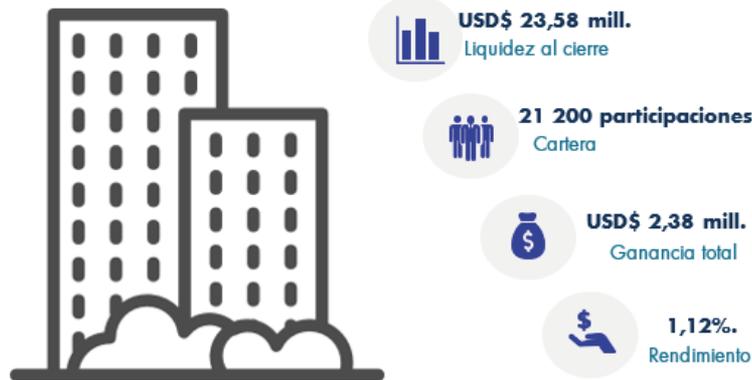
“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.”

“Las proyecciones financieras presentadas en este documento que consideran variables tales como: nivel de ventas, precios de alquiler, tiempo de ejecución del proyecto, así como indicadores macroeconómicos de inflación y tipo de cambio; están sujetas a que se cumplan todos los supuestos y que por tanto son de carácter estimatorio. El cambio en alguno de los supuestos podría llevar a una variación en los rendimientos esperados del Fondo y por tanto de los inversionistas.”

“Los rendimientos que generarán los títulos y/o valores que conforman la cartera del fondo se ajustan a las condiciones del mercado de valores, por lo que el fondo no garantiza una rentabilidad mínima o máxima.”

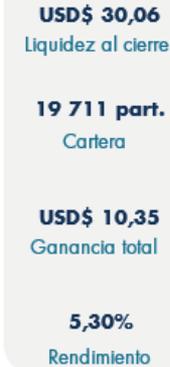
Resumen de resultados

Estimación de rendimiento (Vigente)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Asamble



Sensibilización de Escenarios

Conforme variaciones en colocación:

Este apartado tiene como objetivo evaluar un nuevo escenario a partir de las proyecciones vigentes. Para ello se toma como referencia el flujo proyectado, implementando variaciones en el plazo y capacidad de ingreso en la estructura de ingresos por arrendamiento y ajustes en los tiempos de colocación por venta.

Supuestos aplicados:

Ingresos por arrendamiento:

Comercio: Producto que se posterga la estimación de venta del pad comercial (CO) pasando de septiembre 2023 a mayo 2025, genera una oportunidad de ingresos adicional por arrendamiento de +USD\$ 70 988,60.

Oficina: Dado la poca demanda por espacios de oficina, la sensibilización incorpora cambios en los plazos de alquiler del

Oficentro, atrasando la fecha de inicio de octubre 2024 a octubre 2026 (2 años); limitando los ingresos por alquiler proyectados en un -50% (diferencia cercana a los -USD\$ 1,34 millones de dólares) respecto al flujo proyectado vigente.

Bodegas (Bloque E): Este edificio actualmente cuenta con un 57% de ocupación, estimando que puede alcanzar el 100% en el mediano plazo; por consiguiente, se ajusta los plazos de cierre por concepto de alquiler, para dos de sus espacios identificados como E-03 y E-04, alargando en cuatro y seis meses respectivamente la finalización contractual para una eventual venta (escenario vigente finalizan en ago-23). Este ajuste genera una proyección de recurso adicional por dicho bloque de +USD\$ 199 298,58.

Ofibodega (Bloque B): Producto del aumento generalizado en espacios flexibles, el supuesto actual (flujo proyectado vigente) estima ingresos por alquiler a partir de enero 2024; no obstante, en vista que el edificio presenta desocupación, se aplaza la fecha por 12 meses, proyectando ingresos a partir de enero 2025. Sin embargo, la extensión del plazo es compensada con prolongar la fecha de venta

(Dic-24 a feb-26) permitiendo generar en el largo plazo recursos totales por arrendamiento de alrededor a los USD\$ 978 319,03 (flujo proyectado vigente: USD\$ 827 808,41).

Debido a las condiciones actuales del mercado respecto a la demanda de oficina, se procedió en ajustar las proyecciones en dicho sector según lo comentado anteriormente, limitando a nivel global las oportunidades de generar recursos por

alquilar al proyecto por una suma total estimada en -USD\$ 810 525,03 (saldo final una vez aplicado los efectos de cuentas por cobrar y recuperación de las mismas), tomar en cuenta que el resultado es menor a lo descrito en el apartado de oficinas producto de extensiones en plazos de arrendamiento de otras áreas.

Seguido el gráfico comparativo de escenarios:

Escenarios ingresos acumulados por alquiler proyectado
(Datos en miles)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Hay que considerar que el comparativo de escenarios respecto a entradas por rentas (vigente versus escenario n° 1), es estrictamente proyecciones según negociaciones que ha mantenido el equipo comercial a cargo del proyecto a lo largo de la vida del fondo. Estos resultados colaboran en determinar posibles rutas financieras, permitiendo emplear estrategias en corto que coadyuvan en la estabilidad líquida del Parque.

Ingresos por venta:

Se incorpora cambios en los plazos de colocación, más no en el precio proyectado de venta, esto por motivo que es la fuente sostén a largo plazo del fondo.

Comercial: En las proyecciones vigentes se estima concretar la venta del pad comercial (CO) en septiembre de 2023. En materia de análisis se incorpora extender el plazo de realizar

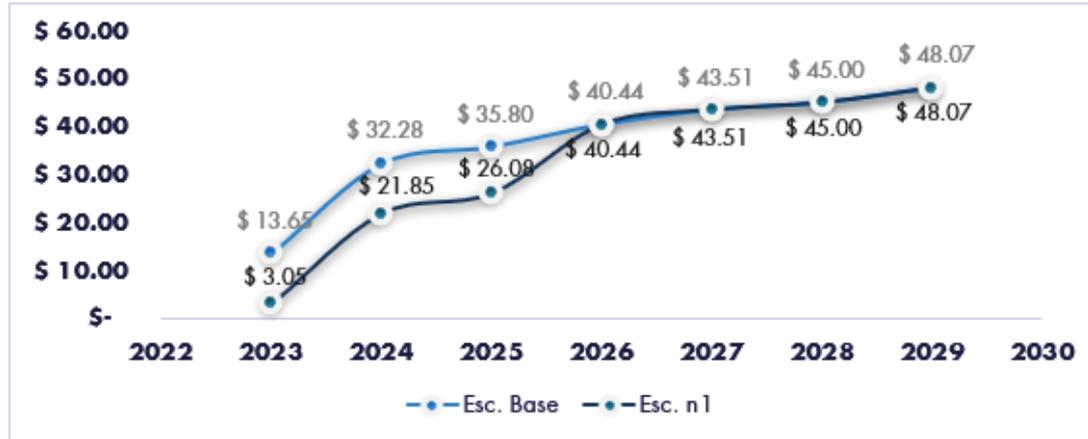
la venta hasta junio 2024.

Oficinas: El inicio de colocación por venta en dicho sector es estimado en las proyecciones vigentes hasta el tercer trimestre del 2026 y finalizado durante el primer trimestre del 2029, sin embargo, dentro de los ajustes en el escenario n° 1 es alargar los tiempos de colocación hasta el tercer trimestre de 2029.

Bodegas (Bloque E): Los espacios E-02, E-03 y E-04 son ajustados los plazos de venta pasando de realizarse las tres en septiembre 2023 a Dic-24, ene-24 y abr-24 respectivamente.

Ofibodega (Bloque B): En la proyección vigente se estima sea realizada en diciembre 2024; sin embargo, para efectos de análisis se atrasa su salida hasta febrero del 2026.

Escenarios ingresos acumulados por venta proyectado
(Datos en millones)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Prorrogar los tiempos de venta del fondo tiene la finalidad de evaluar un posible comportamiento del gasto en periodos inmediatos, tomar en cuenta que atrasar las ventas implica asumir cargas tales como: municipales, seguros (común), servicios públicos (según corresponda), financieras (recursos provenientes de ventas permiten amortizar deuda) y de mantenimiento (condominal); siendo motivo de análisis los cierres mensuales del proyecto producto de los ajustes en las salidas de activos.

Flujos de cierre:

Una vez incorporado los cambios tanto en alquiler como venta, se procede a evidenciar en el siguiente gráfico de dispersión los flujos de cierre de cada periodo de forma anual, notar que la liquidez para el 2023, 2024 y 2025 promedia USD\$ 1,10 millones producto de la poca absorción de espacios.

Escenarios flujos de cierre (Datos en millones)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Sensibilizar las colocaciones a futuro conforme a la estructura mostrada, implica que el resultado de cierre pueda ser menor (esto en el tanto los supuestos del escenario n°1 se

materialicen), pasando de USD\$ 23,58 millones según proyecciones vigentes a USD\$ 22,04 millones según panorama del escenario n°1, para un rendimiento proyectado de 0,40%.

Estimación rendimiento escenarios



Ganancia total
Rendimiento

Esc. Base (Vigente)

USD\$ 2,38 mill.
1,12%.

Esc. n° 1

USD\$ 0,84 mill.
0,40%.

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Conforme cierres anticipados y variaciones \pm en precios de venta.

Manteniendo los ejercicios de calor presentados en el informe trimestral corte marzo 2023, se utiliza el escenario n°1 para efectos de evaluar resultados en rentabilidad según reducción del plazo de vida del fondo y variaciones al alza o baja en los precios de venta.

Supuestos aplicados:

a) Cierre de proyecto en tres diferentes años, estimados en diciembre 2024, diciembre 2026 y marzo 2030.

b) Ajustes \pm 3,0% en precios de venta aplicado a espacios en negociación y disponibles. Ver la siguiente tabla:

**Precios de venta según variación.
(Datos en millones de dólares)**

Edificio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
Edificio B (Bodegas)	\$8,836	\$9,128	\$9,419	\$9,710	\$10,002	\$10,293	\$10,584
Edificio C (Bodegas)	\$2,658	\$2,688	\$2,719	\$2,749	\$2,779	\$2,809	\$2,839
Edificio D (Parqueos)	\$3,197	\$3,302	\$3,407	\$3,513	\$3,618	\$3,724	\$3,829
Edificio E (bodegas)	\$11,506	\$11,886	\$12,265	\$12,644	\$13,024	\$13,403	\$13,782
Edificio F (Comercial)	\$6,819	\$7,025	\$7,232	\$7,438	\$7,645	\$7,851	\$8,057
Edificio G (Oficinas)	\$11,174	\$11,542	\$11,911	\$12,279	\$12,647	\$13,016	\$13,384
Total	\$44,191	\$45,572	\$46,952	\$48,333	\$49,714	\$51,095	\$52,476

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Análisis de resultados:

Siendo el escenario n°1 utilizado como la principal variable de rentabilidad para evaluar resultados de cierre anticipados

y ajustes en precio de venta para espacios disponibles y en negociación, se procedió con los cambios, generando los siguientes efectos:

Comportamiento flujos acumulados según precio de venta y fecha de cierre

% precio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
2030	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓
2026	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓
2024	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Bajo un eventual cambio en los precios de venta, se determina que, ajustar los montos a la baja en un -9,0% y -6,0% del valor total a colocar según escenario n° 1 (USD\$ 48,33 millones), la liquidez en los flujos de cierre mensual del proyecto se vería en negativo para los 3 periodos en análisis (fin 2024, 2026, 2030), lo que implicaría un cierre forzado ante la falta de recursos; ahora, negociar ventas en un -3,0%, proyecta mantener a flote el negocio, más no implica un retorno para el inversionista.

Por ello, es conveniente que el fondo siga fortaleciendo los mecanismos de negociación, además de la continuidad en la

colocación por arrendamiento de espacios; estas condicionantes dan oportunidad de comercializar los espacios a precios competitivos, colaborando en generar flujos de caja suficientes que sostengan la operativa del Parque.

Según las siguientes tablas de rendimiento y ganancia proyectada, se estima que una eventual venta por debajo al precio proyectado (escenario n°1) en un -3,0%, otorga el beneficio de continuidad de negocio, más no genera rentabilidad, a razón de los escasos recursos para cubrir las obligaciones ante los inversionistas.

Rendimiento proyectado según precio de venta y fecha de cierre.

% precio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
2030	-1,21%	-0,77%	-0,18%	0,40%	0,98%	1,56%	2,15%
2026	-2,47%	-1,54%	-0,60%	0,33%	1,27%	2,20%	3,14%
2024	-2,88%	-1,49%	-0,10%	1,28%	2,67%	4,05%	5,43%

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

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

Tabla N 19: Ganancia proyectada según precio de venta y fecha de cierre. (Datos en millones de dólares)

% precio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
2030	-\$2,565	-\$1,626	-\$0,392	\$0,843	\$2,078	\$3,313	\$4,549
2026	-\$3,145	-\$1,958	-\$0,769	\$0,421	\$1,610	\$2,800	\$3,990
2024	-\$2,446	-\$1,266	-\$0,089	\$1,087	\$2,262	\$3,434	\$4,605

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Se observa que los rendimientos de los tres períodos analizados (2024, 2026 y 2030) son iguales o superiores al 0,0% siempre y cuando las ventas se realicen a precios iguales o superiores a los proyectados en el escenario n°1. En otras palabras, si consideramos que en la estimación del escenario n°1 se limitó la estructura de ingresos por arrendamiento y se retrasaron las ventas, tal como se mencionó en el punto "Variaciones en la colocación", las oportunidades de obtener ganancias pueden materializarse siempre y cuando continúen realizándose ventas a precios aceptables.

En las proyecciones de las tablas de calor, se observa que si el proyecto se concluye en 2026 con un ritmo de colocación desacelerado, se limitarían los recursos disponibles para generar mayores utilidades en comparación con un posible cierre en 2030. Esto se debe a que, en el escenario de cierre en 2026, parte de las ventas se destinarían a cubrir gastos operativos y financieros, lo que resultaría en un margen de ganancia menor en comparación con el cierre en 2030. Además, la proyección del alquiler de espacios disponibles a partir de 2026 también influye en esta diferencia, ya que el ahorro o beneficio del gasto se reduce en menor medida en comparación con la reducción de ingresos por arrendamiento en este escenario.

Ahora bien, si se generan ventas por encima de lo estimado en el escenario n°1, la reducción en el plazo de vida del fondo permitiría obtener rendimientos aceptables. En el mejor de los casos, la culminación en 2024 daría lugar a un rendimiento de aproximadamente 5,43%, y en el período 2026 sería de 3,14%. Esto se basa en la suposición de que el valor de la transacción sea superior en un 9,0% al precio establecido como base en el respectivo análisis.

En conclusión, es importante tener en cuenta que los beneficios en rentabilidad están sujetos a factores significativos como la

duración del fondo, las estrategias de negociación que contribuyan a la colocación de espacios y los métodos aplicados para mantener o reducir los gastos. Estas variables son seguidas de cerca por la administración, teniendo en cuenta que el principal objetivo del negocio es proteger los intereses de los inversionistas.

Por otro lado, es crucial que el fondo continúe realizando ventas, ya que, como se evidencia en el informe, la liquidez actual es limitada. Por lo tanto, se requiere un impulso a corto plazo que contribuya a la estabilidad de los flujos.

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

"Las proyecciones financieras presentadas en este documento que consideran variables tales como: nivel de ventas, precios de alquiler, tiempo de ejecución del proyecto, así como indicadores macroeconómicos de inflación y tipo de cambio; están sujetas a que se cumplan todos los supuestos y que por tanto son de carácter estimatorio. El cambio en alguno de los supuestos podría llevar a una variación en los rendimientos esperados del Fondo y por tanto de los inversionistas."

"Los rendimientos que generarán los títulos y/o valores que conforman la cartera del fondo se ajustan a las condiciones del mercado de valores, por lo que el fondo no garantiza una rentabilidad mínima o máxima."

Aspectos Legales

Como aspectos relevantes del periodo se detalla, la suscripción y firma de los siguientes contratos:

1. Suscripción de opción de compraventa para el espacio comercial denominado como finca filial FF-C2, el pasado 12 de mayo de 2023.
2. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FF-1, FF-2 y FF-3 el pasado 10 de mayo de 2023.

Riesgo

Como se mencionó anteriormente, se han identificado una serie de riesgos que han surgido durante el periodo operativo del Fondo y que podrían tener un impacto en su funcionamiento. Estos riesgos abarcan el riesgo sistémico, el riesgo asociado al modelo de negocio del fondo, el riesgo de financiamiento, el riesgo de estimación o disminución en la demanda inmobiliaria, el riesgo de no poder completar con éxito el desarrollo planificado, el riesgo de liquidez del fondo y el riesgo asociado a las proyecciones financieras estimativas.

Con el fin de mitigar estos riesgos y salvaguardar los intereses de los inversionistas, la administración ha implementado una estrategia proactiva de mitigación. Una de las medidas adoptadas ha sido la reducción de los cánones de arrendamiento en los diversos sectores del proyecto, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y las solicitudes de los posibles clientes.

La administración del fondo continúa supervisando de cerca la evolución de los riesgos identificados y ajusta su estrategia de mitigación en consecuencia.

Además, es importante destacar que la Jefatura de Riesgo y

Control Normativo del fondo realiza un seguimiento trimestral de los riesgos mencionados y emite un criterio al respecto. Esta área se encarga de analizar y evaluar de manera constante la exposición del fondo a los diferentes riesgos identificados, así como de monitorear las medidas de mitigación implementadas.

Conclusión

En conclusión, este informe trimestral ofrece un panorama estable para el Parque Empresarial Lindora, a pesar de los desafíos presentes en el mercado inmobiliario y la necesidad de mejorar la liquidez. La administración del proyecto ha demostrado una capacidad estratégica al tomar decisiones relevantes y ha logrado avances significativos en ventas y acuerdos de arrendamiento. Además, se han implementado diversas estrategias comerciales para fortalecer la ocupación del parque y aumentar su reconocimiento en el mercado.

A través de un enfoque continuo en la gestión financiera, la administración del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora está trabajando arduamente para cumplir con las proyecciones establecidas. Aunque es necesario mejorar la liquidez, se espera que, de mantenerse el cumplimiento de las proyecciones y el enfoque en la gestión financiera, se obtenga un resultado positivo a largo plazo.



Actualidad Económica Nacional e Internacional

Coyuntura Internacional

En el entorno externo, la elevada inflación ha llevado a los bancos centrales de nuestros principales socios comerciales a mantener el tono restrictivo de la política monetaria, manifiesto especialmente en incrementos en las tasas de interés de referencia. Sin embargo, en algunas economías este ciclo de aumentos se ha moderado o se encuentra en una pausa condicionada. En un contexto de tasas de interés más altas, el crecimiento económico mundial sigue débil y con riesgos a la baja. Por otra parte, los mercados financieros internacionales muestran relativa estabilidad, luego del episodio de turbulencia financiera vinculado a las vulnerabilidades de algunos bancos comerciales estadounidenses y europeos.

Coyuntura Nacional

En el ámbito local, en abril del 2023 la producción creció 4,9% en términos interanuales, medida con la serie tendencia-ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica, lo cual es coherente con un dinamismo económico que no induce a presiones inflacionarias. La economía costarricense mostró durante el cuarto trimestre del 2022 un incremento interanual de 3,7%, superior en 0,7 p.p. a la estimación de enero.

Además, el PIB habría crecido 3,9% en el primer trimestre del 2023, lo que señala una aceleración en relación con el último trimestre del año previo. El dinamismo de la economía local se vincula con el incremento en la demanda externa y la recuperación en la formación bruta de capital, en buena medida influida por la llegada de empresas transnacionales. Las exportaciones totales fueron el componente con mayor impulso, en especial de servicios y productos manufacturados del régimen especial.

El mercado laboral mostró una mejora en el primer bimestre del año, manifiesta en particular en la tasa de desempleo, que se ubicó en 11,0%, la más baja de los últimos 52 meses. No obstante, se estima que esa tasa aún es alta y estuvo influida por una menor participación laboral, cuyas causas son diversas, entre ellas las decisiones de retiro por edad o anticipado.

De igual forma, los indicadores fiscales evidencian una mejora en el primer trimestre del 2023, toda vez que el Gobierno Central registró un mayor superávit primario y un menor déficit financiero en comparación con el mismo período del 2022. Este comportamiento estuvo determinado por el aumento en la recaudación tributaria, en parte reflejo del dinamismo económico, y la reducción del gasto primario ante la aplicación de la regla fiscal, dado que el pago de intereses sigue alto.

El BCCR redujo la Tasa de Política Monetaria (TPM) en sus decisiones de marzo y abril pasados (50 y 100 punto base, en ese orden), después de mantener esta referencia en 9% desde octubre del año anterior. Con estos ajustes el nivel de la TPM (7,5%) aún mantiene el tono restrictivo de la política monetaria

En lo que respecta al mercado cambiario, el BCCR tuvo una participación intensiva mediante la compra de divisas para atender los requerimientos del sector público no bancario (SPNB). Esta participación se dio en un contexto de abundancia de dólares, que ha estado presente desde el segundo semestre del 2022.

Esa abundancia de dólares se estima responde, mayoritariamente, a operaciones de la economía real

(recuperación del turismo receptor, una evolución favorable de las exportaciones y proyectos de inversión extranjera, entre otros), más que a consideraciones financieras asociadas con el incremento en el premio por ahorrar en colones y la mejora en la percepción de riesgo país. Consecuente con esa mayor disponibilidad de divisas, el colón registró una apreciación nominal.

Según las estimaciones preliminares del Ministerio de Hacienda, las finanzas públicas continuarían en la senda hacia la sostenibilidad, con resultados primarios positivos de 1,6% y 1,8% del PIB y déficit financieros de 3,5% y 3,0% del PIB en el 2023 y 2024, en el orden respectivo.

A close-up photograph of two business professionals shaking hands in an office. The person on the left is wearing a light-colored jacket over a blue shirt, and the person on the right is wearing a blue shirt and a dark tie. The background shows a window with a view of a city building. The text 'Panorama del Mercado Inmobiliario' is overlaid on the bottom half of the image.

Panorama del Mercado Inmobiliario



El panorama de este primer semestre de 2023 se mantuvo con una recuperación moderada de los ingresos por alquiler de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, además con mayor dinamismo en los sectores comercial e industrial lo cual se tradujo en mayores colocaciones de espacios disponibles en los activos administrados.

Para este trimestre en mención, se continúa impulsado la comercialización de los fondos, incentivando la colocación de espacios disponibles a través de un equipo de corredores de bienes raíces externo, un equipo interno especializado en la atención de las diferentes necesidades de nuestros inquilinos y potenciales, con el fin de poder brindarles la solución inmobiliaria que requieren e inclusive ofrecer opciones de expansión de sus actuales negocios. Esto ha reflejado una consolidación de los indicadores con tendencia al alza que ha permitido a los fondos hacer frente al pago de sus obligaciones y mostrar una estabilización de las utilidades.

En cuanto al mercado en general, los precios de colocación por m² en los diferentes sectores de la Industria, se mantienen constantes sin variaciones de importante en los últimos meses, el ajuste importante en cuanto a los precios de alquiler se dio principalmente durante el periodo del 2020 al 2022.

El sector de oficinas presenta una tasa de disponibilidad relativamente alta, ubicándose en niveles cercanos al 17%, superior a los datos pre pandemia donde los datos de tasas de disponibilidad rondaban el 9%. Asimismo, el sector comercial, ha mostrado una leve disminución en su tasa de disponibilidad, ubicándose en un 10% aproximadamente, desde datos del 13% durante el 2021.

Finalmente, el sector industrial aun mostrando tasas de disponibilidad bajas cercanas al 4%, gracias al dinamismo de

este y a la mayor demanda por este tipo de activos inmobiliarios

Ingresos

Al cierre del segundo trimestre de 2023 los ingresos presentaron una tendencia positiva, con una tasa de crecimiento promedio de 0.56%. Por otro lado, como parte complementaria de esta recuperación se han mantenido los esfuerzos de colocación durante este primer semestre de alrededor de 16.004,00 m² de áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representan nuevos ingresos para los fondos alrededor de USD\$150.390,00 mensuales.

Respecto a la ocupación promedio de los fondos inmobiliarios, los esfuerzos antes mencionados, han permitido hoy día no solo mantener estos niveles alineados a la Industria, si no que dar estabilidad y constancia a los flujos por alquiler que perciben los fondos administrados.

Gastos

BCR SAFI continúa realizando un importante esfuerzo en la administración y contención del gasto, buscando siempre generar ahorros en la mayoría de las líneas y rubros de este componente del estado de resultados.

Con corte al 30 de junio, como resultado de los esfuerzos realizados por parte de la administración, con los proveedores financieros, las operaciones de crédito poseen condiciones de tasa fija para los próximos 12 meses, lo que mitiga el impacto de variaciones al alza en las tasas de interés a nivel internacional, y por ende evita el incremento en el gasto financiero de los fondos ante este comportamiento de las tasas de referencia en el exterior.

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.

En esta línea, la administración de BCR SAFI, realizó un ajuste importante en las comisiones de administración, con el fin de reforzar el compromiso con los inversionistas en cuanto a implementar acciones que generen un mejor desempeño de los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI, disminuciones que se presentan a continuación:

Fondo de Inversión	Comisión Anterior	Comisión Actual
Fondo de Inversión Inmobiliario	0,90%	0,40%
Fondo de Inversión Comercio e Industria	1,00%	0,80%
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	1,10%	0,90%
Fondo de Inversión Renta y Plusvalía	1,50%	1,25%

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable, corresponden al registro contable de las plusvalías y/o minusvalías por las valoraciones de los inmuebles propiedad de los fondos. Estos registros no afectan el pago de rendimientos.

Por otro lado, y como parte de nuestra obligación y compromiso con los estimables inversionistas, hemos establecido un plan de acción para mejorar el desempeño de los fondos inmobiliarios que hoy día administramos, enfocados en el incremento del ingreso y disminución del gasto, tal y como se muestra a continuación:

Plan de Acción Corto Plazo

Disminución de la comisión de administración, alivia el gasto de los fondos.

Negociación con proveedores financieros, en búsqueda de disminuir el gasto financiero.

Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación.

Gestión de venta de activos para disminuir el apalancamiento.

Plan de Comunicación Mercado de Valores.

Importante mencionar que estas acciones se han venido ejecutando en el tiempo de nuestra gestión, enfocadas ellas en mejorar el comportamiento de los fondos y por ende el incremento en la rentabilidad.

Las acciones de corto plazo se han implementado en su mayoría, el ajuste en la comisión, los nuevos acuerdos con proveedores financieros, colocación de espacios y ventas de activos.

Plan de Acción Mediano Plazo

Reconversión de inmuebles, con el objetivo de mantener la versatilidad de los activos.

Negociación con proveedores financieros en búsqueda de disminuir el gasto financiero.

Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación.

Gestión de venta de activos para disminuir el apalancamiento.

Plan de Comunicación Mercado de Valores.

Plan de Acción Largo Plazo

Reconversión de inmuebles con el objetivo de mantener la versatilidad de los activos.

Negociación con proveedores financieros en búsqueda de disminuir el gasto financiero

Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación.

Gestión de venta de activos para disminuir el apalancamiento.

Fusión de fondos, permitiendo mejoras las económicas de escala.

Valoración de adquisiciones Inmobiliarias

Plan de Comunicación



Términos Financieros a considerar



Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitires.

BC: Bodega Comercial

CC: Centro Comercial

CE: Centro Educativo

CEDI: Centro de Distribución

Coefficiente 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 ₡1000,00 de activos del fondo, ₡20,00 se obtuvieron a través de financiamiento o préstamos.

Coefficiente 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%.

EC: 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

Centros 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 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 disposiciones:

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

En donde:

PPPI: 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 fórmula.

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

Donde: RA_t: Rendimiento a valor de mercado del fondo para los últimos 12 meses terminados en el día t.

VP_t: 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) x Cantidad de participaciones.

Para calcular la rentabilidad analizada 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 archivos 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:

RAt: Rendimiento total del fondo para los últimos 12 meses terminados en el día t.

B: Beneficios distribuidos durante el periodo.

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 albergan tiendas de conveniencia.

Tasa de Política Monetaria

La tasa de política monetaria (TPM), es la tasa de interés objetivo para las operaciones interbancaria 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
<p>AAf: 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.</p>	<p>El signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.</p>	<p>Categoría 2: Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.</p> <p>Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.</p>	<p>Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.</p>

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

