

# INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2024





# **BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN**

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2024

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

BCR SAFI Oficentro Torre Cordillera. Rohrmoser, piso #12,  
300m al sur de Plaza Mayor.  
Teléfonos 2549-2880 / Fax 2296-3831 / 2296-3852.  
Apdo. Postal 10035-1000 San José, Costa Rica.  
[www.bcrfondos.com](http://www.bcrfondos.com) / [bcrfondos@bancobcr.com](mailto:bcrfondos@bancobcr.com)





**San José, 22 de abril del 2024**

**Estimado inversionista:**

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de Enero y el 31 de Marzo 2024, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el primer trimestre del 2024.

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

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

Gerencia  
BCR Fondos de Inversión

# Índice

<b>No. 05</b>	BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
<b>No. 10</b>	BCR Mixto Colones - No Diversificado
<b>No. 15</b>	BCR Portafolio Colones - No Diversificado
<b>No. 20</b>	Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado
<b>No. 24</b>	BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
<b>No. 29</b>	BCR Mixto Dólares - No Diversificado
<b>No. 34</b>	BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
<b>No. 39</b>	BCR Fondo Mediano Plazo No Diversificado
<b>No. 44</b>	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
<b>No. 53</b>	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificado
<b>No. 64</b>	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
<b>No. 77</b>	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
<b>No. 86</b>	Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía
<b>No. 97</b>	Plan de Acción de los Fondos Inmobiliarios
<b>No. 104</b>	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora
<b>No. 133</b>	Actualidad Económica Nacional e Internacional
<b>No. 136</b>	Panorama del Mercado Inmobiliario
<b>No. 134</b>	Términos financieros a considerar
<b>No. 145</b>	Anexos



# 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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	05/10/1999
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	COLONES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	5 000,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,28%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+ 2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

La rentabilidad en los últimos 30 días del fondo BCR Corto Plazo Colones al finalizar el mes de marzo del 2024 fue menor en 15 puntos base con respecto al trimestre anterior, alcanzando una rentabilidad de 3,62% y durante los últimos 12 meses descendió en 57 puntos con relación al trimestre finalizado en diciembre del 2023.

El descenso en la rentabilidad es un tema que afectó a la industria en general de los fondos de inversión y tiene su explicación en la disminución de la Tasa de Política Monetaria (TPM) en 50 puntos base, la cual a su vez permea sobre las tasas de captación de las entidades financieras, incidiendo en las renovaciones de los vencimientos y de los recursos nuevos invertidos por los clientes del fondo.

Además, al ser un fondo que dentro de sus políticas de inversión tiene un perfil de sector público costarricense con garantía estatal y al no tener estas instituciones financieras necesidades de captación, se canaliza en menores tasas de interés o mediante una nula colocación para los recursos que el fondo invertirá.

El activo administrado por BCR Corto Plazo Colones con corte a marzo del 2024 fue de \$45.216 millones lo cual representó un aumento de 9,73% con respecto al trimestre anterior, llegando a \$41.207 millones, que corresponde al comportamiento normal del fondo en donde los participantes buscan alternativas interesantes de corto plazo.

Al finalizar el primer trimestre del 2024, el fondo BCR Corto Plazo Colones mostró una estructura de su cartera en 31,22% en emisiones del Banco Central de Costa Rica, 28,90% en emisiones del sector bancario costarricense, 15,43% corresponde a emisiones del Ministerio de Hacienda y 24,45% en cuentas bancarias con una rentabilidad competitiva, combinación que permitió ofrecer rentabilidad, liquidez a los clientes y respetando el indicador del plazo promedio de inversiones que indica la normativa.

Con respecto a inversiones directas con emisores en ventanillas, se efectuó la gestión respectiva en busca de colocar los recursos financieros disponibles. Sin embargo, en algunos casos contamos con que la captación estuvo cerrada y en otra, con rentabilidades por debajo a nuestro costo de oportunidad.

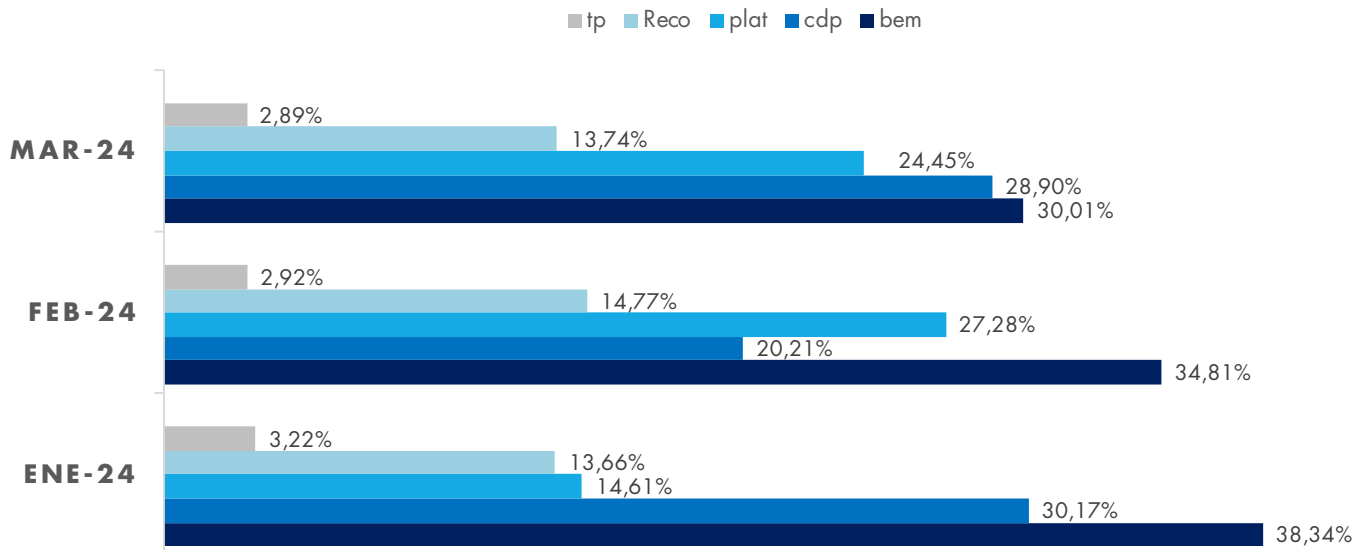
A nivel bursátil se buscó colocar recursos en alternativas de inversión que permitieron un balance entre rentabilidad y liquidez, mediante recompras y títulos valores.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2024	% Cartera al 31/12/2023
Banco Central de Costa Rica	31,22%	28,13%
Banco Costa Rica	28,90%	87,66%
Banco Nacional de Costa Rica	24,46%	24,95%
Tesorería [ Gob (Min de Hacienda)]	15,43%	9,26%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado





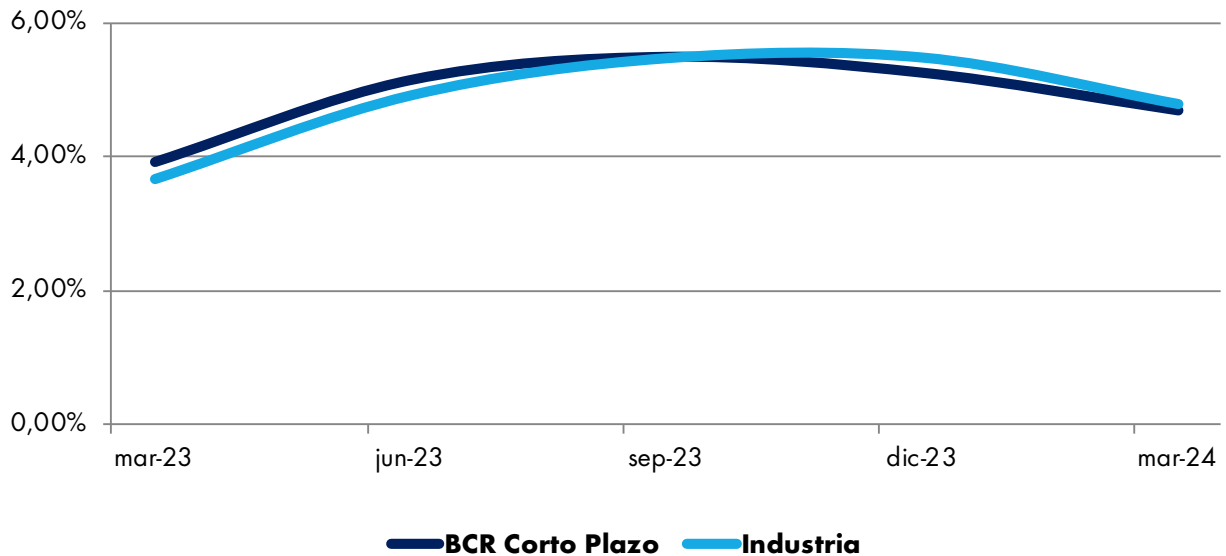
## Comisiones

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%	4,1593749831

\*Información con corte al 31 de Marzo del 2024.

## 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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024
3,62%	3,57%	4,69%	4,79%

## Indicadores

Indicador	AI 31/03/2024	AI 31/12/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,41	0,94	0,46
RaR 12 meses	12,47	4,97	11,06
Duración del portafolio	0,22	0,24	0,25
Duración modificada portafolio	0,22	0,24	0,25
PPI	0,18	0,18	0,25



# **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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	31/07/2000
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	COLONES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	5 000,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,30%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

El activo administrado por el fondo BCR Mixto Colones al finalizar el primer trimestre del 2024 fue de \$44.672 millones, representando un aumento de 13,58% en relación con el trimestre anterior. Tal crecimiento podría indicar una mayor confianza por parte de los inversionistas, que van dejando un poco de lado, el tema mediático de los fondos inmobiliarios. El rendimiento del fondo BCR Mixto Colones en los últimos 30 días al finalizar el mes de marzo del 2024 fue menor en 31 puntos base con respecto al trimestre anterior y durante los últimos 12 meses, disminuyó en 67 puntos base con respecto al mismo periodo.

La tendencia de las tasas de interés en colones a nivel de la economía local unido a la poca

necesidad de parte de las entidades financieras produjo que al efectuar la renovación de los vencimientos de los títulos valores de la cartera administrada, o de los nuevos recursos financieros, se lleve a cabo en condiciones menos favorables a nivel de tasa de interés. Por su parte, al tener el fondo a nivel de prospecto de inversión alternativas tanto en el sector público y privado, la estructura de la cartera del fondo BCR Mixto Colones al finalizar el mes de marzo del 2024 mostró 39,32% en cuentas bancarias, donde se obtuvo una buena rentabilidad y que a su vez dieron liquidez para poder atender posibles salidas de clientes, 33,68% en emisiones del sector público teniendo dentro de estos al Banco Central de Costa Rica, Ministerio de Hacienda,

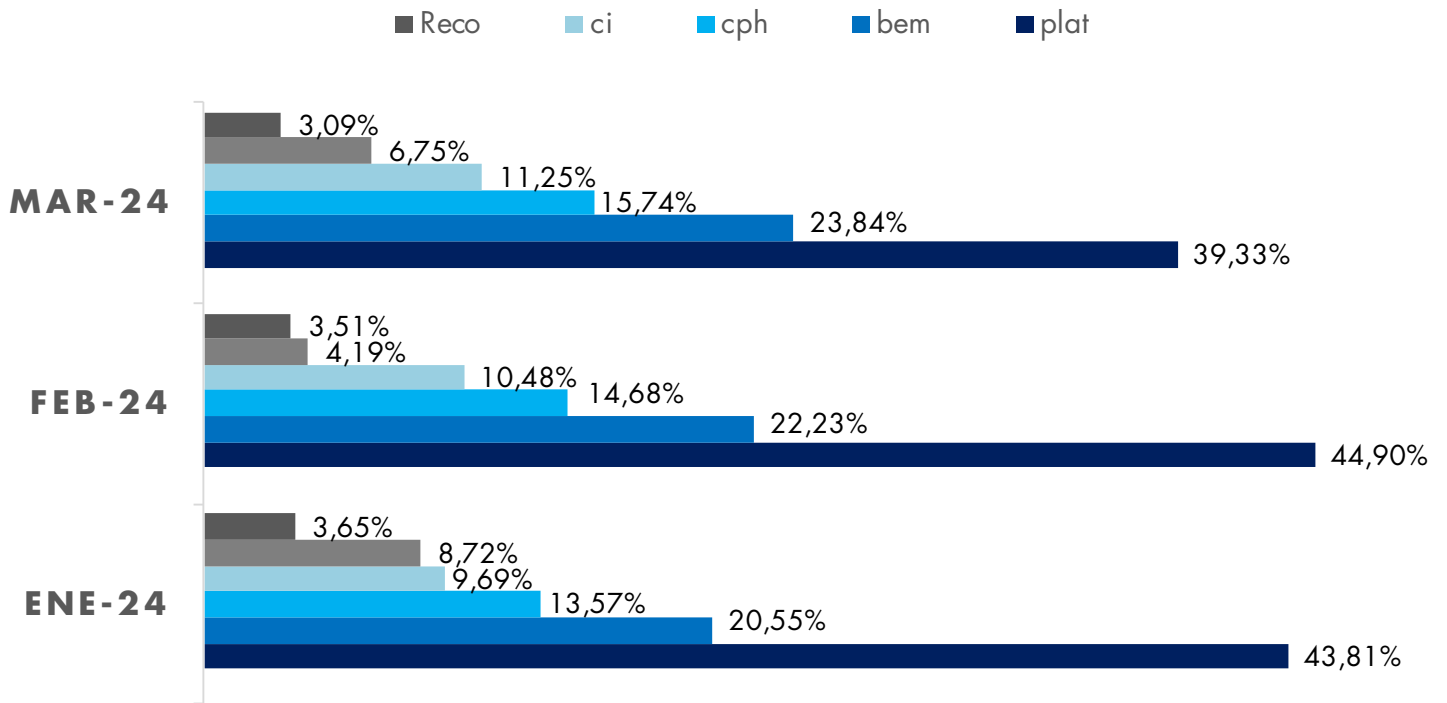
Banco Nacional de Costa Rica y Banco de Costa Rica y por su parte el sector privado con 27%, donde figuran emisores como Mutual Alajuela, Financiera Monge, Mutual Cartago y Financiera Multimoney.

Durante este trimestre finalizado en marzo del 2024, se llevaron a cabo inversiones bursátiles a plazo, correspondientes a renovaciones de vencimientos de títulos valores, acordes a las tasas de interés vigentes, así como inversiones en

recompras, que como bien sabemos, son pocas las observadas y que, bajo la nueva modalidad de Bolsa, ya no van a remate, sino que se efectúan por calce, lo cual dificulta poder efectuar su concreción. Dentro de la opción fuera de Bolsa, es decir, de manera directa ante los emisores, se efectuaron varias colocaciones, no obstante, según indicaron en algunos casos, solo proceden a renovar vencimientos y no reciben nuevos recursos para inversión y en otros casos, del todo la captación permanece cerrada.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2024	% Cartera al 31/12/2023
Banco de Costa Rica	43,83%	50,13%
Banco Central de Costa Rica	24,41%	19,69%
Mutual Alajuela	11,25%	5,11%
Financiera Monge	6,75%	7,66%
Financiera Multimoney	4,50%	5,11%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	4,50%	1,71%
Banco Nacional de Costa Rica	2,25%	6,39%
Tesorería [ Gob (Min de Hacienda)]	2,52%	4,19%



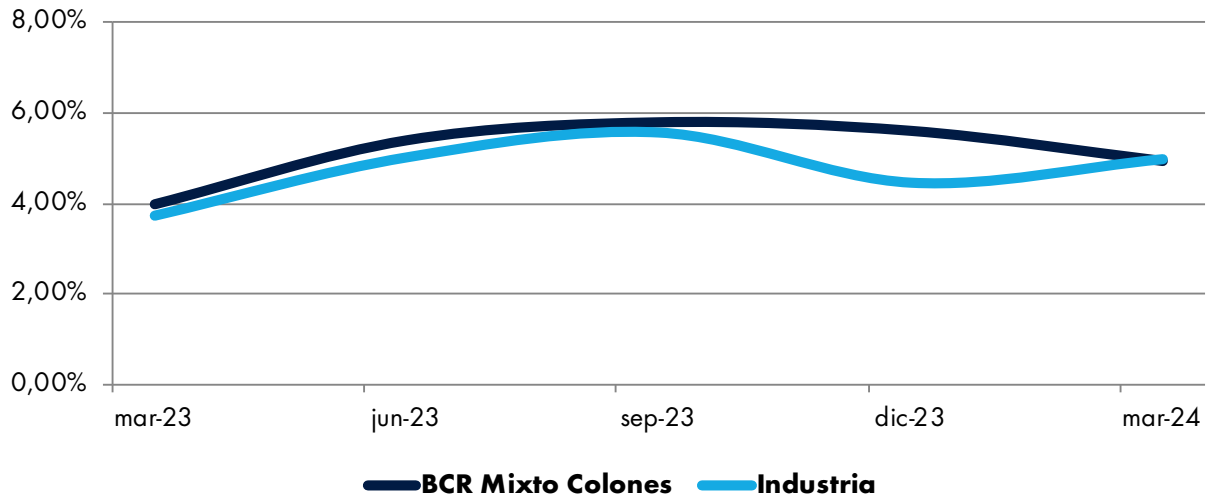
## Comisiones

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%	1,9075322406

\*Información con corte al 31 de Marzo del 2024.

## 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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024
3,78%	3,72%	4,94%	4,99%

## Indicadores

Indicador	AI 31/03/2024	AI 31/12/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,47	1,06	0,47
RaR 12 meses	11,38	4,57	10,97
Duración del portafolio	0,30	0,25	0,23
Desviación modificada portafolio	0,30	0,25	0,23
PPI	0,18	0,17	0,42



**BCR Portafolio Colones**  
No diversificado



## Características del fondo

El Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o, inversionistas institucionales, corporaciones, empresas y demás, que deseen realizar inversiones que tengan el respaldo en productos de captación del Banco de Costa Rica, 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 3 días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

Este es un Fondo del mercado nacional, de renta fija y con una cartera compuesta exclusivamente por productos de captación, principalmente certificados de depósito a plazo del Banco de Costa Rica, Banco Popular y 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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	13/09/2013
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	COLONES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	5 000,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,28%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scrAA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

El fondo BCR Portafolio colones al finalizar el primer trimestre del año 2024 aumentó su activo administrado en 1,29% con respecto al trimestre anterior, pasando de ₡46.015 millones del trimestre anterior, a ₡46.610 millones al finalizar el mes de marzo del 2024 donde la variación corresponde a la operativa normal del fondo. El fondo mostró en el primer trimestre del 2024, una rentabilidad en los últimos 30 días de 3,49% que representó un descenso de 40 puntos base con respecto al trimestre anterior y de 69 puntos base menos durante los últimos 12 meses.

La poca o nula necesidad de captación de los emisores comprendidos en el prospecto del fondo, limitaron las opciones de inversión para el mismo y en donde en algunos casos los emisores están renovando solamente lo correspondiente a los vencimientos en condiciones de tasas de interés menores acordes a la realidad vigente. La estructura de la cartera con corte a marzo del 2024 mostró 34,76% en cuentas bancarias y 65,24% en emisiones bancarias, donde el Banco Popular tuvo un 30,18%, el Banco Nacional de

Costa Rica 22,63% y el Banco de Costa Rica 12,43%. Las cuentas bancarias ofrecieron una buena rentabilidad y liquidez a su vez, siendo una buena alternativa, pero como bien sabemos, no son ajenas a la reducción en las tasas de interés.

La política de inversión del fondo se centra en emisores como el Banco Nacional de Costa Rica, Banco de Costa Rica y Banco Popular que en este trimestre han reducido sustancialmente sus captaciones de recursos y en algunos casos permanece cerrada, con lo cual se limita de gran manera las alternativas de inversión del fondo.

Unido a esto se agrega la disminución en la Tasa de Política Monetaria (TPM) lo cual conduce a reducciones en tasas de interés en instrumentos a plazo como a la vista, en el caso de las cuentas corrientes.

A nivel bursátil la negociación de instrumentos de los emisores acordes a los indicados del prospecto del fondo son escasos, por no decir, nulas y en muchas ocasiones son operaciones cruzadas a nivel del puesto de bolsa respectivo, lo cual dificulta poder hacerse de su posición. En vista de lo anterior, las alternativas en operaciones de recompras con subyacente de tales emisores, dentro de los cuales podría invertir el fondo BCR Portafolio Colones, fueron muy pocas, lo cual se traduce en menores oportunidades de colocación de los recursos que ingresan al fondo.

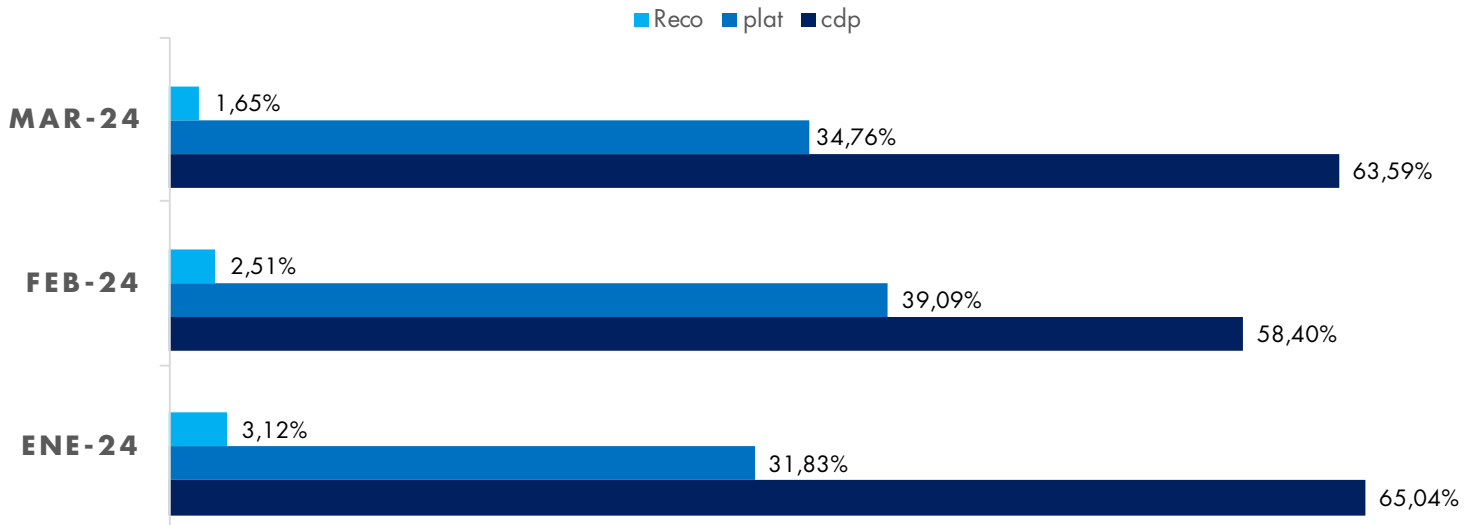
En medio de todas estas circunstancias, el fondo BCR Portafolio Colones brindó a sus clientes un rendimiento competitivo.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2024	% Cartera al 31/12/2023
Banco de Costa Rica	47,19%	44,27%
Banco Nacional de Costa Rica	22,63%	16,39%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	30,18%	39,35%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Colones - No Diversificado



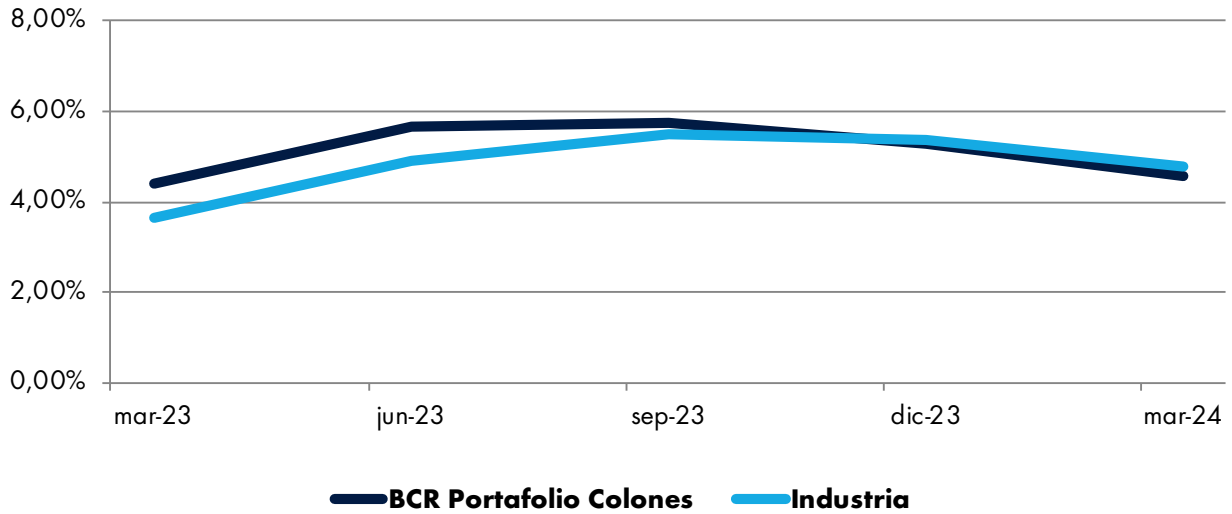
## Comisiones

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%	1,4166524891

\*Información con corte al 31 de Marzo del 2024.

## 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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024
3,49%	3,57%	4,58%	4,79%

## Indicadores

Indicador	AI 31/03/2024	AI 31/12/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,41	0,87	0,46
RaR 12 meses	13,00	5,72	11,06
Duración del portafolio	0,31	0,26	0,25
Duración modificada del portafolio	0,30	0,26	0,25
PPI	0,38	0,33	0,25



# 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% en colones.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	14/10/2019
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	COLONES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	50 000,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,44%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr A 3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

El activo administrado por el fondo BCR Mediano Plazo Colones al finalizar el primer trimestre del 2024 descendió en 12,76%, pasando de un saldo de ₡483 millones en el anterior trimestre a ₡421 millones. El fondo brindó a sus clientes una rentabilidad muy atractiva en los últimos 12 meses de 6,51%. Si observamos la rentabilidad que ofrecía un título de Gobierno 2 años atrás, era de un 4,04%, con lo cual el cliente podía o invertir a plazo o decidirse por la alternativa de este fondo con mejor rendimiento. BCR Mediano plazo colones mantiene una volatilidad moderada,

evitando fluctuaciones en su rentabilidad hacia puntos altos o bajos, lo que concede un rendimiento estable y a su vez competitivo.

La cartera del fondo BCR Mediano Plazo Colones con corte al primer trimestre del 2024, está constituida por 50,03% en emisiones del Ministerio de Hacienda, 41,09% por emisiones del Banco Central de Costa Rica, 7,25% en emisiones del sector privado, 1,09% en emisiones a la vista, y 0,54% en cuentas bancarias.

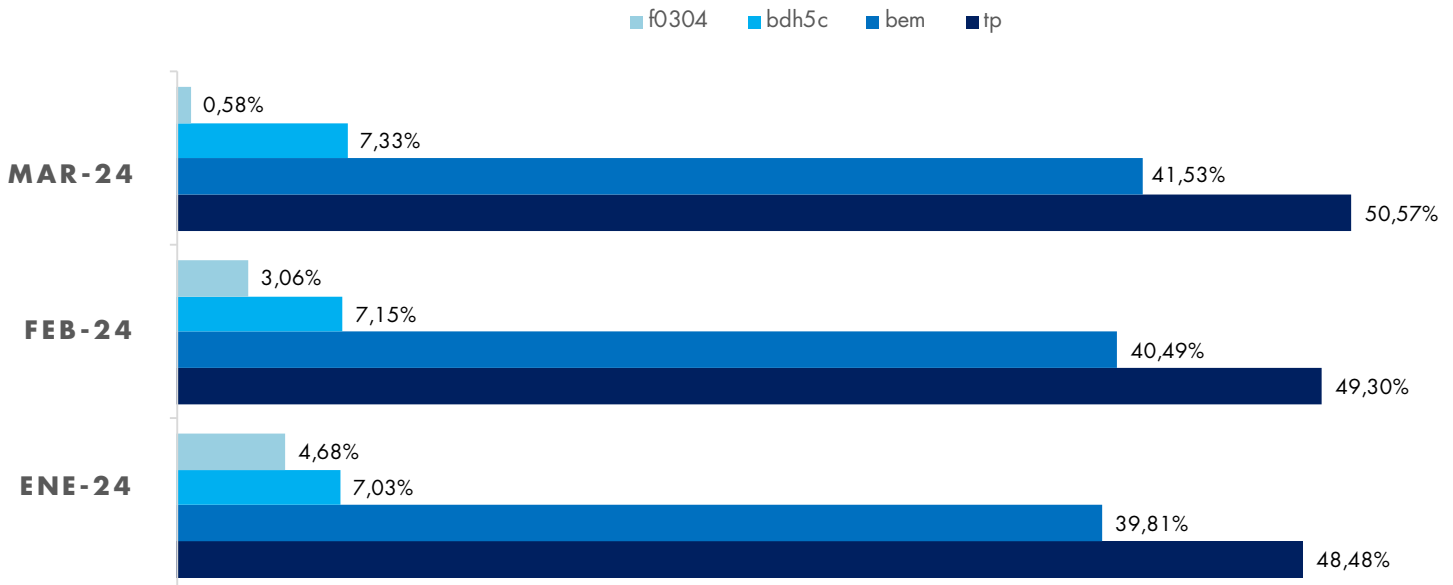


## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2024	% Cartera al 31/12/2023
Tesorería [Gob(Min de Hacienda)]	50,57%	47,25%
Banco Central de Costa Rica	41,53%	38,80%
BCR Fondos de Inversión Portafolio Colones	7,33%	6,85%
Banco Davivienda Costa Rica	0,58%	7,10%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado



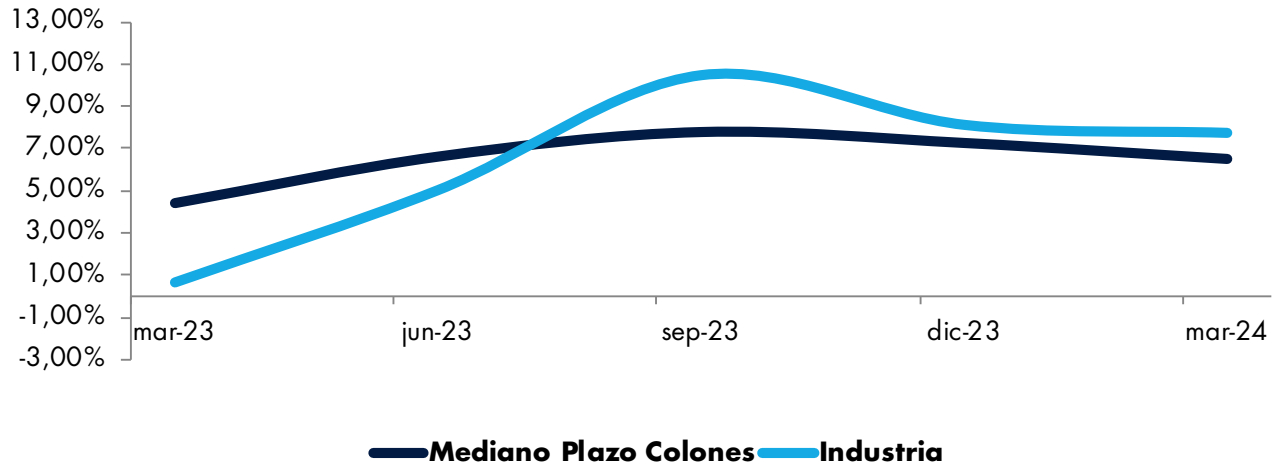
## Comisiones

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%	1,0022417218

\*Información con corte al 31 de Marzo del 2024.

## Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024
5,23%	N/D	6,51%	7,72%

## Indicadores

Indicador	AI 31/03/2024	AI 31/12/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,91	1,69	1,77
RaR 12 meses	7,44	3,50	3,83
Duración del portafolio	0,49	0,67	1,90
Duración modificada del portafolio	0,48	0,66	1,82
PPI	2,68	2,31	3,19





# 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 n 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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	01/04/2003
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	10,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	0,74%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scrAA+3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

El activo administrado para el fondo BCR Liquidez Dólares al finalizar el primer trimestre del 2024 se incrementó en 13,83% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$55.61 millones a US\$63,30 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 60,43% se encuentra invertido en el Banco de Costa Rica, mientras que un 39,57% 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 10,72% en operaciones de recompra con subyacente del Ministerio de Hacienda, un 28,84% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 60,43% corresponde a la cuenta platino. Dicha holgura de liquidez responde en primera instancia a la escasez local de títulos de renta fija en el mercado secundario de valores acordes a la política de inversión del fondo, y la poca de necesidad de captación de las entidades financieras ante el exceso de liquidez en moneda extranjera, y en segunda instancia a la situación mediática sobre los fondos inmobiliarios que ante posibles salidas de recursos se tomaron medidas

orientadas a preservar la liquidez, como por ejemplo la no renovación de operaciones y la ampliación de los márgenes de liquidez del fondo, con el fin de contar con la solvencia necesaria para atender oportunamente las solicitudes de redención de nuestros inversionistas.

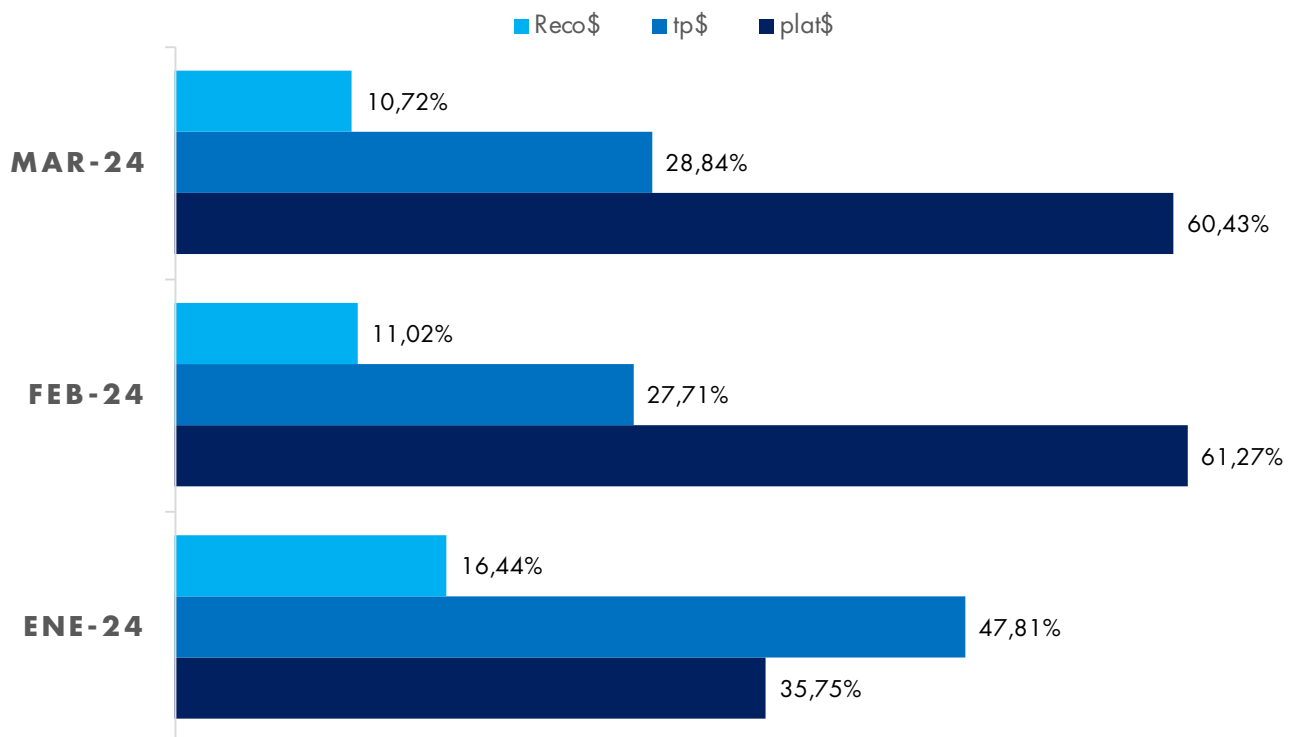
Estas decisiones implicaron una pérdida de competitividad en términos de rentabilidad debido a que el fondo no logró aprovechar oportunidades de inversión, por ende, el rendimiento de los últimos 30 días del fondo BCR Liquidez Dólares disminuyó en 84 puntos base con respecto al último trimestre pasando de 4,06% a 3,22% para el cierre de marzo de 2024.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2024	% Cartera al 31/12/2023
Banco de Costa Rica	60,43%	42,76%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	39,57%	57,24%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Liquidez Dólares - No Diversificado



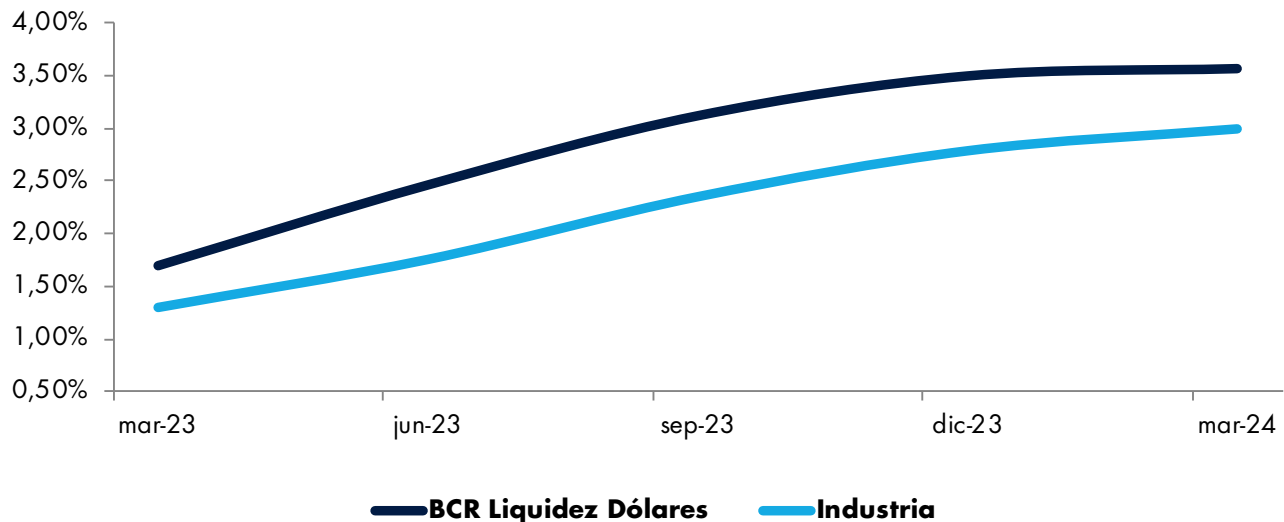
## Comisiones

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%	1,4476326070

\*Información con corte al 31 de Marzo del 2024.

## 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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024
3,22%	2,73%	3,57%	3,00%

## Indicadores

Indicador	AI 31/3/2024	AI 31/12/2023	Industria
RaR 12 meses	0,60	0,77	0,55
Duración del portafolio	4,92	3,10	4,21
Duración modificada portafolio	0,13	0,20	0,18
Desviación estándar 12 meses	0,13	0,20	0,18
PPI	0,22	0,16	0,36

A close-up photograph of a US dollar bill, focusing on the portrait of George Washington. Two red ribbons are wrapped horizontally around the bill, partially obscuring the portrait. The background is a soft, out-of-focus grey.

# **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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	18/05/2006
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	10,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	0,83%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scrAA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

El activo administrado para el fondo BCR Mixto Dólares al finalizar el primer trimestre del 2024 disminuyó en -7,76% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$143.01 millones a US\$131.92 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 Promerica, Financiera Monge, Banco Davivienda, República de Colombia, Banco Latinoamericano de Comercio, Citigroup, Banco Santander, JP Morgan, Bank of America y Ministerio de Hacienda de Costa Rica.

La estructura de cartera del fondo BCR Mixto Dólares, al cierre de marzo de 2024, se compone por instrumentos de renta fija de excelente calidad crediticia y liquidez y que aportan al fondo una mejor rentabilidad, en donde se destaca un 23,38% de colocación en el emisor Banco Latinoamericano de Comercio, un 18,05% en bonos del Tesoro de Estados Unidos, un 2,22% en emisiones del Ministerio de Hacienda, un 4,06%

en operaciones de recompra con subyacente del sector público costarricense, un 13,82% en instrumentos de renta fija de emisores locales e internacionales y un 38,47% se gestiona en cuentas corrientes. La holgura de liquidez responde a la situación mediática sobre los fondos inmobiliarios que ante posibles salidas de recursos se tomaron medidas orientadas a preservar la liquidez, como por ejemplo la no renovación de operaciones y la ampliación de los márgenes de liquidez del fondo, con el fin de contar con la solvencia necesaria para atender oportunamente las solicitudes de redención de nuestros inversionistas.

A pesar de las decisiones tomadas con respecto al incremento en los márgenes de liquidez del fondo, el rendimiento de los últimos 30 días disminuyó en tan solo 4 puntos base con respecto al último trimestre pasando de 3,71% a 3,67 % para el cierre de marzo de 2024, debido a la diversificación del fondo en instrumentos de renta fija internacional.

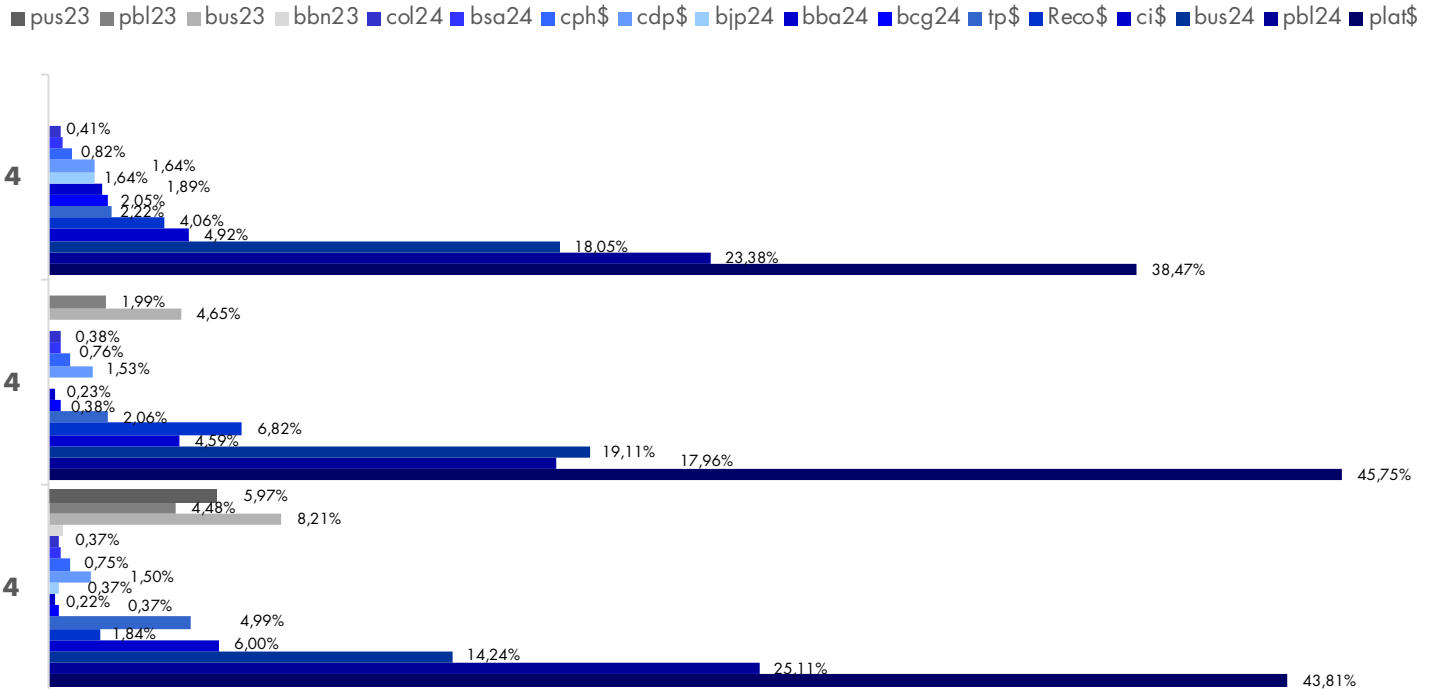
## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2024	% Cartera al 31/12/2023
Banco de Costa Rica	29,86%	41,87%
Banco Latinoamericano de Comercio	23,38%	20,75%
Estados Unidos de America	18,05%	10,55%
Banca Promérica S.A	10,24%	8,71%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	5,59%	8,90%
Banco Improsa S.A.	2,46%	2,11%
Citigroup	2,05%	0,35%
Bank of America	1,89%	0,21%
Financiera Multimoney	1,64%	1,41%
JP Morgan Chase	1,64%	0,35%
Financiera Desfyn S.A	0,82%	0,70%
Mutual Cartago De Ahorro Y Préstamo	0,82%	0,70%
Instituto Costarricense De Electricidad	0,69%	1,24%
Banco Santander	0,45%	0,39%
República de Colombia	0,41%	0,35%
Financiera Monge	0,00%	1,41%



## Estructura del Portafolio por Instrumento

### BCR Mixto Dólares - No Diversificado



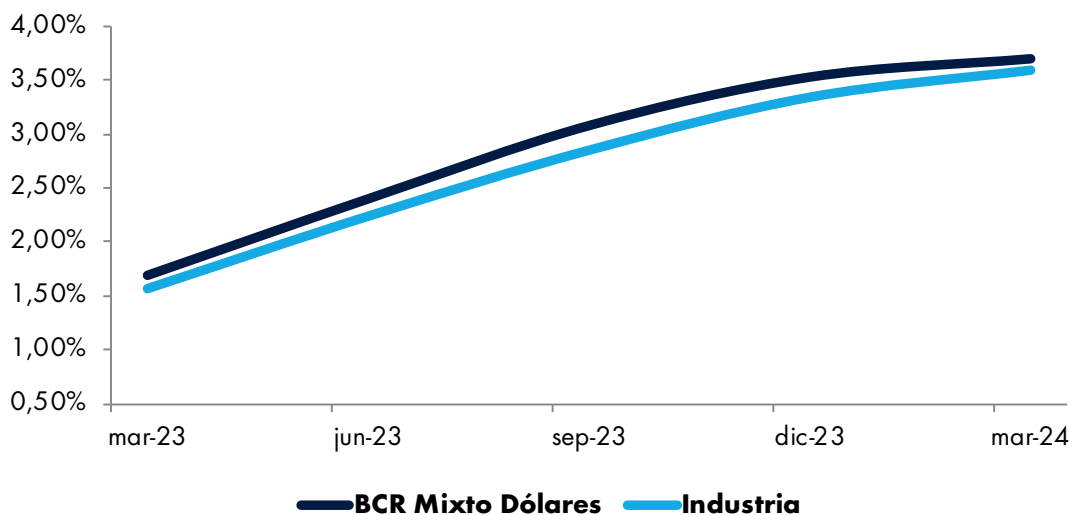
## Comisiones

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%	1,4330462265

\*Información con corte al 31 de Marzo del 2024.

## Rendimientos

**Rendimientos últimos 12 meses**  
**BCR Mixto 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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024
3,67%	3,59%	3,70%	3,63%

## Indicadores

Indicador	AI 31/03/2024	AI 31/12/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,63	0,77	0,60
RaR 12 meses	4,64	3,10	4,61
Duración del portafolio	0,23	0,31	0,24
Duración modificada del portafolio	0,23	0,30	0,23
PPI	0,52	0,51	0,40



# 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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	13/09/2013
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	10,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	0,74%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scrAA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

El activo administrado para el fondo BCR Portafolio Dólares al finalizar el primer trimestre del 2024 se incrementó en 6,41% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$29.52 millones a US\$31.41 millones.

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 31 de marzo de 2024 el 20,22% de la cartera se encuentra colocado en emisiones del

Banco Nacional de Costa Rica, un 0,42% en operaciones de recompra con subyacente de Banco de Costa Rica y un 79,36% gestionado en cuentas corrientes.

La holgura de liquidez tiene su origen en primera instancia por la lenta reactivación de la actividad crediticia que ha generado excesos de liquidez en las entidades financieras, las cuales optaron por disminuir su captación de recursos a plazo fijo y en cuentas corrientes, aplicando disminuciones en las tasas de captación de los emisores bancarios, producto de los ajustes en la tasa de política monetaria, y en consecuencia sus efectos en la tasa básica pasiva, y esto a su vez desencadena

que las renovaciones se lleven a cabo en condiciones menos favorables a nivel de tasa de interés, incluso a niveles de tasa inferiores a lo pactado en una cuenta corriente, aunado a la escasez en instrumentos de corto plazo como son las recompras con subyacente Banco de Costa Rica, Banco Nacional de Costa Rica y Banco Popular de Desarrollo Comunal, que se encuentran dentro del marco de inversión del fondo y que en el pasado han servido de complemento para la rentabilidad del portafolio, y en apego a la normativa relacionada al plazo promedio de inversión (PPVI). Dichas circunstancias han conducido al fondo a concentrar el 79,36% de sus activos en las

cuentas corrientes, a la espera de un cambio de las condiciones de mercado que permita retomar los niveles de colocación en títulos valores de renta fija.

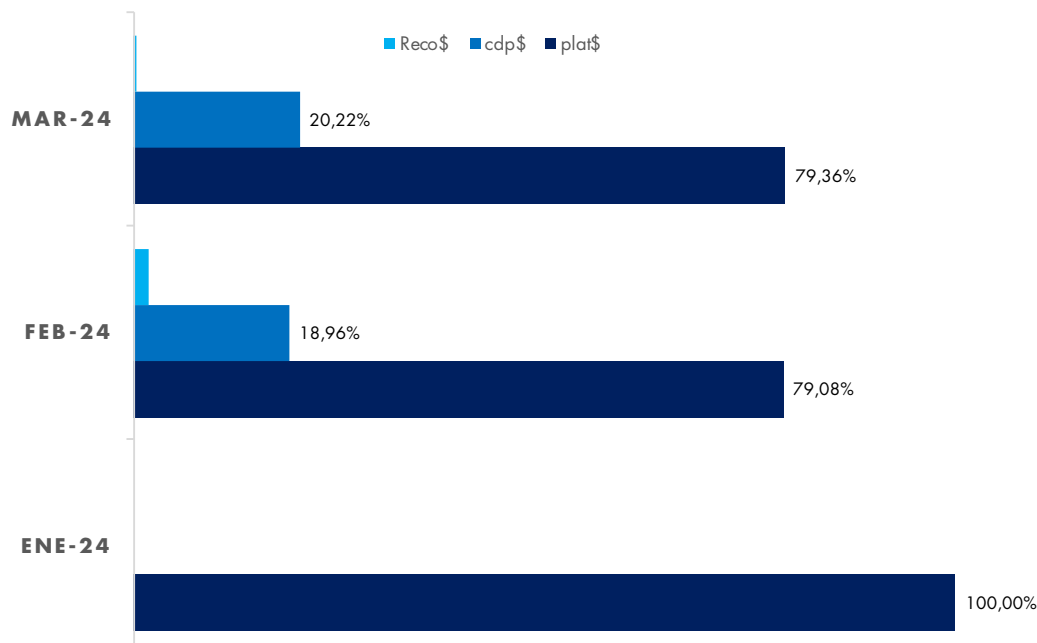
Estas condiciones de mercado implicaron una pérdida de competitividad en términos de rentabilidad debido a que el fondo no logró renovar sus recursos dada la escasez de instrumentos acordes a su política de inversión, por ende, el rendimiento de los últimos 30 días del fondo BCR Portafolio Dólares disminuyó en 36 puntos base con respecto al último trimestre pasando de 3,05% a 2,69% para el cierre de marzo de 2024.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/3/2024	% Cartera al 31/12/2023
Banco de Costa Rica	79,78%	100%
Banco Nacional de Costa Rica	20,22%	0,00%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

### BCR Portafolio Dólares - No Diversificado



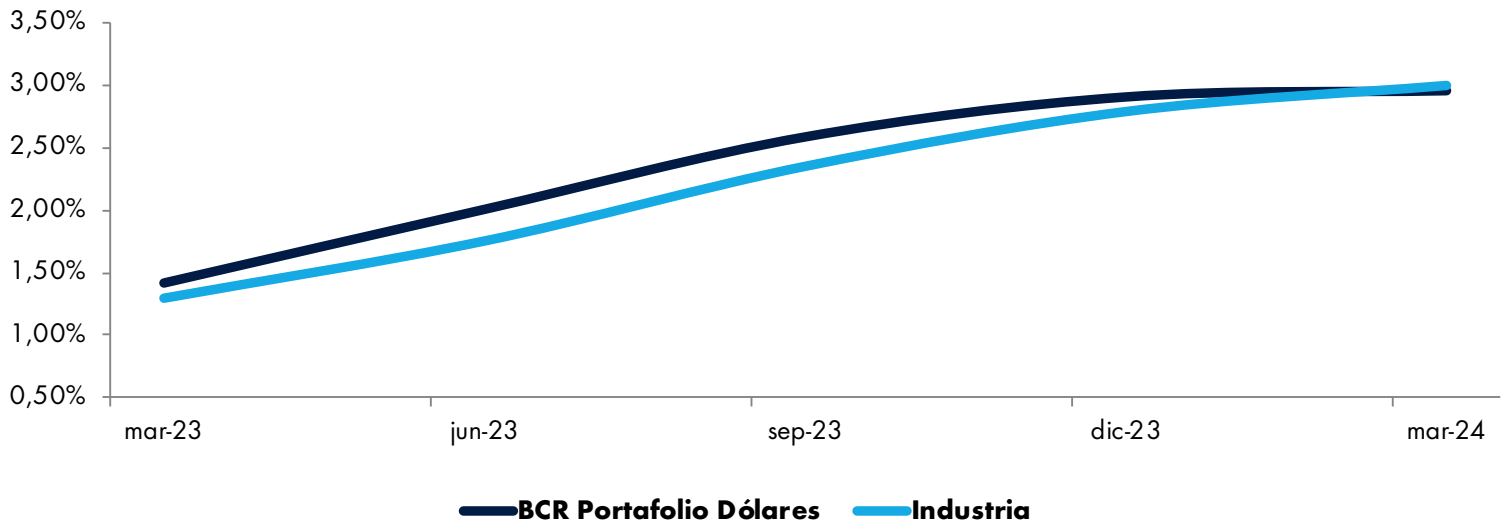
## Comisiones

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%	1,1856488881

\*Información con corte al 31 de Marzo del 2024.

## 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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024
2,69%	3,00%	2,95%	2,73%

## Indicadores

Indicador	AI 31/03/2024	AI 31/12/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,50	0,64	0,55
RaR 12 meses	4,87	3,12	4,21
Duración del portafolio	0,22	0	0,18
Duración modificada del Portafolio	0,22	0	0,18
PPI	0,36	0,36	0,36



# 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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	18/01/2018
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	10,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,03%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr A 3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

La dinámica observada de las tasas de interés internacionales durante el segundo semestre del 2023 ha perdido impulso en los primeros tres meses de este 2024, sin embargo, aún se mantienen con cierta estabilidad, lo que ha permitido renovar los recursos disponibles del Fondo en condiciones favorables.

El Fondo ha logrado diversificar su portafolio en títulos valores del sector público local e internacional y en el sector privado ubicados en Estados Unidos, Panamá, Costa Rica y Colombia, con una calificación de riesgo de crédito de mínimo grado de inversión.

La estructura de cartera del fondo se encuentra invertida en un 18,97% en Gobierno de Costa Rica, 12,79% en Citigroup, un 11,14% en Bank of América, un 11,06% en Bonos del Tesoro de los Estados Unidos, un 9,58% en participaciones de fondos inmobiliarios, un 8,92% en Multibank, un 7,41% en el fondo de mercado de dinero BCR Mixto Dólares, un 6,05% Banco Latinoamericano de Comercio, un 6,54% en JP Morgan, un 3,79% en bonos soberanos de la República de Colombia, un 3,76% en Banco Santander.

La diversificación le ha permitido al Fondo alcanzar un rendimiento de los últimos 12 meses

del 5,72%, el cual responde a una estructura de cartera en donde el 90% de los títulos valores se clasifican contablemente en costo amortizado, y por lo tanto el valor de participación se ve menos afectado por la valoración a precios de mercado.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de marzo del 2024, mostró que el riesgo fue cubierto en 1,98 veces por el rendimiento. El activo administrado, para el cierre del primer trimestre de 2024, registró un

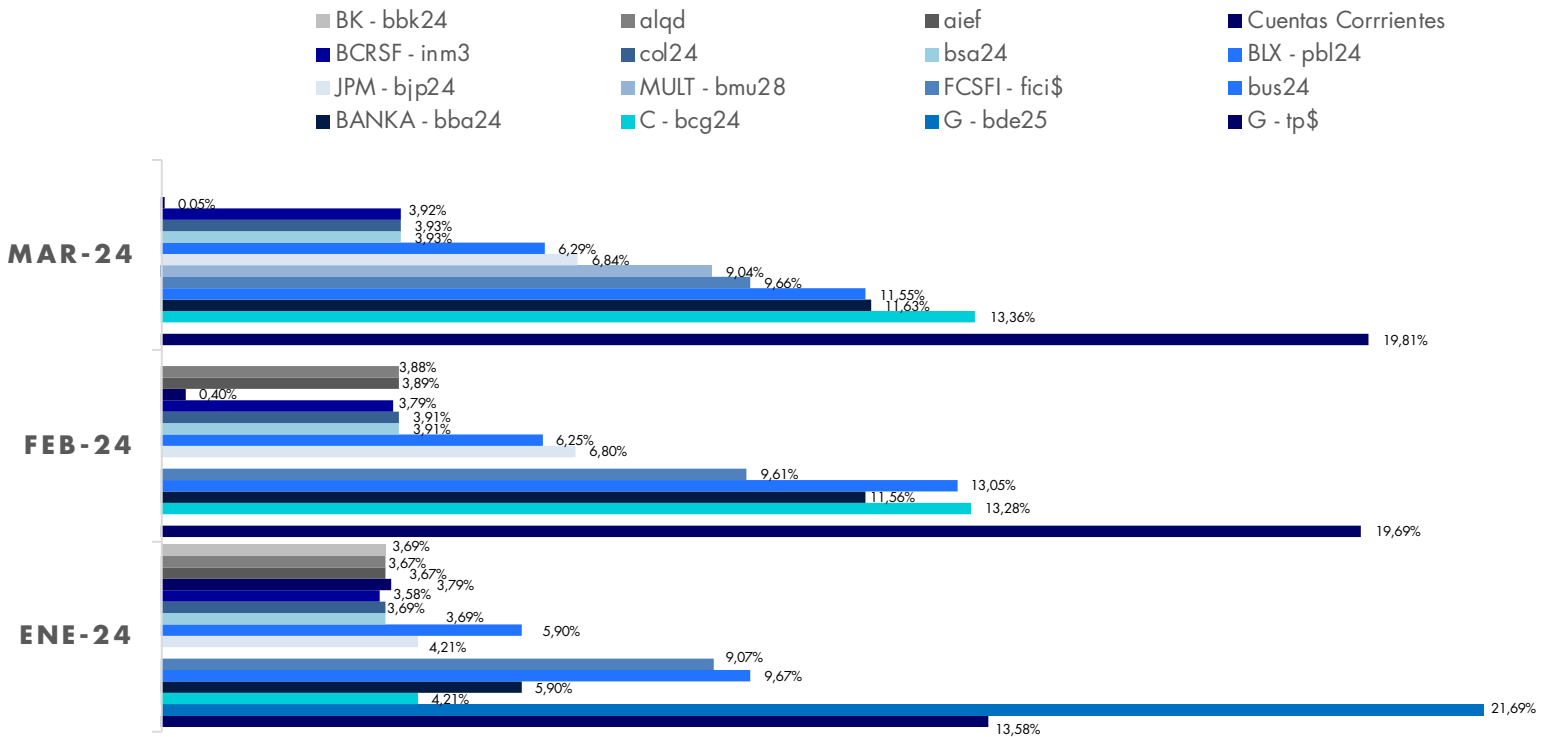
incremento del 26,73% con respecto al dato del último trimestre, pasando de \$1.1 millones a \$1.3 millones para el cierre de marzo de 2024. La duración modificada al 31 de marzo del 2024 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,79%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2024	% Cartera al 31/12/2023
Tesorería [ Gob (Min de Hacienda)]	19,81%	36,10%
Citigroup Global Markets	13,36%	2,59%
Bank of American Corp	11,63%	6,61%
Estados Unidos de Norteamérica (Letras del Tesoro)	11,55%	14,83%
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	9,66%	10,99%
Multibank	9,04%	0,00%
JP Morgan	6,84%	3,31%
Banco Latinoamericano de Comercio	6,29%	7,86%
Banco Santander	3,93%	4,47%
República de Colombia	3,93%	4,47%
Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	3,92%	4,17%
Bank of New York	-	4,47%
Banco de Costa Rica	-	0,13%
Total	100%	100%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

### BCR Fondo Mediano Plazo No Diversificado

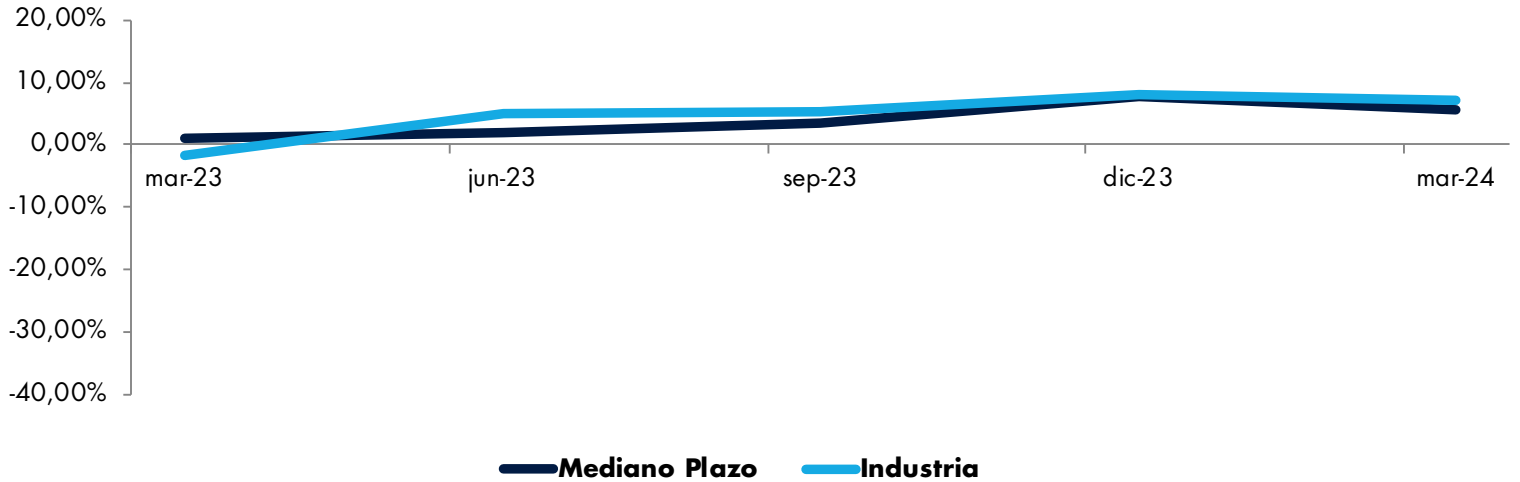


## Comisiones

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%	0,9021122106

## 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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024
4,86%	N/D	5,72%	6,99%

## Indicadores

Indicador	AI 31/3/2024	AI 31/12/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	2,02	2,68	2,06
RaR 12 meses	1,98	0,78	2,00
Duración del portafolio	0,81	0,69	0,97
Duración modificada portafolio	0,79	0,68	0,92
PPI	78 417,88	1,19	6,25

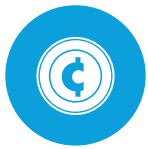


**BCR Fondo de Inv.  
Inmobiliario Rentas Mixtas  
No diversificado**



## Indicadores de fondos

### Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



**¢ 28.953.985.255,97**  
Activos Totales



**¢ 27.516.406.372,07**  
Activos Inmobiliarios



**175**  
Cantidad de inversionistas



**5.910**  
Cantidad total de participaciones



**8**  
Cantidad de inmuebles



**47**  
Cantidad de inquilinos



**12.914**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**85,93%**  
Ocupación porcentual



**Prom. 3,1 años**  
Vencimiento de Contratos



**En Libros: ¢ 2.719.579,96**  
**Mercado: ¢ 2.970.530,00**  
Valor de participación



**Total: 5,12%**  
**Líquido: 4,11%**  
Rendimientos últimos 12 meses

## Características del fondo

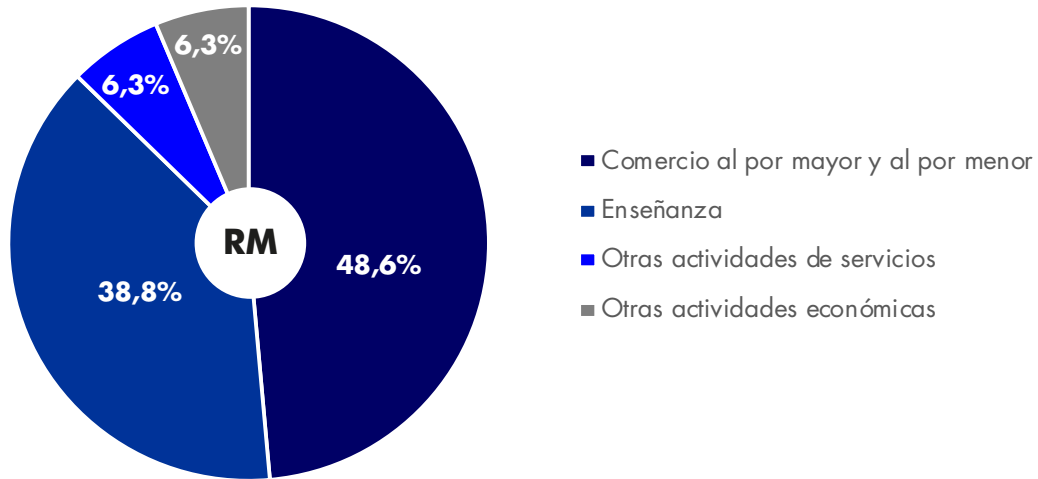
Es un fondo cerrado de cartera mixta en colones costarricenses con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado, con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de

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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	12/07/2007
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	COLONES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	¢2 745 796,37
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	¢14 775 000 000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	¢14 775 000 000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	¢3 500 000,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	05/03/2020
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,00%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	SCR A-3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	0,10%
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	0,10%

\*Nota: En la asamblea del día 22-03-2024 se acordó la modificación al Prospecto del Fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de ¢50.000.000.000,00 a ¢14.775.000.000,00.

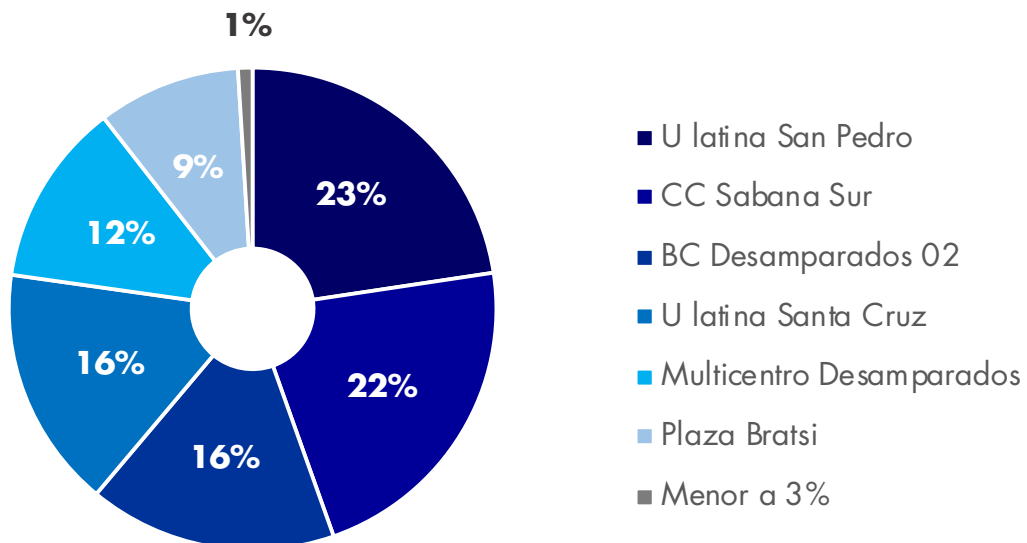
## Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por Actividad Económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
I Trim 2024	Rentas Mixtas	N/D	\$0,00

## Composición de Ingresos por Inmueble





## Informe de la Administración

Para el cierre de marzo del 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 4,07%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones.

Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a ₡28.953.985.255,97 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de ₡2.719.579,96.

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 31

de marzo del año 2024 se mantienen 47 empresas inquilinas.

Para el primer trimestre del 2024 el fondo Rentas Mixtas presenta una morosidad del 25,46%. El rango más representativo es el mayor a 30 días con 24,30%. El crecimiento de este rango responde a un inquilino del sector comercial el cual al cierre de trimestre presentaba un atraso de 31 días. Por otra parte, en este fondo al corte del trimestre, no se registran montos en cuentas de orden.

Se debe indicar que las ganancias acumuladas por las valoraciones de los inmuebles registradas durante el I trimestre del 2024 corresponden a Oficentro Los Yoses y Centro Comercial Sabana Sur.

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Por Registrar
CC Sabana Sur	Consultecnica	₡7.819.843.644,00	₡1.135.635.736,32	₡8.955.479.380,32
Oficentro Los Yoses	Consultecnica	₡2.338.883.374,13	₡194.123.472,07	₡2.533.006.846,20

Se debe tomar en cuenta que para el registro de la variación como pérdida o ganancia se debe contemplar el impuesto de ganancia o pérdida de capital (15%).

Las valoraciones presentadas ocasionaron una variación en el valor en libros total del fondo,

pasando de ₡26.186.647.164,08 a ₡27.516.406.372,46, este efecto no representó una afectación del rendimiento líquido del fondo.

Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía de ₡1.421.892.618,96.

## Ingresos

Detalle	Enero	Febrero	Marzo
<b>Ingresos del Período</b>	<b>¢178.727.769</b>	<b>¢180.274.821</b>	<b>¢1.313.965.059</b>
Intereses; Descuentos y Dividendos	¢377.287	¢119.619	¢261.961
Ingreso por arrendamiento	¢175.815.474	¢178.264.022	¢179.107.182
Ganancia por diferencial cambiario	¢466.149	¢4.002	¢13.731
Ganancias no realizadas por ajustes de valor*	¢2.068.859	¢1.887.178	¢1.131.896.259
Ingresos extraordinarios	¢0	¢0	¢2.674.933
Otros ingresos	¢0	¢0	¢10.994

\*Nota: Las ganancias no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable como resultado de las valoraciones de inmuebles efectuadas durante el periodo, estas no representan un ingreso materializado para el fondo de inversión.

Al cierre del I Trimestre del 2024 los ingresos mostraron una tendencia moderada al alza, con relación al trimestre anterior presentaron un crecimiento aproximado de ¢13.000.000.00, relacionado de nuevas colocaciones y la aplicación de incrementos contractuales.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, no obstante, durante el I Trimestre del 2024 no se logró concretar el cierre de ninguna negociación dentro del periodo. Sin embargo, es importante

destacar que se ha venido trabajando de manera eficiente con un cliente interesado en arrendar aproximadamente 1.750 m<sup>2</sup>, situación que podría incrementar el nivel de ingresos del fondo, así como su nivel de ocupación.

También se ha recibido interés por parte de otros potenciales inquilinos para áreas desocupadas en este inmueble, especialmente en los sectores de salud, comercio y oficina. El equipo de gestión comercial mantendrá sus esfuerzos para tratar de conseguir nuevos inquilinos.

## Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de marzo del 2024 la estructura de estos se encuentra conformada, tal como se detalla a continuación:

I Trimestre 2024	
Gastos Financieros	63,7%
Impuestos locales	22,3%
Mantenimiento de los inmuebles	9,0%
Seguros	1,9%
Peritazgo de los inmuebles	1,5%
Comisiones	1,0%
Gastos bancarios y similares	0,4%
Gasto por Suscripción	0,2%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,0%
Variación por Incobrables	0,0%
	<b>100,0%</b>

Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto en todos los aspectos se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

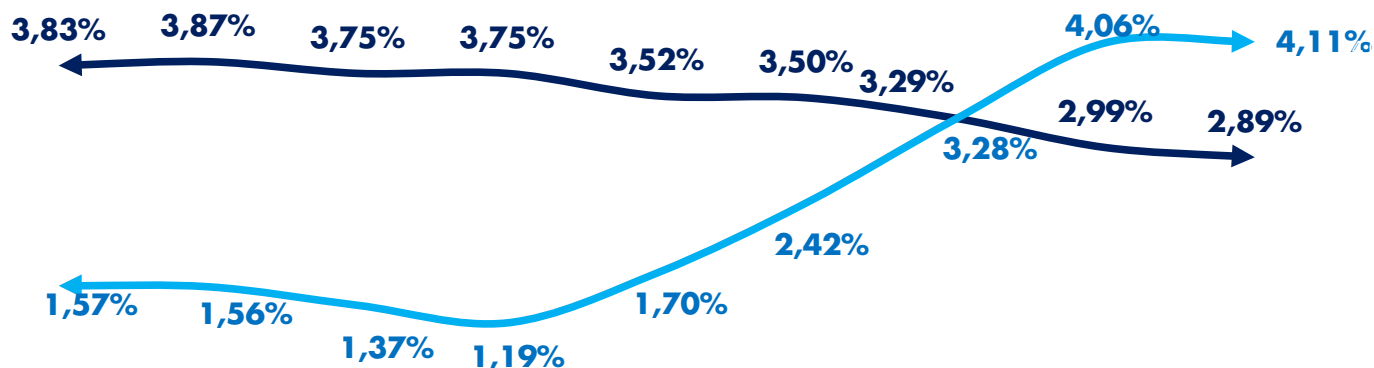
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/3/2024	31/12/2023
Cc Sabana Sur	32,55%	29,86%
U Latina San Pedro Col	13,90%	14,61%
Multicentro Desamparados	12,81%	13,46%
Bc Desamparados 02	10,87%	11,42%
Plaza Bratsi	10,24%	10,76%
U Latina Santa Cruz Col	9,54%	10,03%
Oficentro Los Yoses	9,21%	8,93%
Paseo De Las Flores Col	0,88%	0,93%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	mar-24	dic-23
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocic	48,6%	49,0%
Enseñanza	38,8%	38,2%
Otras actividades de servicios	6,3%	6,3%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,2%	2,2%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,3%	2,4%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,7%	0,7%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,6%	0,6%
Información y Telecomunicaciones	0,5%	0,5%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Rendimientos

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



**I Trim 2022**   **II Trim 2022**   **III Trim 2022**   **IV Trim 2022**   **I Trim 2023**   **II Trim 2023**   **III Trim 2023**   **IV Trim 2023**   **I Trim 2024**

◀▶ Industria

◀▶ BCR F.I. Inmobiliario Rentas Mixtas

\*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 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024
5,12%	0,12%	4,11%	2,89%	-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.

\*N/D: no disponible en la SUGEVAL

## Indicadores

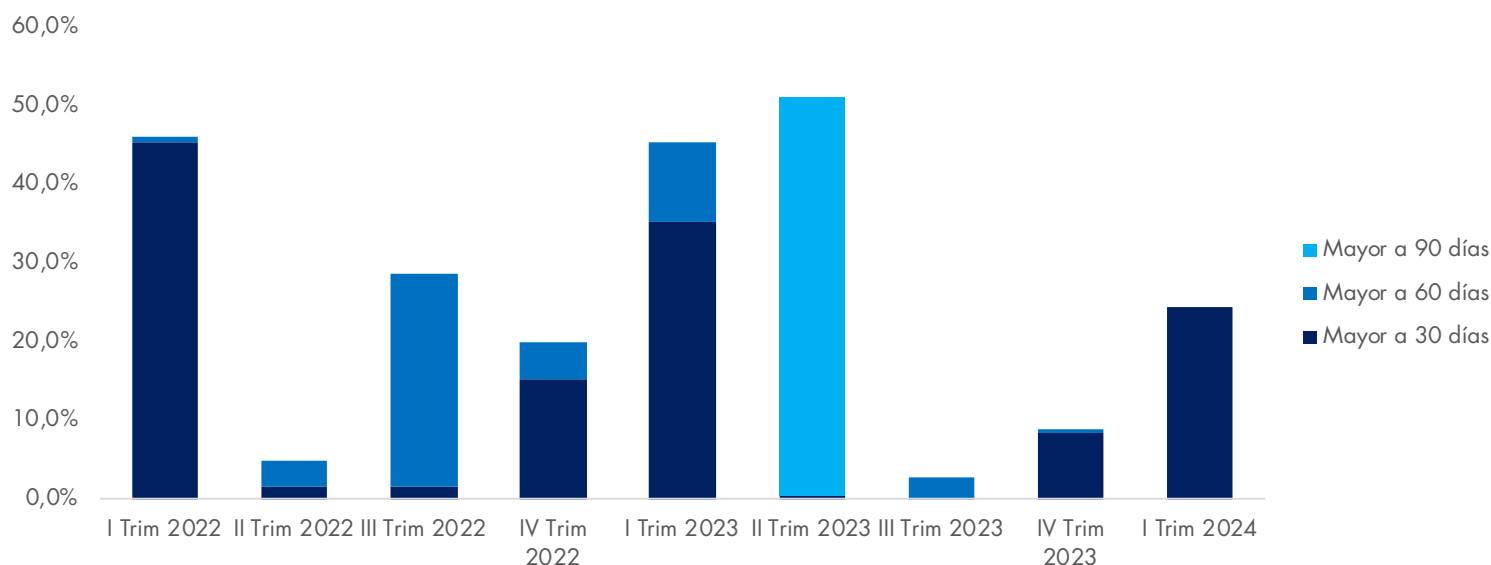
Indicador	Al 31/03/2024	Al 31/12/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	43,95%	45,62%	28,40%
Porcentaje de Ocupación	85,93%	85,93%	74,02%

\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2024.

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas en miles de colones.

<b>BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas</b>	<b>I-Trim-2024</b>	<b>IV-Trim-2023</b>	<b>III-Trim-2023</b>	<b>II-Trim-2023</b>	<b>I-Trim-2023</b>
<b>(← miles)</b>					
Ingresos por arrendamiento	533.186,67	520.262,65	512.493,00	509.672,89	486.473,46
Otros ingresos	3.928,54	2.463,84	26.432,00	3.237,77	901,50
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1.135.803,57	835.683,80	5.132,00	5.391,50	6.243,61
<b>Total Ingresos</b>	<b>1.672.918,78</b>	<b>1.358.410,29</b>	<b>544.057,00</b>	<b>518.302,16</b>	<b>493.618,57</b>
<b>Gastos</b>					
Gastos financieros	244.373,22	233.189,47	226.388,00	223.917,73	221.465,98
Gastos operativos	135.416,66	133.827,94	158.897,00	133.105,32	115.422,99
Comisiones	3.776,90	3.659,79	3.997,00	3.975,92	4.080,59
Otros gastos	-842,50	250,55	-868,00	708,03	620,18
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	0,00	113.841,21	1.659.644,00	0,00	688.837,94
<b>Total Gastos</b>	<b>382.724,28</b>	<b>484.768,96</b>	<b>2.048.058,00</b>	<b>361.707,00</b>	<b>1.030.427,68</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1.290.194,50</b>	<b>873.641,33</b>	<b>-1.504.001,00</b>	<b>156.595,16</b>	<b>-536.809,11</b>

## Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023	IV Trim 2023	I Trim 2024
Menor a 30 días	3,7%	17,3%	3,96%	1,2%	0,9%	8,8%	25,7%	0,1%	1,2%
Mayor a 30 días	45,4%	1,5%	1,47%	15,29%	35,3%	0,4%	0,0%	8,5%	24,302%
Mayor a 60 días	0,6%	3,4%	27,07%	4,55%	10,0%	0,0%	2,8%	0,4%	0,0%
Mayor a 90 días	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,0%	50,6%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>49,8%</b>	<b>22,2%</b>	<b>32,50%</b>	<b>21,01%</b>	<b>46,20%</b>	<b>59,85%</b>	<b>28,57%</b>	<b>8,95%</b>	<b>25,46%</b>



**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



**\$336.262.176,31**  
Activos Totales



**\$328.385.785,33**  
Activos Inmobiliarios



**1.320**  
Cantidad de inversionistas



**180.985**  
Cantidad total de participaciones



**34**  
Cantidad de inmuebles



**386**  
Cantidad de inquilinos



**38.992**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**87,64%**  
Ocupación porcentual



**Prom. 2,2 años**  
Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$1.053,36**  
**Mercado: \$250**  
Valor de participación



**Total: -0,53%**  
**Líquido: 3,11%**  
Rendimientos últimos 12 meses

## 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

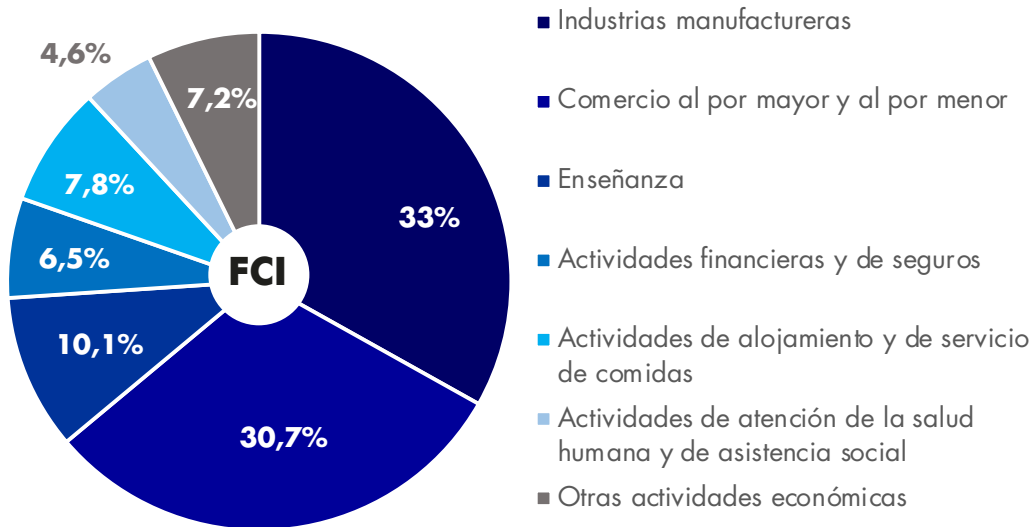
inversión es de mediano o largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaluación de inmuebles.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	29/6/2001
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	\$1059,38
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	\$180 985 000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	\$180 985 000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	\$250,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	19/03/2024
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,29%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	SCR A+3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	0,80%
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,14%

\*Nota: En la asamblea del día 21-03-2024 se acordó la modificación al Prospecto del Fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de \$600.000.000,00 a \$180.985.000,00.



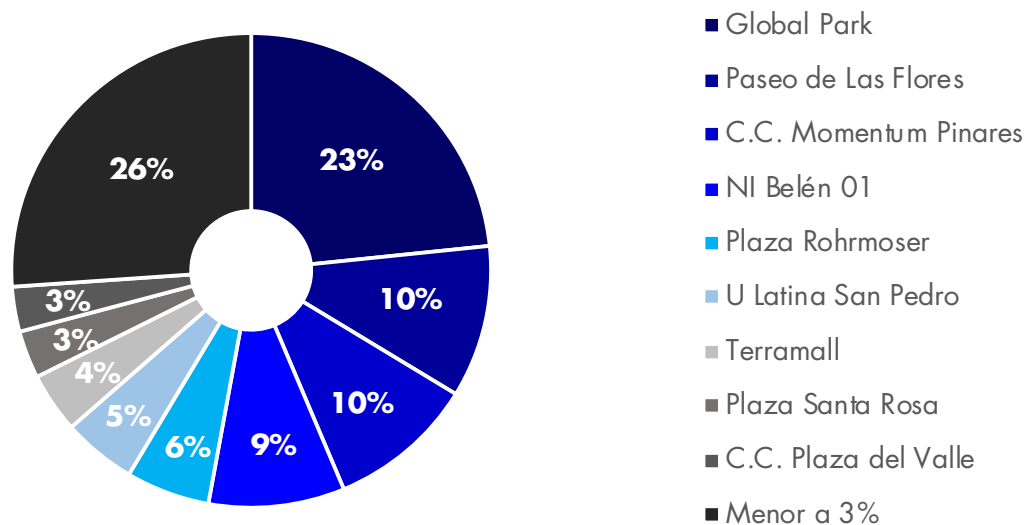
## Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria, por Actividad Económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
I Trim 2024	Comercio y la Industria	862,16	\$14 540,49

## Composición de Ingresos por Inmueble



## Informe de la Administración

Para el cierre de marzo del 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,11%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,89%. Por su parte, el activo total administrado del fondo se ubicó en USD\$336.262.176,31, siendo el precio de la participación en libros de USD \$1.053,36.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 34 inmuebles, siendo los más representativos 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 31 de marzo del año 2024 se mantienen 386 empresas inquilinas.

La morosidad al 31 de marzo del 2024 se encuentra en 33,00%. El rango más representativo es mayor a 30 días con un

25,43%. El rango de 60 a 90 días presentó una disminución, debido a los esfuerzos continuos que se realizan desde Gestión Inmobiliaria. No obstante, la administración sigue gestionando los atrasos y enfocados en el proceso de gestión de cobro.

Por otra parte, el monto de cuentas de orden asciende a un total de USD\$ 856.501,16. Un 88% de la cifra detallada corresponden a los pendientes de dos inquilinos uno del sector educación y otro del sector servicios. La administración se encuentra efectuando las gestiones pertinentes en las instancias necesarias para la recuperación de estos montos.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles durante el I Trimestre de 2024 corresponden a CE Guadalupe, BC San Pablo 02, CC Atlantis Plaza, CC Momentum Lindora, CC Plaza Monte General, Parque Empresarial Lindora y CC Paseo Metrópoli.

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Por Registrar
<b>CE Guadalupe</b>	Logan	\$12.678.430,20	-\$3.163.430,20	\$9.515.000,00
<b>BC San Pablo 02</b>	Logan	\$7.405.817,07	-\$1.500.817,07	\$5.905.000,00
<b>C.C Atlantis Plaza</b>	Grupo Tecno	\$7.634.045,62	\$1.855.954,38	\$9.490.000,00
<b>C.C. Momentum Lindora</b>	Logan	\$8.177.712,77	-\$689.712,77	\$7.488.000,00
<b>C.C. Plaza Monte General</b>	Grupo Tecno	\$4.700.119,60	-\$10.119,60	\$4.690.000,00
<b>Parque Empresarial Lindora</b>	Logan	\$9.768.108,63	\$1.617.891,37	\$11.386.000,00
<b>C.C Paseo Metrópoli</b>	Consultécnica	\$2.009.111,20	\$97.832,90	\$2.106.944,10

Se debe tomar en cuenta que para el registro de la variación como pérdida o ganancia se debe contemplar el impuesto de ganancia o pérdida de capital (15%).

Las valoraciones presentadas ocasionaron una variación en el valor en libros total del fondo,

pasando de USD\$330.069.867,75 a USD\$328,278,302.89, este efecto no representó una afectación en el rendimiento líquido del fondo. Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía de USD\$10.000.000,00.

## Ingresos

Detalle	Enero	Febrero	Marzo
<b>Ingresos del Período</b>	<b>\$1.890.089,00</b>	<b>\$1.884.012,91</b>	<b>\$3.887.994,20</b>
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$167,81	\$166,18	\$73,05
Ingreso por arrendamiento	\$1.856.874,22	\$1.803.983,29	\$1.845.649,07
Ganancia por diferencial cambiario	\$93,03	\$131,15	\$20.080,47
Ganancia en venta de inmuebles	\$0,00	\$64.770,06	\$0,00
Ganancias no realizadas por ajustes de valor*	\$14.662,02	\$9.371,88	\$1.816.658,93
Ingresos extraordinarios	\$18.261,03	\$5.590,35	\$201.666,15
Otros ingresos	\$30,89	\$0,00	\$3.866,53

\*Nota: Las ganancias no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable como resultado de las valoraciones de inmuebles efectuadas durante el periodo, estas no representan un ingreso materializado para el fondo de inversión.

Al cierre del primer trimestre del 2024 los ingresos presentan una disminución de USD\$82.855,00 en comparación con el trimestre anterior esto en gran parte se debe a que se registraron salidas menores de inquilinos y renegociaciones con inquilinos actuales, en cuanto a la morosidad, se destaca el caso de un inquilino en particular que acumula un atraso de 64 días en el pago de la renta, para el cual se está efectuando el debido proceso de cobro.

Como mencionamos antes, con el fin de controlar la morosidad, el fondo está realizando esfuerzos en sus medidas de cobranza y gestión de deudas. Por otro lado, la administración está de lleno en buscar soluciones para atraer nuevos inquilinos y

mantener altos niveles de ocupación en los inmuebles que conforman la cartera del fondo.

Como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, por lo que durante el I trimestre 2024 se incrementó en seis nuevos contratos de arrendamiento que corresponden al local comercial en el Condominio Torres del Parque y además se colocaron 862,16 m<sup>2</sup> adicionales de áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representan nuevos ingresos para el fondo alrededor de USD\$14.540,49 mensuales, demostrando la capacidad del fondo para maximizar la ocupación de los espacios disponibles y generar ingresos consistentes.

## Gastos:

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de marzo del 2024 la estructura de estos se encuentra conformada, tal como se detalla a continuación:

<b>I Trimestre 2024</b>	
Gastos Financieros	59,1%
Impuestos locales	20,5%
Comisiones	8,1%
Mantenimiento de los inmuebles	7,4%
Seguros	1,6%
Otros gastos	1,3%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,9%
Otros Gastos	0,7%
Peritazgo de los inmuebles	0,2%
Gastos bancarios y similares	0,1%
Gasto por Suscripción	0,1%
Variación por Incobrables	0,0%
	<b>100,0%</b>

Es importante mencionar que durante el I Trimestre 2024 se dio un crecimiento en los gastos financieros con relación al trimestre anterior, debido al vencimiento de los acuerdos firmados con los proveedores financieros durante 2023. La

administración se encuentra realizando las gestiones pertinentes para renegociar las operaciones de crédito, en una sección posterior del presente informe se ampliará sobre estas negociaciones, específicamente en el apartado "plan de acción".

## Estructura del Portafolio por Inmueble

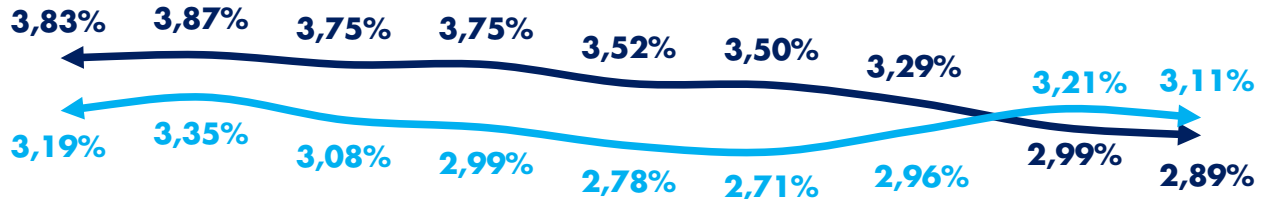
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/3/2024	31/12/2023
Global Park	19,81%	19,63%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	12,38%	12,31%
Centro Comercial Momentum Pinares	9,33%	9,28%
Ni Belén 01	7,55%	7,51%
Centro Comercial Plaza Rohmoser	5,69%	5,66%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	3,68%	3,66%
Parque Empresarial Lindora	3,47%	2,96%
Centro Comercial Terramall	2,99%	2,98%
Ce Guadalupe	2,90%	3,84%
Centro Com. Atlantis Plaza	2,89%	2,31%
Cn Uruca 01.	2,78%	2,76%
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	2,56%	2,55%
Condominio Lindora	2,30%	2,29%
Centro Comercial Momentum Lindora	2,28%	2,48%
Centro Comercial Plaza Los Laureles	2,26%	2,25%
Ce Llorente 01	2,12%	2,11%
Cc Plaza Del Valle	2,04%	2,03%
Plaza Lincoln	1,92%	1,91%
Bc San Pablo 02 ( Cc Heredia 2000)	1,80%	2,24%
Centro Comercial Plaza Monte General	1,43%	1,42%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,21%	1,20%
Cc Desamparados	0,99%	0,98%
Bc Ciudad Colón 01	0,95%	0,95%
Bc Pavas 01	0,84%	0,84%
Centro Corp La Nunziatura	0,70%	0,69%
Centro Comercial Paseo Metropoli	0,64%	0,61%
Mall San Pedro	0,60%	0,60%
Mall Internacional	0,56%	0,56%
Bc San Pablo 01	0,38%	0,38%
Cc Metrocentro	0,35%	0,35%
Bn Alajuelita	0,30%	0,30%
Cc La Verbena	0,20%	0,20%
Condominio Torre Del Parque	0,08%	0,08%
Real Cariari	0,04%	0,04%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	mar-24	dic-23
Industrias manufactureras	33,2%	35,3%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocic	30,7%	30,2%
Enseñanza	10,1%	8,7%
Actividades financieras y de seguros	6,5%	6,6%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	7,8%	7,5%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,6%	4,5%
Otras actividades de servicios	2,2%	2,1%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,1%	1,1%
Construcción	1,5%	1,5%
Información y comunicaciones	0,8%	0,8%
Actividades inmobiliarias	0,5%	0,5%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,6%	0,7%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,4%	0,4%
Transporte y almacenamiento	0,1%	0,1%
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Rendimientos

Rendimiento líquido 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)



I Trim 2022   II Trim 2022   III Trim 2022   IV Trim 2022   I Trim 2023   II Trim 2023   III Trim 2023   IV Trim 2023   I Trim 2024

◀ Industria

▶ BCR F.I. Inmobiliario del Comercio y La Industria

\*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 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024
-0,53%	0,12%	3,11%	2,89%	-39,02%

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

## Indicadores

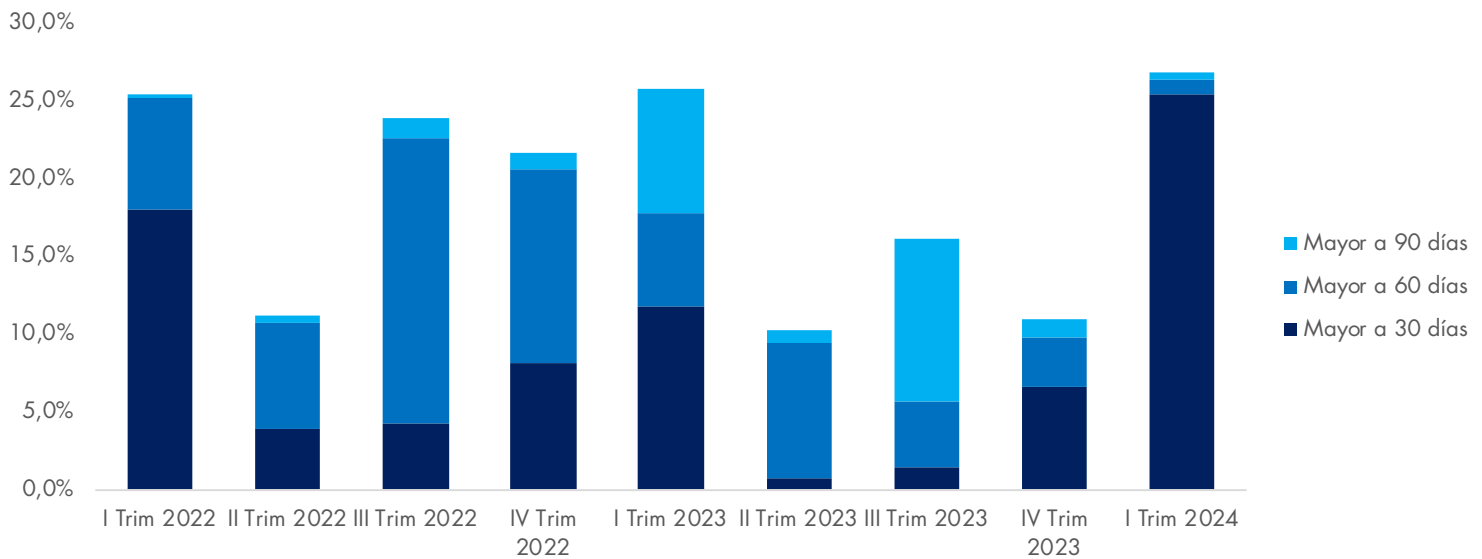
Indicador	AI 31/03/2024	AI 31/12/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	42,98%	42,71%	28,40%
Porcentaje de Ocupación	87,64%	87,61%	74,02%

\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2024

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria del Comercio y la Industria en miles de dólares.

<b>BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles)</b>	<b>I-Trim-2024</b>	<b>IV-Trim-2023</b>	<b>III-Trim-2023</b>	<b>II-Trim-2023</b>	<b>I-Trim-2023</b>
Ingresos por arrendamiento	5.506,50	5.571,00	5.497,00	5.508,37	5.504,37
Otros ingresos	382,81	424,01	346,00	339,44	348,31
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1.840,11	1.783,28	1.137,00	122,76	491,39
<b>Total Ingresos</b>	<b>7.729,42</b>	<b>7.778,29</b>	<b>6.980,00</b>	<b>5.970,57</b>	<b>6.344,07</b>
	<b>I-Trim-2024</b>	<b>IV-Trim-2023</b>	<b>III-Trim-2023</b>	<b>II-Trim-2023</b>	<b>I-Trim-2023</b>
Gastos financieros	2.799,57	2.320,62	2.328,00	2.315,62	2.418,95
Gastos operativos	1.444,74	1.599,32	1.622,00	1.629,27	1.492,60
Comisiones	384,05	390,28	392,00	477,83	809,50
Otros gastos	97,03	34,87	53,10	67,94	45,25
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	3.331,00	2.122,89	3.432,00	2.343,61	969,83
<b>Total Gastos</b>	<b>8.056,39</b>	<b>6.467,98</b>	<b>7.827,10</b>	<b>6.834,27</b>	<b>5.736,13</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>-326,97</b>	<b>1.310,31</b>	<b>-847,10</b>	<b>-863,70</b>	<b>607,94</b>

## Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023	IV Trim 2023	I Trim 2024
Menor a 30 días	2,3%	10,5%	6,2%	2,3%	4,09%	8,26%	7,49%	3,08%	6,19%
Mayor a 30 días	18,0%	3,8%	4,26%	8,12%	11,75%	0,75%	1,46%	6,56%	25,43%
Mayor a 60 días	7,1%	6,9%	18,29%	12,55%	6,07%	8,73%	4,22%	3,18%	0,89%
Mayor a 90 días	0,3%	0,4%	1,40%	0,95%	7,96%	0,72%	10,43%	1,19%	0,48%
	<b>27,8%</b>	<b>21,6%</b>	<b>30,16%</b>	<b>23,94%</b>	<b>29,87%</b>	<b>18,47%</b>	<b>23,60%</b>	<b>14,01%</b>	<b>33,00%</b>





# BCR Fondo de Inv. Inmobiliario No diversificado



## Indicadores de fondos

### Fondo de Inversión Inmobiliario



**\$393.337.512,94**  
Activos Totales



**\$380.152.388,13**  
Activos Inmobiliarios



**1.508**  
Cantidad de inversionistas



**251.852**  
Cantidad total de participaciones



**19**  
Cantidad de inmuebles



**146**  
Cantidad de inquilinos



**332.651**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**60,24%**  
Ocupación porcentual



**Prom. 2,3 años**  
Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$947,64**  
**Mercado: \$540**  
Valor de participación



**Total: -10,82%**  
**Líquido: 1,83%**  
Rendimientos últimos 12 meses

## Características del fondo

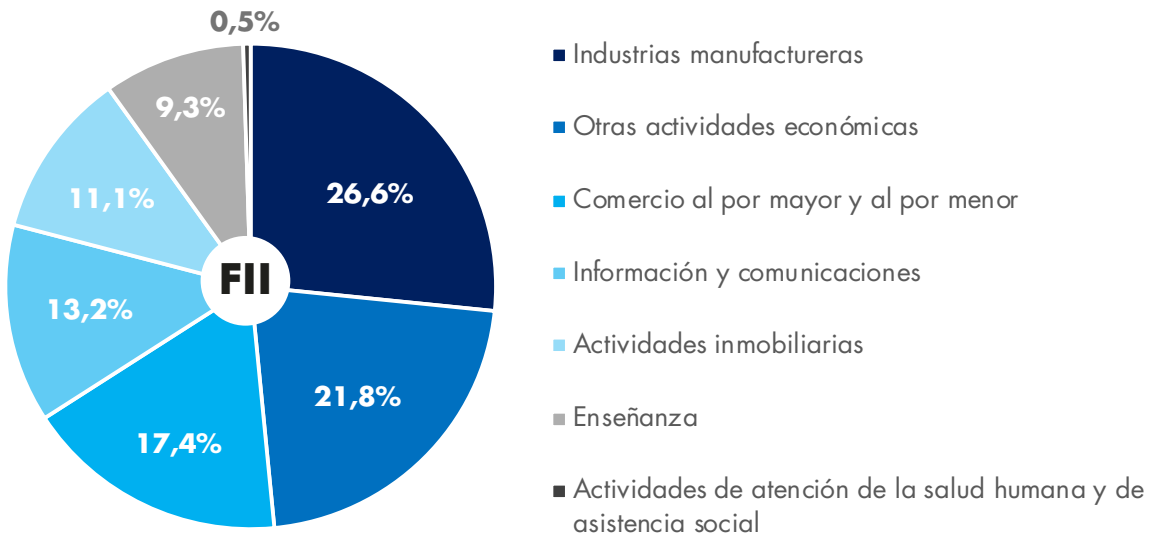
Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de

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

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	25/10/2000
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	\$950,22
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	\$251 852 000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	\$251 852 000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	\$180,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	12/09/2023
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,675%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	SCR A-3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	0,40%
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,14%

\*Nota: En la asamblea del día 22-03-2024 se acordó la modificación al Prospecto del Fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de \$600.000.000,00 a \$251.852.000,00.

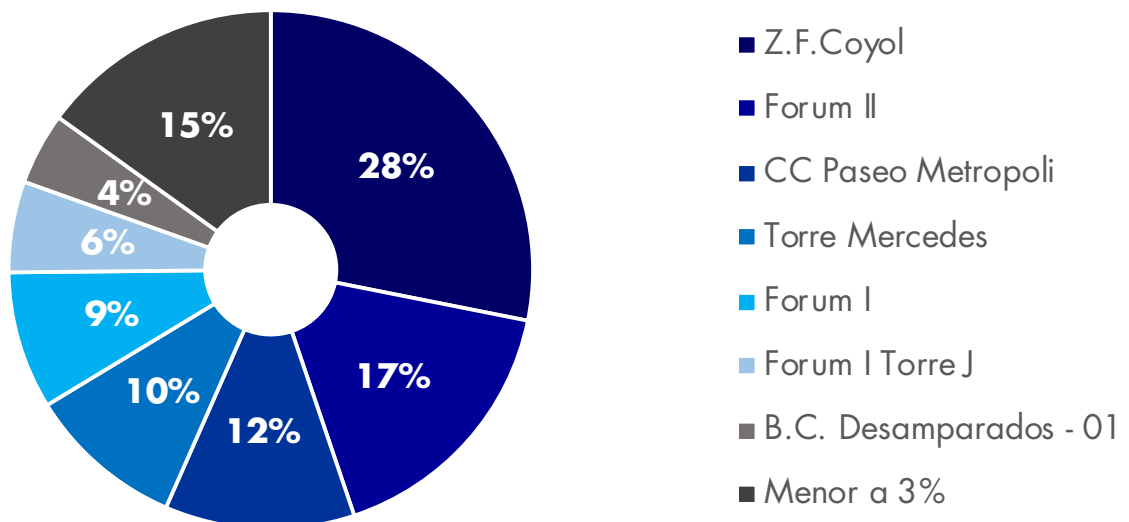
## Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario, por Actividad Económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
I Trim 2024	Inmobiliario	83,93	\$2 020,84

## Composición de Ingresos por Inmueble



## Informe de la Administración

Para el cierre de marzo del 2024 el rendimiento líquido promedio de los últimos 12 meses fue de 1,83%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,89%. Por su parte, el activo total administrado del fondo se ubicó en USD\$393.337.512,94 dejando el precio de la participación en libros de USD\$947,64.

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 31 de marzo del año 2024 se mantienen 146 empresas inquilinas.

La morosidad al primer trimestre del 2024 se encuentra en 28,75%, en la cual el rango mayor a 30 días equivale a 18,5% siendo este el más representativo. El contexto de la morosidad

general de este fondo obedece a situaciones específicas e identificadas, particularmente, un inquilino del sector público educación, el cual paga sus rentas por mes vencido y su monto pendiente pesa un 47% de la morosidad total del fondo durante este trimestre. En el momento que este monto atrasado sea cancelado, la morosidad general rondaría el 15% aproximadamente, para este caso se da un seguimiento puntual al cliente en cuanto proceso de gestión de cobro.

Por otra parte, el monto de cuentas de orden asciende a un total de USD\$9.806.688,63; un 85% de la cifra detallada corresponde a los pendientes con la sociedad vendedora de Parque Empresarial del Pacífico, los cuales se encuentran en gestiones y procesos de recuperación, por medio del activo dado en garantía bajo el Fideicomiso estructurado para velar por los intereses de los inversionistas.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles realizadas durante el I trimestre del 2024 corresponden a Forum I y Parque Empresarial del Pacífico, mismas que se detallan a continuación:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Por Registrar
<b>Forum I</b>	Consultécnica	\$49.282.891,49	\$781.179,43	\$50.064.070,92
<b>Parque Empresarial del Pacífico</b>	LOGAN	\$70.242.969,00	-\$42.162.969,00	\$28.080.000,00

Se debe tomar en cuenta que para el registro de la variación como minusvalía o plusvalía se debe contemplar el impuesto de ganancia o pérdida de capital (15%).

En cuanto a la valoración de Parque Empresarial del Pacífico se debe tomar en cuenta que los principales motivos por los cuales varió el valor

son los siguientes:

- Hubo un reajuste del área de predios que se redujo de 399.000 m<sup>2</sup> a 106.197,56 m<sup>2</sup>. Según el estado actual, los mismos tienen un valor más alto en comparación a los terrenos en la zona, debido a las intervenciones con las que cuentan; sin embargo, actualmente no se puede clasificar

como predios sino como terrazas.

- La segregación de las áreas detalladas reasigna un valor a los terrenos que no han sido intervenidos, obteniendo estos un valor menor diferenciado, que se aplica a 296.964,98 m<sup>2</sup>.
- En cuanto a los valores de las construcciones, los mismos presentan una variación en el valor por m<sup>2</sup> constructivo, debido al aumento de depreciación y el estado de conservación de los inmuebles.
- Actualmente, hay un cuarto frío operativo en el proyecto, lo que implica que la puesta en marcha de los demás requiere inversiones por parte del Fondo Inmobiliario. Estas inversiones no pueden

ser consideradas en la valoración basada en ingresos. Por lo tanto, a pesar de que LOGAN (empresa evaluadora) identificó rentas de \$23 por metro cuadrado para cuartos fríos y hasta \$39 para cuartos congelados, en la proyección de ingresos se estima un valor de \$5 por metro cuadrado, reflejando la situación actual de las bodegas.

- A nivel financiero, no se incluyen inversiones adicionales ni los eventuales ingresos que se generarían a partir de estas. generarían a partir de estas.

## Parque Empresarial del Pacífico

La administración de BCR SAFI, se encuentra enfocada en atender los aspectos relacionados a temas normativos por parte de instituciones del estado, esto con el objetivo de cumplir con sus requerimientos y que permitan al Parque Empresarial del Pacífico operar con normalidad y en estricto apego de las leyes.

Dentro de estas diligencias se debe mencionar la atención correspondiente al Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, para lo cual se contrató a la empresa MEPsa Consultores Electromecánicos S.A quienes estarían entregando el diseño y planos correspondientes para la atención de las observaciones del informe antes mencionado. Se estima recibir el entregable por parte de MEPsa a finales de abril del presente año.

En relación con los accesos del Parque Empresarial del Pacífico, se contrató a la empresa INTRACA quien de igual manera será la empresa encargada en realizar el diseño y gestionar lo correspondiente para lograr la aprobación ante el MOPT.

Se mantienen los esfuerzos comerciales con el fin de, que se logre incrementar de manera paulatina el nivel de ocupación, mientras que de manera paralela, continúan las acciones sobre los aspectos normativos.

## Valoración anual del Parque Empresarial del Pacífico

La administración fortaleció el proceso de selección de las empresas valoradoras de los activos del fondo e incorporó firmas internacionales, con altos estándares en esta materia, con el fin de contar con un análisis exhaustivo en el desarrollo de las valoraciones anuales de los activos inmobiliarios administrados, que a su vez permitan brindar mayor seguridad y certeza en los criterios de los valuadores externos encargados de realizar estas valoraciones según la normativa aplicable.

Por otra parte se robustecieron los procesos internos de revisión de los resultados de estas valoraciones, y en cuanto a los nuevos carteles de contratación se está solicitando que las empresas

cuenten con una serie de requisitos, así como incorporaciones con entes regulatorios, que nos brinden el respaldo de que el profesional contratado cuenta con una experiencia de primer nivel en la materia.

Con respecto a la empresa seleccionada para la valoración del Parque Empresarial del Pacífico, la misma fue sometida a este proceso de selección y verificación de requisitos para llevar a cabo la valoración del activo, cumpliendo a cabalidad con los requisitos de estas contrataciones. Luego de realizar una revisión interna de los

proveedores de servicios de valoración de BCR SAFI de conformidad con los requisitos solicitados determinó a LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA como el valuador para el año 2024.

La administración de BCR SAFI publicó un Hecho Relevante al mercado, el día 16 de febrero del 2024, donde dio a conocer cuáles fueron los factores que habían generado la disminución en el valor de registro del Parque Empresarial del Pacífico y las implicaciones con respecto al valor de las participaciones del fondo.

## Fideicomiso de Garantía

En cuanto al Contrato del Fideicomiso de Garantía, vehículo que se estructuró para respaldar las rentas garantizadas del Proyecto Parque Empresarial del Pacífico y constituida esta garantía en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia, al no recibirse ofertas en ninguno de los tres remates, los fondos de inversión acreedores se adjudicaron el patrimonio fideicometido por el monto de la base para el tercer remate, por un monto de USD\$7.780.833,75.

Se procedió con la adjudicación del patrimonio del fideicomiso de Garantía a favor de los fondos, por medio del endoso de las acciones de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., en los porcentajes correspondientes de 93,77% y 6,23% a nombre de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del

Comercio y la Industria FCI, respectivamente, una vez endosadas las acciones a favor de los fondos y contándose, ahora sí, con la legitimación suficiente, se han entablado negociaciones con la parte acreedora dentro del Fideicomiso de garantía 3-101-791044-Kumita Limitada - Escrow & Trust Advisors - Dos mil veintiuno, sobre los términos de liquidación y disolución de la sociedad Beemuk S.A., con el fin de cubrir el costo del gravamen existente con los activos de esa sociedad y que los Fondos no deban realizar ningún tipo de desembolso asociado a ese gravamen.

Una vez liberadas las fincas resultantes de la liquidación de la sociedad Beemuk S.A., los fondos de inversión iniciarán el proceso para transformar estos activos en efectivo líquido.



## Disponibilidad del agua el Parque Empresarial del Pacífico

El pasado 15 de diciembre del 2023, se le aprobó al Parque Empresarial del Pacífico la concesión de pozo de agua por el Ministerio de Ambiente y Energía Dirección de Aguas, este pozo fue construido por el fondo durante el 2022-2023, en la propiedad del parque, el mismo cuenta con un caudal de 3 litros por segundo, destinado para consumo humano y comercial,

realizándose la captación en la propiedad, a la fecha se cuenta con tanques de almacenamiento y el proyecto ya cuenta con agua propia. Es importante mencionar que el caudal del pozo mencionado anteriormente es utilizado para las actividades de almacenamiento del Parque, no consideraría el uso para actividades productivas o de suministro para sistemas mecánicos de supresión de incendios.

## Situación de la orden Sanitaria de Ministerio de Salud

El pasado 26 de febrero del 2024, la administración de BCR SAFI, recibió una comunicación oficial del Ministerio de Salud. Esta nota tuvo como propósito evaluar las condiciones de las instalaciones de Parque Empresarial del Pacífico y dar seguimiento al oficio CBCR-014732-2023-260-00034. Sin embargo, nos han emitido una serie de recomendaciones con el objetivo de salvaguardar la salud y seguridad de todos los usuarios.

Entre las recomendaciones recibidas, se destaca la prohibición del uso de las cámaras de refrigeración hasta que se subsane el plan de emergencia contra incendios. Asimismo, se ha prohibido el almacenamiento de sustancias peligrosas en las bodegas, y se ha restringido la operación de maquinaria o equipos de transformación de productos. Se ha especificado que el uso permitido para el almacenamiento en bodegas está exclusivamente reservado para granos u otras sustancias no peligrosas.

Además, el Ministerio de Salud nos solicita la instalación de un sistema de cloración en el pozo N.3 y conectarlo a la red de agua potable. Una

vez realizada esta instalación, es crucial realizar nuevos análisis de calidad del agua. También se nos ha exigido obtener los permisos sanitarios correspondientes ante el Ministerio de Salud para todos los inquilinos del parque.

Otra recomendación importante es la conexión y uso obligatorio del sistema de tratamiento de aguas residuales del parque. Con respecto a la atención de la nota, es importante mencionar que la administración está actuando de manera diligente y colaborativa en la elaboración de un plan de acción correctivo en conjunto con los bomberos para abordar estas recomendaciones de manera efectiva.

El pasado 07 de marzo del 2024, sostuvimos una reunión con los señores representantes del Ministerio de Salud en sus oficinas en Esparza, con el objetivo de poder contar con un acompañamiento para la atención de los puntos mencionados, en aras de velar por los intereses de los inversionistas y por el buen funcionamiento del Parque.





## BC Uruca 02

El pasado 15 de marzo, se concretó el cierre de una negociación exitosa con uno de los actuales inquilinos de BC Uruca. Este inquilino tiene la necesidad de expandir su área arrendable, y como parte de esta estrategia, ha decidido arrendar las bodegas 4 y 5, las cuales en conjunto suman 3.459 m<sup>2</sup>.

Como resultado de esta transacción, el fondo comenzará a percibir alrededor de USD\$13.800,00 mensuales a partir del cuarto

trimestre de este año, debido a que el inquilino estará realizando inversiones por cuenta propia cercanas a los \$300.000,00. Esta medida no solo beneficia al inquilino al proporcionarle un espacio más adecuado para sus operaciones, sino que también representa una oportunidad para optimizar los ingresos del fondo a largo plazo y mejorar las condiciones del activo inmobiliario.

## Ingresos

Detalle	Enero	Febrero	Marzo
<b>Ingresos del Período</b>	<b>\$1,894,878</b>	<b>\$2,552,418</b>	<b>\$1,951,083</b>
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$138	\$91	\$178
Ingreso por arrendamiento	\$1,872,202	\$1,873,759	\$1,906,435
Ganancia por diferencial cambiario	\$170	\$68	\$10,202
Ganancias no realizadas por ajustes de valor*	\$8,775	\$668,260	\$2,818
Ingresos extraordinarios	\$13,593	\$10,211	\$31,419
Otros ingresos	\$0	\$28	\$31
Ganancia en venta de inmuebles	\$0	\$0	\$0

\*Nota: Las ganancias no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable como resultado de las valoraciones de inmuebles efectuadas durante el periodo, estas no representan un ingreso materializado para el fondo de inversión.

Al cierre del I trimestre del 2024 los ingresos presentaron un incremento en comparación con el IV Trimestre 2023, el cual asciende a poco más de USD\$63.000,00, excluyendo las ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable de los inmuebles, lo cual obedece a un registro contable mas no un ingreso materializado. Durante el trimestre se presentó un crecimiento en los ingresos por arrendamiento, manteniendo un aumento durante los tres meses.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, por lo que durante el I Trimestre 2024 se colocaron 83,94 m<sup>2</sup>, además de los 3,459 m<sup>2</sup> correspondiente a la bodega BC Uruca 02, de áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representa nuevos ingresos para el fondo alrededor de USD\$2.020,84 mensuales. A partir del IV Trimestre de 2024, comenzará a percibir USD\$13.836,00 adicionales por las bodegas de BC Uruca 02.

## Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de marzo del 2024 la estructura de los gastos se detalla a continuación:

<b>I Trimestre 2024</b>	
Gastos Financieros	60,4%
Impuestos locales	19,9%
Mantenimiento de los inmuebles	11,7%
Comisiones	5,0%
Seguros	1,4%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,7%
Otros gastos	0,5%
Peritazgo de los inmuebles	0,2%
Gastos bancarios y similares	0,1%
Gasto por Suscripción	0,1%
Variación por Incobrables	0,1%
	<b>100,0%</b>

Es importante mencionar que durante el I Trimestre del 2024 se dio un crecimiento en los gastos financieros en comparación al trimestre anterior, debido al vencimiento de los acuerdos firmados con los proveedores financieros durante 2023. La administración se encuentra realizando las

gestiones pertinentes para renegociar las operaciones de crédito, en una sección posterior del presente informe se ampliará sobre estas negociaciones, específicamente en el apartado "plan de acción".

## Estructura del Portafolio por Inmueble

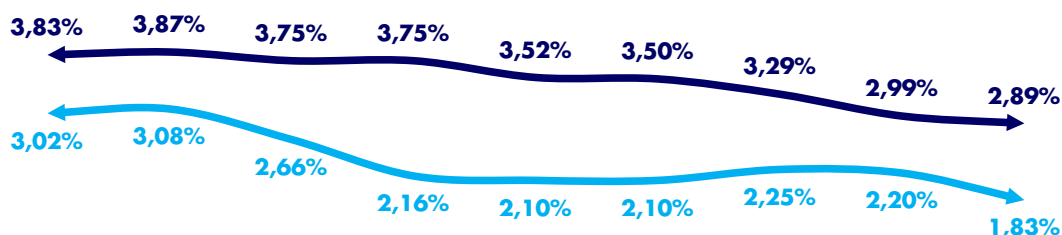
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/3/2024	31/12/2023
Zona Franca Coyoil	19,66%	17,73%
Parque Empresarial Forum II	16,27%	14,67%
Parque Empresarial Forum I	13,17%	11,69%
Centro Comercial Paseo Metropoli	9,80%	8,84%
Torre Mercedes	8,50%	7,67%
Parque Empresarial Del Pacífico	7,39%	16,66%
Bc Uruca 02	6,99%	6,30%
Forum Torre J	4,61%	4,16%
Ni Uruca 01	3,30%	2,97%
B.C. Desamparados - 01	2,77%	2,50%
Condominio Meridiano	2,54%	2,30%
B.C. La Pacifica - 01	0,98%	0,89%
B.C. Grecia - 01	0,85%	0,77%
Cn Uruca 01.	0,83%	0,75%
B.C. Heredia - 01	0,67%	0,61%
B.C. San Isidro De Heredia - 01	0,57%	0,51%
B.C. Belén - 01	0,43%	0,39%
Centro Com.Terramall, Local	0,33%	0,30%
B.C. El Cruce - 01	0,32%	0,29%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	mar-24	dic-23
Industrias manufactureras	26,6%	26,3%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocic	17,4%	17,6%
Información y comunicaciones	13,2%	13,4%
Actividades inmobiliarias	11,1%	11,3%
Enseñanza	9,3%	9,4%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6,5%	6,7%
Otras actividades de servicios	4,1%	4,1%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,3%	4,1%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2,2%	2,2%
Transporte y almacenamiento	2,7%	1,9%
Actividades financieras y de seguros	1,3%	1,3%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,7%	0,7%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0,5%	0,5%
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%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,0%	0,0%
Construcción	0,1%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>99,6%</b>

## Rendimientos

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



I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023	IV Trim 2023	I Trim 2024
◆ Industria				◆ BCR F.I. Inmobiliario				

\*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 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024
-10,82%	0,12%	1,83%	2,89%	54,29%

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

## Indicadores

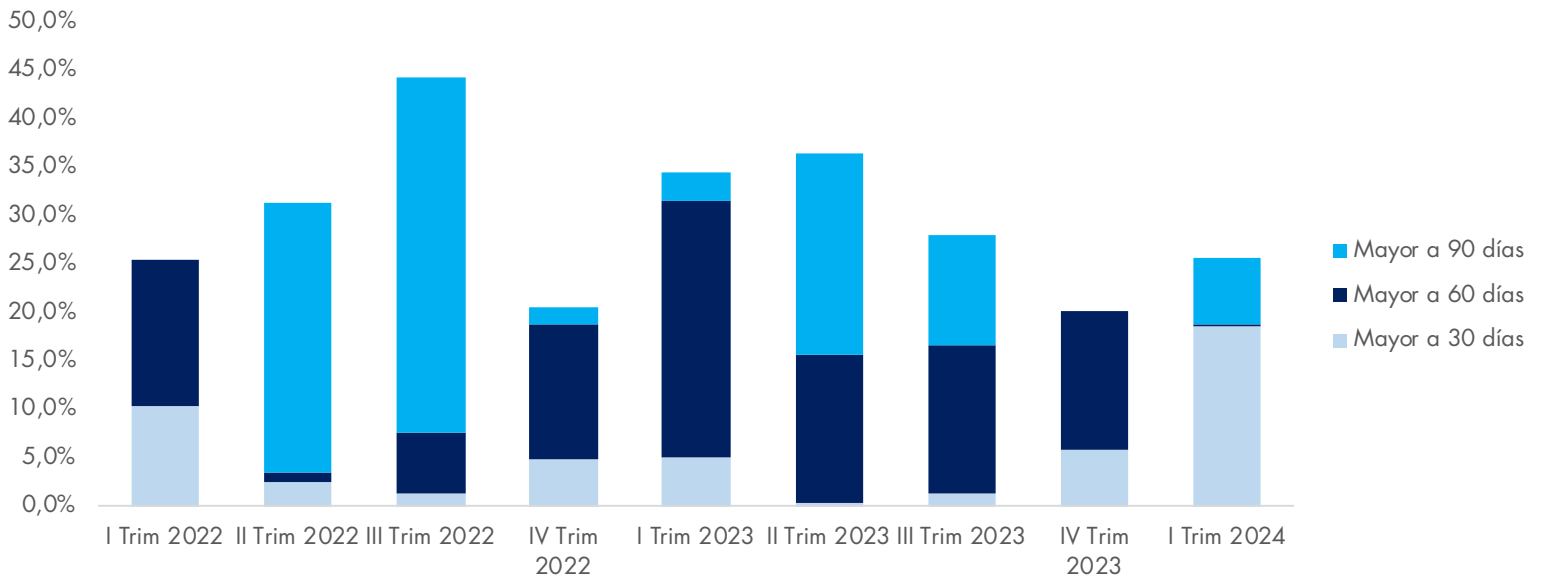
Indicador	AI 31/03/2024	AI 31/12/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,16%	36,01%	28,40%
Porcentaje de Ocupación	60,24%	60,25%	74,02%

\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2024

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (US\$ miles)	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023
Ingresos por arrendamiento	5.652,39	5.605,00	5.634,00	5.757,83	5.997,38
Otros ingresos	66,11	83,87	104,00	87,29	3.289,50
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	679,69	3.719,30	2.215,00	164,94	11,56
<b>Total Ingresos</b>	<b>6.398,19</b>	<b>9.408,17</b>	<b>7.953,00</b>	<b>6.010,06</b>	<b>9.298,44</b>
	<b>I-Trim-2024</b>	<b>IV-Trim-2023</b>	<b>III-Trim-2023</b>	<b>II-Trim-2023</b>	<b>I-Trim-2023</b>
Gastos financieros	3.007,64	2.578,24	2.367,00	2.466,40	2.486,78
Gastos operativos	1.699,22	1.667,25	1.588,00	1.298,84	2.149,83
Comisiones	256,00	276,00	276,00	568,59	612,49
Otros gastos	56,07	34,16	57,00	42,52	88,83
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	35.838,52	4.099,32	1.000,00	0,00	2.150,16
<b>Total Gastos</b>	<b>40.857,45</b>	<b>8.654,97</b>	<b>5.288,00</b>	<b>4.376,35</b>	<b>7.488,09</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>-34.459,26</b>	<b>753,20</b>	<b>2.665,00</b>	<b>1.633,71</b>	<b>1.810,35</b>

## Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023	IV Trim 2023	I Trim 2024
Menor a 30 días	0,9%	2,9%	1,60%	1,8%	4,4%	5,9%	3,9%	2,3%	3,2%
Mayor a 30 días	10,3%	2,5%	1,28%	4,82%	5,1%	0,4%	1,2%	5,8%	18,5%
Mayor a 60 días	15,0%	1,0%	6,34%	13,87%	26,5%	15,3%	15,4%	14,4%	0,1%
Mayor a 90 días	0,0%	27,9%	36,61%	1,78%	2,9%	20,6%	11,3%	0,0%	6,9%
<b>Total</b>	<b>26,2%</b>	<b>34,3%</b>	<b>45,83%</b>	<b>22,29%</b>	<b>38,91%</b>	<b>42,29%</b>	<b>31,80%</b>	<b>22,41%</b>	<b>28,75%</b>



# BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No diversificado

## Indicadores de fondos

### Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



**\$103.113.134,44**  
Activos Totales



**\$100.454.316,00**  
Activos Inmobiliarios



**333**  
Cantidad de inversionistas



**16.195**  
Cantidad total de participaciones



**17**  
Cantidad de inmuebles



**68**  
Cantidad de inquilinos



**85 407,49**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**76,49%**  
Ocupación porcentual



**Prom. 2,7 años**  
Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$5 243,93**  
**Mercado: \$4.500,00**  
Valor de participación



**Total: 2,81%**  
**Líquido: 2,74%**  
Rendimientos últimos 12 meses

## 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

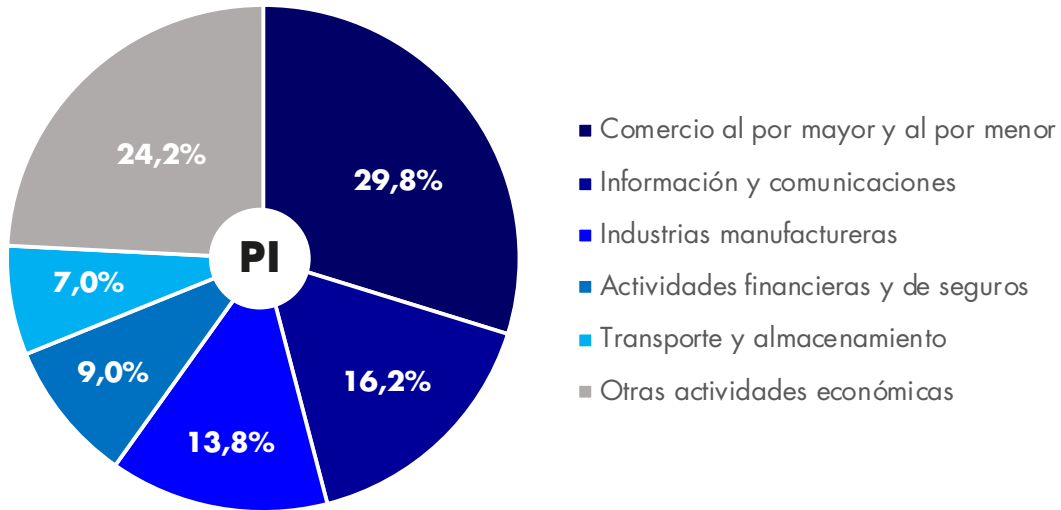
mediano o largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaloración de inmuebles.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	11/1/2011
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	\$5255,39
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	\$80 975 000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	\$80 975 000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	\$5590,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	26/3/2020
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,00%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	SCR AA-3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	0,90%
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,14%

\*Nota: En la asamblea del día 21-03-2024 se acordó la modificación al Prospecto del Fondo concerniente a la reducción del monto autorizado de la emisión, así como el número de participaciones autorizadas, pasando de \$100.000.000,00 a \$80.985.000,00.



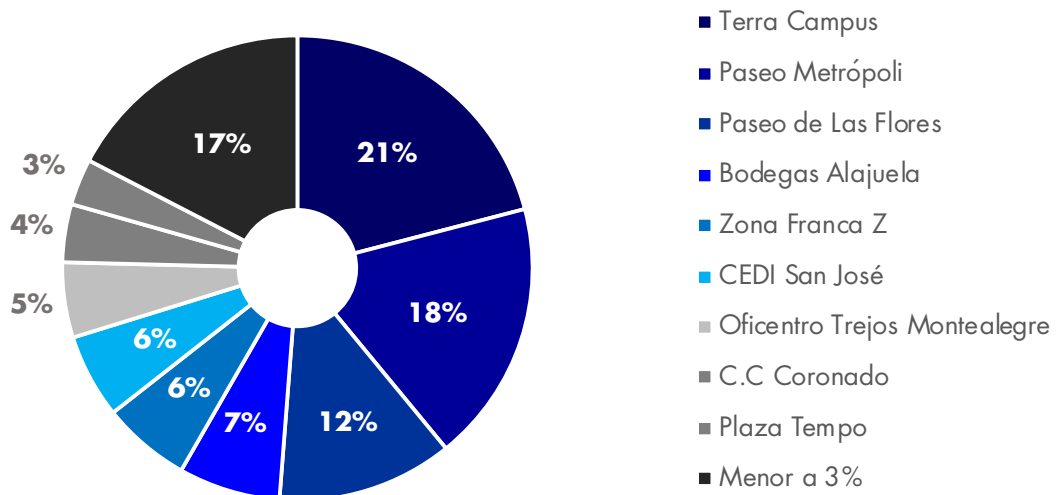
## Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, por Actividad Económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
I Trim 2024	Progreso Inmobiliario	4.813,7	\$27.212,88

## Composición de Ingresos por Inmueble



## Informe de la Administración

Para el cierre de marzo del 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,81%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,89%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$103.113.134,44, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ \$5.243,93.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo los más representativos Terracampus y Paseo Metrópoli. 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 31 de marzo del año 2024 se mantienen 68 empresas inquilinas.

El BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario,

mantiene al 31 de marzo del 2024 una morosidad de 21,70%, se presenta un incremento en las cuentas por cobrar mayores a 30 días, atribuible a un inquilino de sector financiero que paga por mes vencido.

Por otra parte, el monto de cuentas de orden asciende a un total de USD\$ 7.199,30.

Actualmente, solo dos inquilinos se encuentran en esta instancia. La administración se encuentra ejecutando las acciones pertinentes en las instancias necesarias para la recuperación de los montos pendientes.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles registradas durante el I Trimestre del 2024 corresponden a Mall San Pedro, CC Paseo Metrópoli y CC Coronado.

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Por Registrar
Mall San Pedro	Grupo Tecno	\$499.056,76	-\$59.300,21	\$439.756,55
C.C. Paseo Metrópoli	Consultecnica	\$17.511.000,00	\$2.226.856,40	\$19.737.856,40
C.C. Coronado	Grupo Tecno	\$2.801.222,49	-\$302.690,29	\$2.498.532,20

Se debe tomar en cuenta que para el registro de la variación como minusvalía o plusvalía se debe contemplar el impuesto de ganancia o pérdida de capital (15%).

Las valoraciones presentadas ocasionaron una variación en el valor en libros total del fondo,

pasando de USD\$98.577.365,88 a USD\$100.454.316,00, este efecto no representó una afectación del rendimiento líquido del fondo.

Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía de USD\$3.261.298,90.

## Ingresos

Detalle	Enero	Febrero	Marzo
<b>Ingresos del Período</b>	<b>\$532.601,65</b>	<b>\$526.886,97</b>	<b>\$2.468.241,26</b>
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$134,09	\$55,78	\$158,36
Ingreso por arrendamiento	\$525.970,89	\$520.736,89	\$536.762,44
Ganancia por diferencial cambiario	\$163,05	\$212,50	\$10.031,23
Ganancias no realizadas por ajustes de valor*	\$4.981,40	\$3.487,38	\$1.905.685,47
Ingresos extraordinarios	\$1.352,22	\$2.394,42	\$15.303,14
Otros ingresos	\$0,00	\$0,00	\$300,62

\*Nota: Las ganancias no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable como resultado de las valoraciones de inmuebles efectuadas durante el periodo, estas no representan un ingreso materializado para el fondo de inversión.

Al cierre del I Trimestre del 2024 los ingresos mostraron una tendencia moderada al alza, mostrando un crecimiento de aproximadamente USD\$93.000,00, por motivo de nuevas colocaciones y la aplicación de incrementos contractuales.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, por lo que durante el I Trimestre 2024 se colocaron 4.813,70 m<sup>2</sup>, lo cual representa nuevos ingresos para el fondo por alrededor de USD\$27.212,88 mensuales.

## Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de marzo del 2024 la estructura de estos se encuentra conformada, tal como se detalla a continuación:

I Trimestre 2024	
Gastos Financieros	30,7%
Impuestos locales	24,3%
Comisiones	19,8%
Mantenimiento de los inmuebles	15,2%
Seguros	6,4%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	1,2%
Peritazgo de los inmuebles	1,1%
Otros gastos	0,8%
Gasto por Suscripción	0,3%
Variación por Incobrables	0,1%
Gastos bancarios y similares	0,1%
Otros Gastos	0,0%
	<b>100,0%</b>

Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto en todos los

aspectos se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

INMUEBLE	Activos totales al	
	31/3/2024	31/12/2023
Terracampus	22,93%	23,37%
Centro Comercial Paseo Metropoli	19,66%	17,76%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	11,63%	11,85%
Cedi San José	8,88%	9,05%
Zona Franca Z	7,06%	7,20%
Bodegas Alajuela	4,60%	4,69%
Centro Comercial Antares	4,21%	4,29%
Plaza Cariari	3,72%	3,79%
Oficentro Trejos Montealegre	3,55%	3,62%
C.C Coronado 01	2,49%	2,84%
E.C Nicoya 01	2,08%	2,12%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,07%	2,11%
E.C Santa Cruz 01	1,92%	1,95%
Plaza Tempo	1,85%	1,89%
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,51%	1,53%
Tienda Ekono Puntarenas	1,41%	1,43%
Condominio Mall San Pedro	0,44%	0,51%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	mar-24	dic-23
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocic	29,81%	30,62%
Información y comunicaciones	16,16%	16,96%
Industrias manufactureras	13,83%	14,61%
Actividades financieras y de seguros	9,04%	9,51%
Transporte y almacenamiento	6,97%	7,36%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	5,38%	5,68%
Otras actividades de servicios	8,15%	4,00%
Enseñanza	3,20%	3,40%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	3,19%	3,30%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	1,45%	1,53%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1,15%	1,21%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,03%	1,09%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,65%	0,68%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Rendimientos

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



I Trim 2022    II Trim 2022    III Trim 2022    IV Trim 2022    I Trim 2023    II Trim 2023    III Trim 2023    IV Trim 2023    I Trim 2024

◀▶ Industria

↔ BCR F.I. Progreso Inmobiliario

\*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 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024
2,81%	0,12%	2,74%	2,89%	2,74%

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

## Indicadores

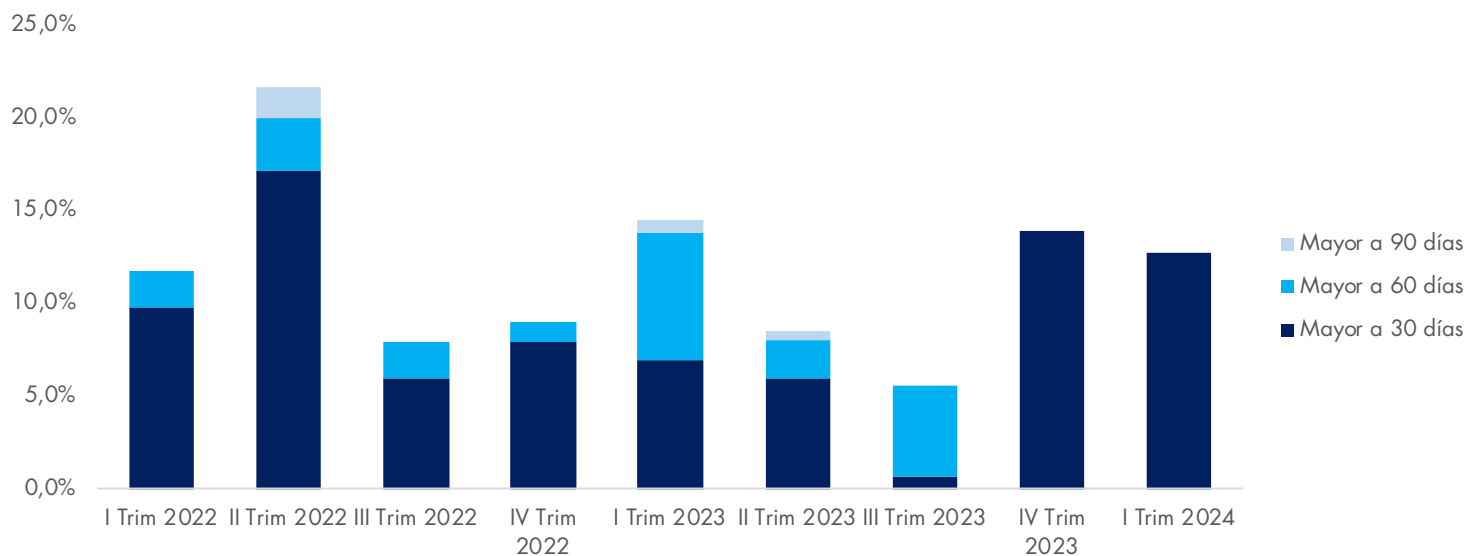
Indicador	Al 31/03/2024	Al 31/12/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	17,46%	17,65%	28,40%
Porcentaje de Ocupación	76,49%	70,94%	74,02%

\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2024.

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Progreso Inmobiliario en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023
Ingresos por arrendamiento	1.583,47	1.494,83	1.503,00	1.571,64	1.688,05
Otros ingresos	30,09	25,00	181,00	363,95	92,65
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1.914,13	1.061,96	538,00	4,27	68,29
<b>Total Ingresos</b>	<b>3.527,69</b>	<b>2.581,79</b>	<b>2.222,00</b>	<b>1.939,86</b>	<b>1.848,99</b>
	<b>I-Trim-2024</b>	<b>IV-Trim-2023</b>	<b>III-Trim-2023</b>	<b>II-Trim-2023</b>	<b>I-Trim-2023</b>
Gastos financieros	250,92	220,34	302,00	299,96	305,73
Gastos operativos	449,05	472,17	483,00	616,23	400,14
Comisiones	187,43	188,00	188,00	223,11	225,80
Otros gastos	19,32	17,00	51,43	16,50	27,88
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	307,69	774,67	1.149,00	0,00	52,43
<b>Total Gastos</b>	<b>1.214,41</b>	<b>1.672,18</b>	<b>2.173,43</b>	<b>1.155,80</b>	<b>1.011,98</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>2.313,28</b>	<b>909,61</b>	<b>48,57</b>	<b>784,06</b>	<b>837,01</b>

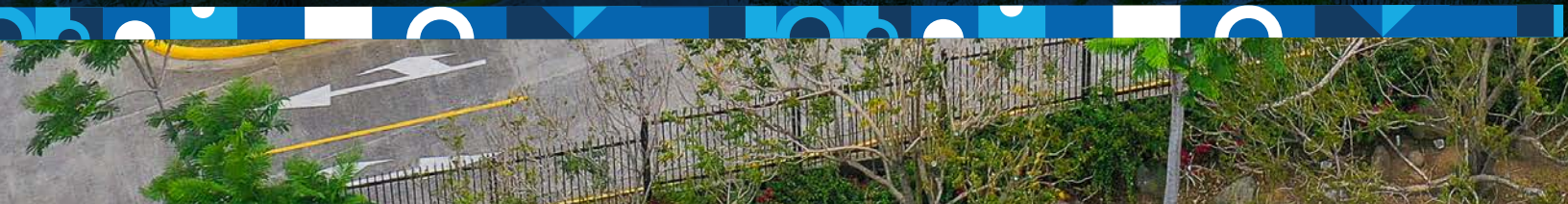
## Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023	IV Trim 2023	I Trim 2024
Menor a 30 días	1,4%	11,5%	10,05%	3,5%	9,8%	6,0%	9,0%	5,1%	9,0%
Mayor a 30 días	9,8%	17,1%	5,94%	7,95%	6,9%	5,9%	0,64%	13,90%	12,72%
Mayor a 60 días	1,9%	2,9%	2,00%	1,06%	6,9%	2,0%	4,88%	0,00%	0,00%
Mayor a 90 días	0,0%	1,7%	0,00%	0,00%	0,6%	0,5%	0,00%	0,00%	0,00%
	<b>13,1%</b>	<b>33,1%</b>	<b>17,99%</b>	<b>12,52%</b>	<b>24,26%</b>	<b>14,47%</b>	<b>14,52%</b>	<b>19,01%</b>	<b>21,70%</b>



# BCR Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No diversificado



## Indicadores de fondos

### Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía



**\$72.900.342,14**  
Activos Totales



**\$71.021.787,72**  
Activos Inmobiliarios



**497**  
Cantidad de inversionistas



**56.295.789**  
Cantidad total de participaciones



**34**  
Cantidad de inmuebles



**100**  
Cantidad de inquilinos



**33.590**  
m<sup>2</sup> Arrendables



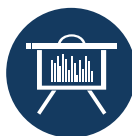
**63,48%**  
Ocupación porcentual



**Prom. 2,2 años**  
Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$1,21**  
**Mercado: \$0,56**  
Valor de participación



**Total: 3,36%**  
**Líquido: 0,61%**  
Rendimientos últimos 12 meses



## 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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	23/6/2022
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	\$1,21
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	\$ 56 295 789,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	\$56 295 789,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	\$75,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	05/3/2018
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,00%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	SCR BB3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	1,25 %
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,14%

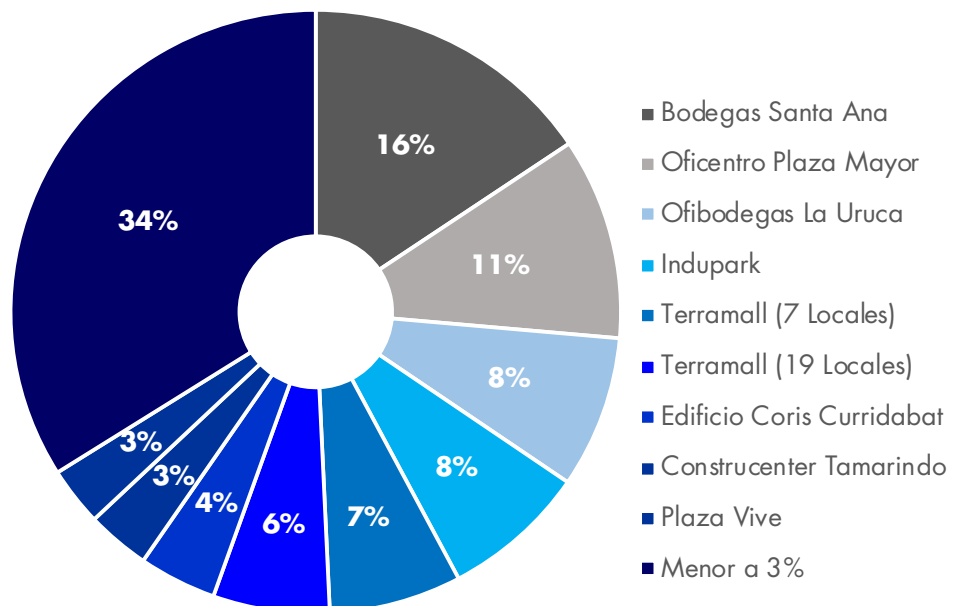
## Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, por Actividad Económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Período	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
I Trim 2024	Renta y Plusvalía	2583,85	\$16 601,07

## Composición de Ingresos por Inmueble



## Informe de la Administración

Para el cierre de marzo del 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 0,61%, el rendimiento de la industria al cierre del I trimestre es de un 2,89%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD \$72.900.342,14 siendo el precio de la participación en libros de USD\$1,21.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 34 inmuebles, siendo el más representativo Bodegas Santa Ana. Por otra parte, la administración dio continuidad a 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 31 de marzo del año 2024 se mantienen 100 Inquilinos.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, tuvo una morosidad del 29,39% al

cierre del I trimestre, representado principalmente por cuentas por cobrar menores a 60 días. El porcentaje de morosidad mayor a 30 días, pero menor a 60 días fue de 16,6%.

Por otra parte, el monto en cuentas de orden asciende USD\$21.663,11.

Actualmente, únicamente dos inquilinos se encuentran en esta instancia. La administración se encuentra ejecutando las acciones pertinentes en las instancias necesarias para la recuperación de los montos pendientes.

Adicionalmente, es importante comentar que las plusvalías y minusvalías registradas por las valoraciones de los inmuebles aplicadas durante el I trimestre del 2024 corresponden a Bodegas Persu, Edificio Coris Curridabat, Terramall 7 locales, Oficentro Padre Pio y Plaza Riverside.

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Por Registrar
<b>Bodegas Persu</b>	Consultecnica	\$1.318.242,30	\$99.344,06	\$1.417.586,36
<b>Edificio Coris Curridabat</b>	Consultecnica	\$1.822.722,29	\$247.434,55	\$2.070.156,84
<b>Terramall 7 locales</b>	Consultecnica	\$3.716.434,58	\$340.307,36	\$4.056.741,94
<b>Oficentro Padre Pio</b>	Consultecnica	\$543.494,51	\$69.277,39	\$612.771,90
<b>Plaza Riverside (10 fincas)</b>	Consultecnica	\$889.513,48	\$416.077,46	\$1.305.590,94

Se debe tomar en cuenta que para el registro de la variación como pérdida o ganancia se debe contemplar el Impuesto de ganancia o pérdida de capital (15%).

Las valoraciones presentadas ocasionaron una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD\$69.849.346,76 a USD \$71.021.787,58, este efecto no representó una

afectación del rendimiento líquido del fondo.

Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía de USD\$5.547.332,98.

En cuanto a los niveles de ocupación del fondo, se registra un aumento en comparativa al último trimestre de 2023, 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.

## Ingresos

<i>Detalle</i>	<i>Enero</i>	<i>Febrero</i>	<i>Marzo</i>
<b>Ingresos del Período</b>	<b>\$311.472,99</b>	<b>\$1.313.688,77</b>	<b>\$340.354,33</b>
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Ingreso por arrendamiento	\$308.326,25	\$316.183,48	\$326.184,66
Ganancia por diferencial cambiario	\$206,79	\$103,98	\$152,17
Ganancias no realizadas por ajustes de valor*	\$1.524,02	\$997.401,31	\$843,61
Ingresos extraordinarios	\$1.415,93	\$0,00	\$11.714,38
Otros ingresos	\$0,00	\$0,00	\$1.459,51

\*Nota: Las ganancias no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable como resultado de las valoraciones de inmuebles efectuadas durante el periodo, estas no representan un ingreso materializado para el fondo de inversión.

Al cierre del I Trimestre 2024, en comparación con el IV Trimestre del año 2023, los ingresos por arrendamiento presentaron un crecimiento aproximado de USD\$35.000,00, debido a nuevas colocaciones que son el resultado del trabajo de colocación que ha realizado la administración, así como a la aplicación de incrementos contractuales. Esto demuestra la recuperación paulatina que viene presentando el sector comercial y esperamos que continúe.

Por otro lado, durante el I Trimestre 2024 se colocaron 2.583,85 m<sup>2</sup>, lo cual representa nuevos ingresos para el fondo alrededor de USD\$16.601,07 mensuales. Este logro refleja la gestión que se realiza para lograr disminuir la desocupación y aumentar los ingresos mensuales.

Además, muestra la demanda y el interés continuo en el sector comercial para alquilar espacios en la cartera inmobiliaria.

## Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de marzo del 2024 la estructura de estos se encuentra conformada, tal como se detalla a continuación:

<b>I Trimestre 2024</b>	
Mantenimiento de los inmuebles	33,6%
Comisiones	28,9%
Impuestos locales	25,1%
Gastos Financieros	5,8%
Peritaje de los inmuebles	2,6%
Seguros	2,4%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	1,2%
Otros gastos	0,3%
Gastos bancarios y similares	0,1%
	<b>100,0%</b>

Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto en todos los aspectos se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos aspectos se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

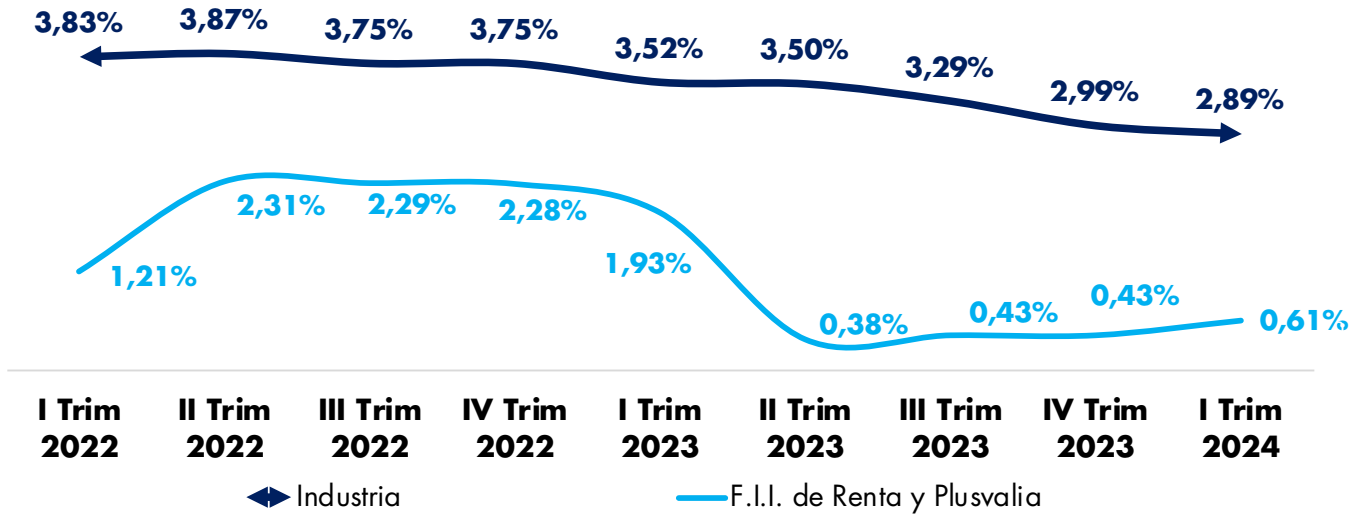
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/3/2024	31/12/2024
Bodegas Santa Ana	9,69%	9,85%
Oficentro Plaza Mayor	9,65%	9,81%
Ofibodegas La Uruca	7,32%	7,44%
Terramall (19 Locales)	6,84%	6,95%
Indupark	6,26%	6,37%
Terramall (7 Locales)	5,71%	5,32%
Galeria Del Este	4,06%	4,12%
Mall Internacional Alajuela	4,04%	4,11%
Bodegas Guápiles	3,31%	3,36%
Bodegas La Uruca	2,98%	3,02%
Edificio Coris Curridabat	2,91%	2,61%
Terramall Local M-6	2,79%	2,84%
Bekuo Buro	2,64%	2,68%
Bodegas Ipis	2,30%	2,34%
Edificio Angeles Del Mar	2,25%	2,29%
Construcenter Tamarindo	2,13%	2,16%
Plaza Vive	2,10%	2,13%
Bodegas Belen	2,03%	2,06%
Complejo De Bodegas Persu	2,00%	1,89%
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)	1,91%	1,94%
Terramall Local 410	1,87%	1,90%
Plaza Riverside (10 Fincas)	1,84%	1,27%
Edificio Kabat	1,79%	1,82%
Terramall Local 357	1,67%	1,70%
Edificio Guadalupe	1,57%	1,60%
Zona Franca Bes	1,41%	1,44%
Local Sabana - Hospital	1,16%	1,18%
Cc Condominio Industrial - Pavas - (Lc 1 Y 8)	1,00%	1,01%
Rosti Pollos Escazú	0,94%	0,96%
Centro Comercial Real Herradura	0,90%	0,92%
Local Desamparados	0,87%	0,89%
Oficentro Padre Pio	0,86%	0,78%
Rostipollos Guadalupe	0,76%	0,77%
Centro Comercial Calle Real	0,47%	0,48%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	mar-24	dic-23
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocic	51,9%	53,9%
Otras actividades de servicios	6,7%	2,9%
Actividades financieras y de seguros	5,9%	6,1%
Transporte y almacenamiento	5,3%	1,9%
Industrias manufactureras	4,9%	5,1%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,6%	4,8%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	4,5%	5,2%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,1%	4,2%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	3,6%	3,8%
Información y comunicaciones	3,0%	3,0%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2,4%	2,5%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,3%	2,3%
Actividades inmobiliarias	0,4%	3,8%
Enseñanza	0,4%	0,5%
Construcción	0,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Rendimientos

Rendimiento líquido últimos 12 meses  
BCR Fondo de Inversión Inmobiliaria 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 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024	Industria 31/03/2024	Fondo 31/03/2024
3,36%	0,12%	0,61%	2,89	-1,63%

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 31/03/2024	AI 31/12/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	6,46%	17,65%	28,40%
Porcentaje de Ocupación	63,48%	59,77%	74,02%

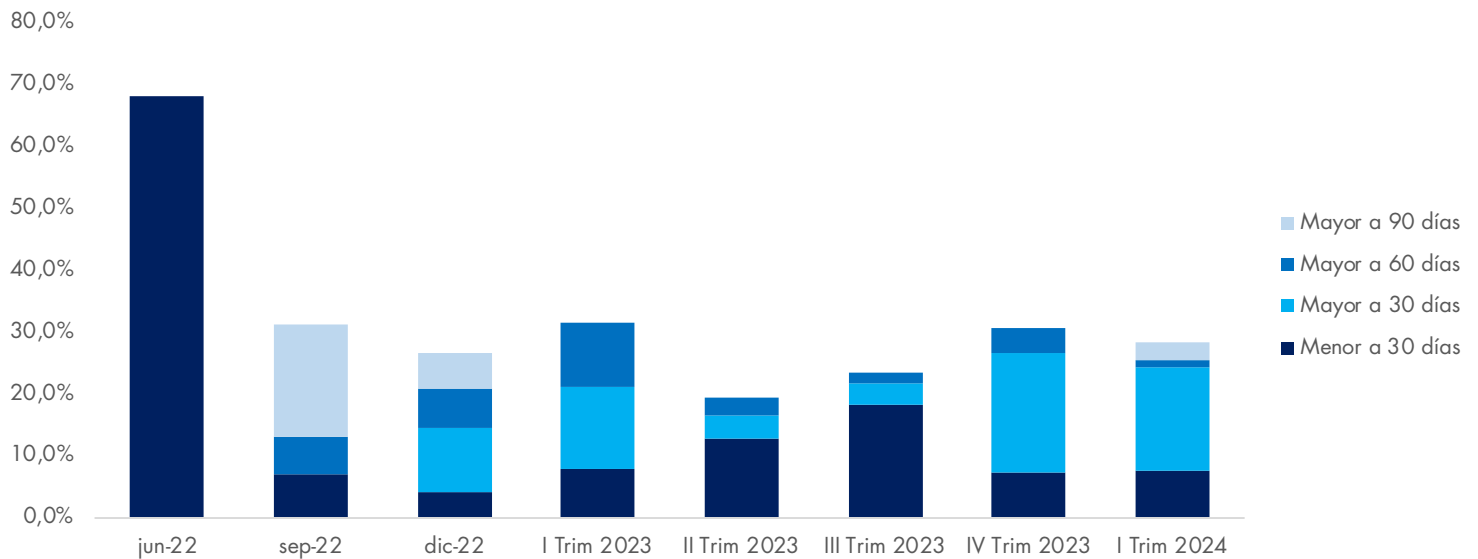
\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2024.



A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía en miles de dólares.

<b>Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía no Diversificado</b>					
<b>(US\$ miles)</b>	<b>I-Trim-2024</b>	<b>IV-Trim-2023</b>	<b>III-Trim-2023</b>	<b>II-Trim-2023</b>	<b>I-Trim-2023</b>
Ingresos por arrendamiento	950,69	916,97	893,00	896,71	906,99
Otros ingresos	15,05	12,41	21,00	7,12	17,96
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	999,76	622,89	1.061,00	1.046,53	116,95
<b>Total Ingresos</b>	<b>1.965,50</b>	<b>1.552,27</b>	<b>1.975,00</b>	<b>1.950,36</b>	<b>1.041,90</b>
	<b>I-Trim-2024</b>	<b>IV-Trim-2023</b>	<b>III-Trim-2023</b>	<b>II-Trim-2023</b>	<b>I-Trim-2023</b>
Gastos financieros	42,41	53,46	48,00	87,66	139,57
Gastos operativos	462,61	502,81	513,00	482,89	403,84
Comisiones	210,45	210,43	207,00	239,58	245,13
Otros gastos	11,07	11,39	14,00	39,53	15,99
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	0,05	119,75	112,00	1.542,09	87,33
<b>Total Gastos</b>	<b>726,59</b>	<b>897,84</b>	<b>894,00</b>	<b>2.391,75</b>	<b>891,86</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1.238,91</b>	<b>654,43</b>	<b>1.081,00</b>	<b>-441,39</b>	<b>150,04</b>

## Rango de Morosidad



<b>Rango de Morosidad</b>	<b>jun-22</b>	<b>sep-22</b>	<b>dic-22</b>	<b>I Trim 2023</b>	<b>II Trim 2023</b>	<b>III Trim 2023</b>	<b>IV Trim 2023</b>	<b>I Trim 2024</b>
Menor a 30 días	68,1%	6,96%	4,1%	7,9%	12,9%	18,1%	7,2%	7,7%
Mayor a 30 días	0,0%	0,00%	10,37%	13,3%	3,7%	3,7%	19,5%	16,6%
Mayor a 60 días	0,0%	6,15%	6,38%	10,2%	2,8%	1,5%	4,0%	1,1%
Mayor a 90 días	0,0%	17,97%	5,71%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%
	<b>68,1%</b>	<b>31,08%</b>	<b>26,61%</b>	<b>31,36%</b>	<b>19,35%</b>	<b>23,29%</b>	<b>30,73%</b>	<b>28,38%</b>



# Plan de Acción de los Fondos Inmobiliarios



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.

## Seguimiento de planes de acción I Trimestre 2024

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

### Detalle de Fondo de Inversión Inmobiliario:

**Condiciones Vigentes:**

Entidad	Saldo	Peso	Fecha de Constitución	Plazo (Meses)	Vencimiento	Tasa Anual
<b>BCR</b>	\$77.579.880	53,96%	<b>02-abr-20</b>	60	<b>02-abr-25</b>	8,50%
<b>Davivienda</b>	\$21.394.000	14,88%	<b>26-may-22</b>	24	<b>20-may-24</b>	8,50%
<b>Davivienda</b>	\$19.644.000	13,66%	<b>03-may-22</b>	24	<b>03-may-24</b>	8,50%
<b>BICSA</b>	\$19.261.597	13,40%	<b>04-may-22</b>	36	<b>04-may-25</b>	6,75%
<b>BCR</b>	\$3.891.000	2,71%	<b>01-jun-23</b>	60	<b>01-jun-28</b>	6,80%
<b>Davivienda</b>	\$1.994.000	1,39%	<b>18-abr-22</b>	24	<b>18-abr-24</b>	8,50%

Actualmente, se continúa en negociaciones para ajustar la tasa que actualmente tiene la operación con el Banco de Costa Rica pasando de 8,50% a una tasa cercana al 6% y convirtiendo esta en un crédito a largo plazo por 20 años. Con el fin de lograr ejecutar ventas de inmuebles durante este periodo de tiempo que permita disminuir el apalancamiento previo al inicio del pago de amortización mensual.

En la actualidad, se encuentra en proceso de formalización la operación con el Banco de Costa Rica para ajustar la tasa de interés actual de 8,50% a un nivel cercano al 6%. Además, se trabaja en convertir este crédito en un préstamo a largo plazo de 20 años. Se estima que este cambio permitirá ahorrar aproximadamente \$529,560.72 de manera trimestral.

Por otro lado, también se encuentra en trámite de formalización con el Banco Davivienda para negociar una nueva operación. En este caso, se espera que la tasa sea superior a la tasa actualmente acordada y que el plazo sea de 10 años, esta nueva operación tiene como objetivo cubrir los vencimientos de capital programados para los meses de abril y mayo de 2024.

Ambas negociaciones tienen como finalidad aliviar las presiones en el corto plazo sobre el pago de las obligaciones con los acreedores financieros. Se proyecta que estas negociaciones entren en vigencia durante el segundo trimestre de 2024 y serán comunicadas formalmente al mercado a través de un comunicado de Hecho Relevante.

## Detalle de Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria:

### Condiciones Vigentes:

Entidad	Saldo	Peso	Fecha de Constitución	Plazo (Meses)	Vencimiento	Tasa Anual
<b>BCR</b>	\$104.259.067	77,19%	<b>20-dic-19</b>	60	<b>20-dic-24</b>	8,50%
<b>Davivienda</b>	\$17.043.189	12,62%	<b>23-dic-21</b>	48	<b>23-dic-25</b>	7,75%
<b>BCR</b>	\$4.003.000	2,96%	<b>02-abr-20</b>	60	<b>02-abr-25</b>	8,50%
<b>BCR</b>	\$9.766.000	7,23%	<b>27-abr-21</b>	60	<b>27-abr-26</b>	8,50%

Actualmente, se continua en negociaciones para ajustar la tasa que hoy tiene la operación con el Banco de Costa Rica pasando de 8,50% a una tasa cercana al 6% y convirtiendo está en un crédito a largo plazo por 20 años. Con el fin de lograr ejecutar ventas de inmuebles durante este periodo para disminuir el apalancamiento previo al inicio del pago de amortización mensual.

En la actualidad, se encuentra en proceso de formalización la operación con el Banco de Costa Rica para ajustar la tasa de interés actual de 8,50% a un nivel cercano al 6%. Además, se

trabaja en convertir este crédito en un préstamo a largo plazo de 20 años. Se estima que este cambio permitirá ahorrar aproximadamente \$767.195,44 de manera trimestral.

Negociación que tienen como finalidad aliviar las presiones en el corto plazo sobre el pago de las obligaciones con los acreedores financieros. Se proyecta que estas negociación entre en vigencia durante el segundo trimestre de 2024 y será comunicado formalmente al mercado a través de un comunicado de Hecho Relevante.

## Detalle de Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario:

### Condiciones Vigentes:

Entidad	Saldo	Peso	Fecha de Constitución	Plazo (Meses)	Vencimiento	Tasa Anual
<b>Davivienda</b>	\$8.984.000	60,41%	<b>26-may-22</b>	22	<b>20-abr-27</b>	6,25%
<b>Davivienda</b>	\$4.321.369	29,06%	<b>29-sep-21</b>	120	<b>24-sep-31</b>	6,25%
<b>BCR</b>	\$1.565.697	10,53%	<b>13-feb-20</b>	60	<b>13-feb-25</b>	8,50%

Al cierre del IV trimestre 2023 se concretó un ajuste en la tasa con Banco Davivienda a 6,25%

en fondo Progreso, lo que genera un ahorro mensual de \$6.651,64:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Privado	\$4.647.285,98	7,00%	6,25%	0,75%	\$2.904,55
Banco Privado	\$8.993.000,00	6,75%	6,25%	0,50%	\$3.747,08
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					<b>\$6.651,64</b>

La administración mantiene una gestión activa con los proveedores financieros para lograr mejorar las condiciones de las operaciones de crédito y

mitigar el impacto del incremento del gasto financiero como producto del alza de tasas de referencia internacionales.

## Detalle de Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía:

### Condiciones Vigentes:

Al cierre del IV trimestre 2023 se concretó en un ajuste en la tasa con Banco Davivienda a 6,25%

en fondo FIRP, lo que genera un ahorro mensual de \$1.662,23:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Privado	\$2.659.568,46	7,00%	6,25%	0,75%	\$1.662,23
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					<b>\$1.662,23</b>

La administración mantiene una gestión activa con los proveedores financieros para lograr mejorar las condiciones de las operaciones de crédito y

mitigar el impacto del incremento del gasto financiero como producto del alza de tasas de referencia internacionales.

## Colocación de espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación:

La principal fuente para incrementar los ingresos de los fondos inmobiliarios es por medio de la colocación de espacios disponibles en los activos inmobiliarios, donde los esfuerzos realizados en términos comerciales han generado resultados positivos no solo para mantener y mejorar el nivel de ocupación de los fondos, sino que también, enfocados en mejorar el ingreso que se percibe por alquiler de los inmuebles.

Sin embargo, como parte de la dinámica normal de los fondos inmobiliarios, al mismo tiempo que se dan nuevos ingresos por colocaciones, también se dan salidas de inquilinos en todos los diferentes fondos, a continuación, se muestra a detalle los movimientos materializados en el primer trimestre del 2024:

Fondo	Variación		
Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria	\$ 14.092,49		
Inquilino	Movimiento	Monto	Inmueble
Food and Welfare S.A.	Entra	\$ 861,60	Plaza los Laureles
Facileasing S.A.	Entra	\$ 720,00	Plaza Santa Rosa
Anclajes y accesorios	Entra	\$ 963,53	Plaza Santa Rosa
Inversiones Damawi S.R. L	Entra	\$ 1.113,76	Plaza Rohrmoser
Edgardo Alvarez Salazar	Entra	\$ 950,00	Paseo de las flores
3-102-891712 SRL	Entra	\$ 800,00	Momentum Pinares
Clinic & Esthetic By Mels Limitada	Entra	\$ 2.127,40	Torres del parque
Pedia studio S.A.	Entra	\$ 1.042,20	Momentum Lindora
Tatiana Carillo Gamboa	Entra	\$ 946,00	Momentum Pinares
Chamo gourmet SRL	Entra	\$ 3.040,00	Momentum Pinares
The kitchen sweet and salty limitada	Entra	\$ 551,00	Atlantis Plaza
Distribuidora Mentfit Sociedad Anónima	Entra	\$ 1.425,00	Paseo de las flores
Proveeduría Global Gaba S.A	Sale	\$ 448,00	Atlantis Plaza

<b>Fondo</b>	<b>Variación</b>		
Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía	\$ 3.660,69		
<b>Inquilino</b>	<b>Movimiento</b>	<b>Monto</b>	<b>Inmueble</b>
Maria Esther Leal Leal	Entra	\$ 635,37	PLAZA RIVERSIDE
Arce y Vargas Mantenimiento Industrial S.A.	Entra	\$ 5.814,80	Bodegas Ipís
Carlos Manrique Solano Arroyo	Entra	\$ 1.584,00	Calle Real
Pin Cinco Gastro Bar S.A.	Entra	\$ 4.156,97	Terramall 357
Luxury lights SRL	Entra	\$ 795,17	Plaza Riverside
Taller Electro Mecar	Entra	\$ 1.100,00	BODEGAS SANTA ANA
Guaana Furniture Sociedad Anónima	Entra	\$ 1.465,36	Construcenter Tamarindo
Maureen Rivera Brenes	Entra	\$ 1.049,40	Galerías del Este
Gabriela Maroto Castro	Sale	\$ 1.639,44	Calle real
Sila Secure Title Costa Rica S.A.	Sale	\$11.300,94	Bekuo Buro

<b>Fondo</b>	<b>Variación</b>		
Fondo de Inversión Inmobiliario	\$2.021,00		
<b>Inquilino</b>	<b>Movimiento</b>	<b>Monto</b>	<b>Inmueble</b>
Cindy Salazar Fernández	Entra	\$ 1.875,84	Paseo Metrópoli
Jose Javier Carvajal Rigioni	Entra	\$ 145,00	Forum II
Comercializadora de Productos Pura Vida*	Entra	\$13.836,00	BC Uruca 02

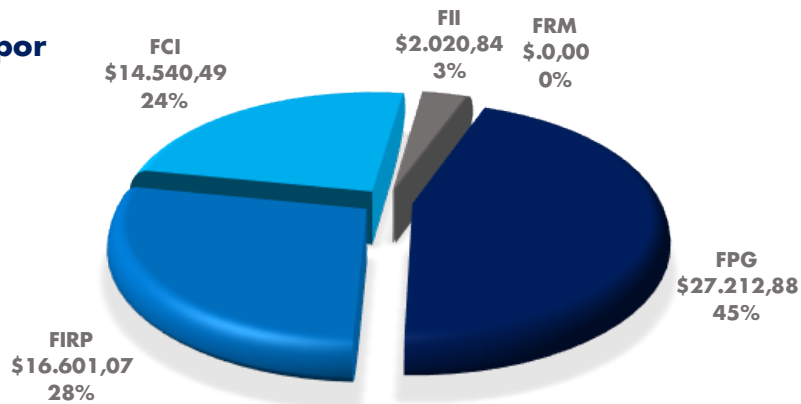
\*Inquilino inicia a pagar renta a partir de octubre 2024.

<b>Detalle</b>	<b>Variación</b>		
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	\$ 27.212,88		
<b>Inquilino</b>	<b>Movimiento</b>	<b>Monto</b>	<b>Inmueble</b>
Unión Comercial de Costa Rica, UNICOMER S.A.	Entra	\$ 2.299,60	Paseo Metrópoli
Embalajes Cemusa S.A.	Entra	\$23.120,00	CEDI SJ
3-102-886305 SRL	Entra	\$ 1.793,28	Paseo Metrópoli

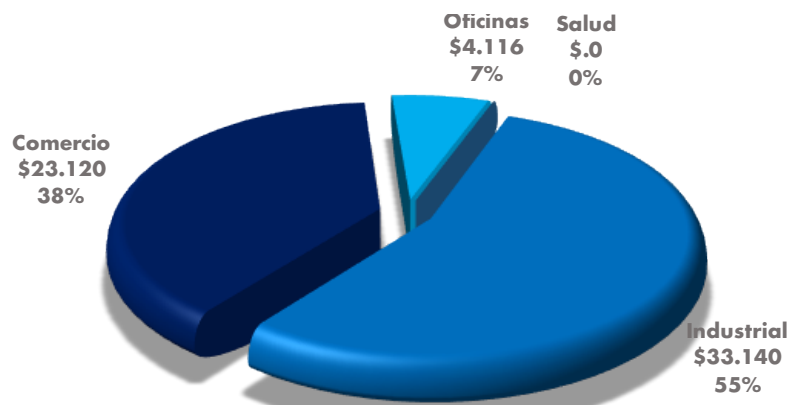
Seguidamente se muestra el detalle de colocaciones a nivel de ingresos por fondo y sector de enero a marzo 2024.

Fondo	Metros por fondo	Inquilinos	Monto
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	4.813,70	3	\$27.213
Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía	2.583,85	8	\$16.601
Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria	862,16	12	\$14.540
Fondo de Inversión Inmobiliario	83,93	2	\$2.021
Fondo Inmobiliario de Rentas Mixtas	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8.343,65</b>	<b>25</b>	<b>\$ 60.376</b>

### Rentas por Fondo.



### Rentas por Sector



<b>FCI</b>	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria
<b>FII</b>	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario
<b>FRM</b>	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas
<b>FIRP</b>	Fondo de Inversión Inmobiliaria Renta y Plusvalía
<b>FPG</b>	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario





# Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora



Como es conocido, el Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora es de uso mixto y se compone de un proyecto de oficinas, naves industriales, bodegas, ofibodegas y locales comerciales en la zona de Santa Ana; utilizando una estructura financiera compuesta de capital propio (inversionistas), financiamiento bancario e ingresos por venta para cubrir el costo total del proyecto.

Es importante destacar que el 20 de marzo de 2024, se celebró la 2da Asamblea de Inversionistas del fondo, en la cual presentamos

las condiciones actuales del fondo y del mercado.

Durante este periodo se actualizaron las estrategias comerciales, conforme a el estudio de mercado, con el fin de incorporar las variables suscitadas durante el periodo post pandemia y que permitirán tomar las acciones necesarias para concluir con éxito el proyecto.

Las siguientes secciones proporcionan una descripción detallada de los avances y actualizaciones relacionadas con los aspectos más relevantes del proyecto.

## Características del proyecto:

El concepto del proyecto se establece 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 61.783,00m<sup>2</sup>, ubicado en la zona de Santa Ana.

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

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

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:

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
	<b>SCRiesgo</b>	Empresa calificadora de riesgo	Calificadora de Riesgo.
	<b>BCR</b>	Entidad Financiera	Financiamiento.
	<b>Mabinsa</b>	Administración de condominio	Presentar reportes mensuales de labores, cobro de cuota mantenimiento, seguridad.

## Situación Actual:

### Estrategia Comercial:

Las estrategias implementadas para el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora se desarrollan con el objetivo de potenciar, dar valor agregado y visibilidad al proyecto.

Desde la compra del proyecto en marzo 2020 a la fecha, la administración del fondo ha llevado a cabo una serie de gestiones y acciones con el fin de cumplir el plan de comercialización propuesto,

mantener un mix comercial adecuado y potenciar el atractivo del inmueble en el mercado, la cuales se toman como una ventaja competitiva en la zona.

La obtención de certificaciones ambientales como LEED SILVER para la torre de oficinas y la certificación EDGE para las bodegas y locales comerciales, junto con la certificación de bandera azul para el proyecto, son logros destacados de la

administración y el fondo. Estas certificaciones no solo promueven la eficiencia energética y económica, sino que también subrayan nuestro compromiso con la sostenibilidad ambiental, agregando un valor distintivo que puede resultar atractivo para empresas transnacionales con un enfoque sostenible.

Además, el parque ofrece el beneficio de zona franca a los clientes, lo que aumenta aún más el atractivo del proyecto para ciertas empresas. Para promover y comercializar el proyecto, hemos implementado una variedad de canales y estrategias, desde una presencia activa en redes sociales hasta colaboraciones con reconocidas firmas inmobiliarias.

Se ha prestado especial atención a la actualización periódica de estudios de mercado para ajustar las ofertas de manera competitiva.

Además, se han llevado a cabo iniciativas como la colocación de rótulos de clientes anclas y banners en el sitio, así como la colaboración con la banca corporativa del Banco de Costa Rica para mejorar la visibilidad del proyecto y facilitar su acceso a posibles inversionistas.

Entre las acciones destacadas se encuentran la implementación de una sala de venta dentro del parque y la firma de un convenio con la Asociación CINDE con el objetivo de impulsar la colocación de espacios con compañías de renombre internacional, que pudieran aprovechar las ventajas competitivas del parque, esta alianza con CINDE tuvo una duración de dos años, en el cual se gestaron intereses pero debido a la falta de una concreción final de negocios, la administración se ha encaminado en la búsqueda de otras alternativas para potencializar la comercialización del parque.

En este contexto, a finales de 2023, se decidió contratar los servicios de la empresa inmobiliaria Colliers para revitalizar nuestra estrategia de comercialización.

Durante el tiempo en que Colliers ha estado a cargo de la comercialización del Fondo de Desarrollo, se ha implementado una estrategia integral con una visión global, que abarca tanto enfoques proactivos como reactivos en diversos nichos de mercado. Esta estrategia ha implicado la utilización de una amplia gama de canales y tácticas de mercadeo y ventas.

Entre las actividades desarrolladas durante este período, se destacan las siguientes:

## **Comercialización y Mercadeo:**

1. Incorporación de inmuebles disponibles en sitio web: Colliers.com.
2. Publicación de los inmuebles en plataformas digitales - Encuentra 24, Inmotico y RealTech.
3. Diseño de flyers digitales y presentación de ventas.
4. Envíos periódicos a través de campañas de email marketing a base de datos interna.
5. Plan de posteos en redes sociales de Colliers Costa Rica: canales como Facebook, Instagram y LinkedIn.
6. Rótulo en el proyecto, frente a vía principal de Lindora.
7. Reporte mensual.
8. Plan de posteos orgánicos de inmuebles en las redes sociales del cliente - 2-3 artes por semana (Facebook, Instagram y LinkedIn. Atención de Community Management a dichos posteos para atención de consultas y envío de leads al equipo comercial.

## Comercialización y Ventas:

•Prospección de clientes potenciales con base en el conocimiento y relacionamiento de la firma:

a. Incluye envíos a bases de datos Colliers (locales e internacionales).

b. Contactos uno a uno.

c. Llamadas en frío.

•Prospección especializada considerando necesidades de cada negocio y sectores específicos.

•Respuesta de RFPs tanto locales como internacionales.

•Atención de leads y clientes potenciales. Atención de visitas en sitio.

•Conexión con las oficinas regionales y globales de Colliers para clientes potenciales a instalarse y/o invertir en Costa Rica.

•Colaboración permanente con la red de brokers internos de la oficina local.

•Relaciones estratégicas. Liderar relaciones con brokers externos/independientes, en donde la firma canaliza cualquier necesidad y negociación para intermediar el proceso, en comunicación directa con la SAFI.

•Administración del proceso de cierre. Administración de documentos (RFIs, LOIs,

### Gestión Interna de comercialización:

A nivel interno, se han intensificado los esfuerzos en el ámbito de las relaciones comerciales con empresas de diversos sectores inmobiliarios con quienes se tiene relación, con la finalidad de evaluar la posibilidad de albergar negocios de distintas categorías en las instalaciones del parque.

Con la implementación de esta estrategia se recibió un total de 121 leads (clientes potenciales) los cuales ingresaron por medio de los siguientes canales:

contratos de arrendamiento, promesas recíprocas de compraventa, escrituras de traspaso, entre otros).

•Reportes mensuales de actividades.

Además, como parte de nuestra estrategia, se contrató a la empresa especializada en estudios de mercado, Newmark, para proporcionar una comprensión más profunda de la dinámica comercial actual en la zona, así como para realizar un análisis exhaustivo de las tarifas de alquiler en la región.

Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos dedicados y la implementación de estrategias sólidas, lamentablemente, los resultados comerciales no han cumplido con las expectativas previstas. Como resultado, estamos evaluando la posibilidad de rescindir el contrato con Colliers.

En la actualidad, nos encontramos en proceso de negociación con la empresa para formalizar la terminación de nuestra relación comercial. Este proceso se está gestionando con el objetivo de minimizar cualquier impacto negativo en nuestras operaciones y garantizar una transición fluida hacia nuevas estrategias de comercialización que puedan generar resultados más favorables en el futuro.

- Plataforma Leads (clientes potenciales)
  - o Página Web: 83 leads
  - o Corredores: 18 leads
  - o Prospección: 8 leads
  - o Walk in: 1 leads
  - o Llamada: 2 leads
  - o Whatsapp: 3 leads
  - o Redes Sociales: 6 leads
- Leads Activos: 8.

Los Leads Activos corresponden aquellos que superan los diferentes filtros y tienen potencial para visita, reunión, evaluación, precios, oferta, propuesta en firme y cierre.

## Aspectos de Mercado:

El presente apartado tiene como objetivo ofrecer un análisis de la situación actual del mercado inmobiliario costarricense, destacando los aspectos relevantes y las tendencias más significativas basados en el estudio de mercado realizado por la empresa Newmark.

En este contexto, se abordarán los efectos de factores económicos, sociales y regulatorios en la dinámica del mercado, así como las perspectivas a corto y mediano plazo. A través de este, se busca proporcionar una visión integral que sirva de guía para comprender la evolución y las oportunidades presentes en el sector inmobiliario.

## Oficinas GAM Costa Rica:

El mercado de oficinas en Costa Rica se ha visto influenciado por transformaciones en las dinámicas laborales, generando una disminución en la demanda de espacios convencionales y un incremento en la solicitud de espacios más versátiles.

La modalidad de trabajo a distancia se ha convertido en una tendencia predominante, lo que ha ocasionado una reducción en la demanda de espacios de oficina convencionales. En concordancia con esta evolución, las empresas han optado por disminuir el tamaño de sus espacios físicos, y han adoptado modelos de trabajo híbridos, como una combinación entre teletrabajo y trabajo presencial.

Durante el segundo semestre del año se ha observado un crecimiento en la demanda de espacios de oficina, pero con la particularidad de que dichos espacios se encuentren listos para operar y no en obra gris, esto debido a que las empresas buscan mayor eficiencia, lo que obliga a los propietarios a realizar importantes inversiones en la adecuación de espacios.

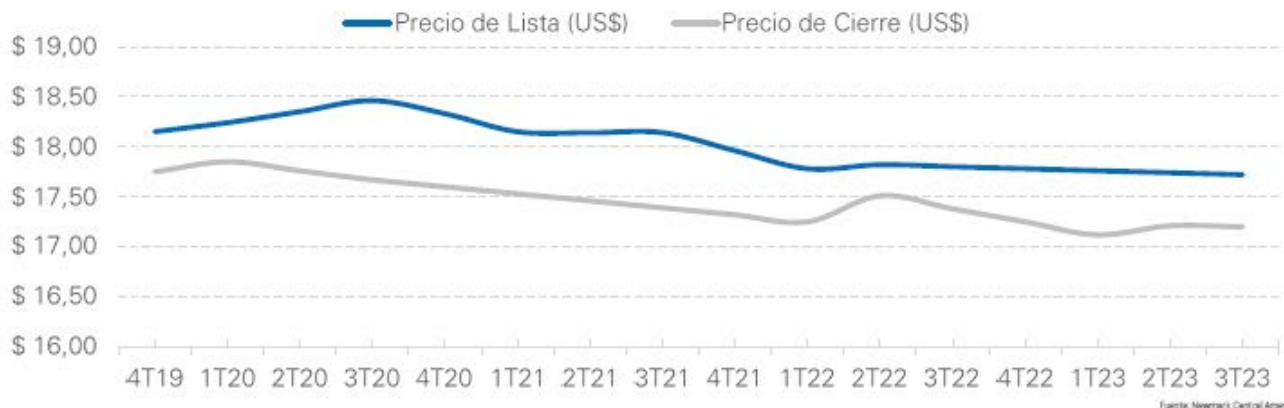
Para este tipo de espacios existe un amplio rango de precios de lista, que consideran los diferentes tipos de entrega, ya sea de espacios nuevos como de segunda generación, lo cual provoca procesos de negociación más extensos y complejos, donde los beneficios son principalmente para los inquilinos, viéndose una disminución importante en los precios de cierre de estas negociaciones, el precio promedio de esta industria se encuentra alrededor de \$17,20 por metro cuadrado.

Para el cierre de 2023 los resultados reflejan un aumento en la disponibilidad aunado a precios de cierre significativamente menores a los de años anteriores para este tipo de espacios, esto en concordancia con la reducción de espacios y la salida de empresas cuyo negocio se ha adaptado a los nuevos modelos laborales.

La renegociación de contratos a la baja es otro elemento que ha tomado fuerza debido a la alta disponibilidad, donde los inquilinos buscan mejores condiciones de entrega y cláusulas de entrega, aumentando la competitividad de los propietarios en sus estrategias comerciales.



## Precio de lista vrs Precio de cierre Oficinas



## Industrial GAM Costa Rica:

Este tipo de inmuebles ha experimentado en Costa Rica un crecimiento sostenido, impulsado por varios factores. En primer lugar, el país ha experimentado un auge continuo en el sector manufacturero, lo cual ha atraído empresas tanto nacionales como internacionales que requieren instalaciones para actividades de producción y manufactura. Así mismo la inversión extranjera directa se ha visto catapultada especialmente por los sectores tecnológicos, farmacéuticos y médicos, lo que genera una creciente necesidad de espacios industriales para albergar las operaciones de estos sectores comerciales.

El comercio internacional también ha sido un punto esencial en la demanda de estos espacios, las exportaciones de dispositivos médicos, equipamiento electrónico, productos agrícolas y alimentos procesados han experimentado un crecimiento en beneficio de la colocación de inmuebles con vocación industrial; en este contexto las zonas francas del país han desempeñado un papel crítico en la atracción de inversión extranjera y el desarrollo industrial.

La tendencia en cuanto al precio de colocación en arrendamiento de este tipo de inmuebles se ha mantenido estable mostrando un promedio de

\$7,31 por metro cuadrado, ubicándose levemente por encima de los precios transados durante el 2022 que estaban más cercanos a \$7,00 por metro cuadrado. La tasa de disponibilidad se ubica por el orden del 10%, menor al 12% mostrado en el año 2021, lo cual según la teoría es un mercado sano.

Para este sector se vislumbra un horizonte más claro y positivo, el crecimiento de este mercado se proyecta particularmente hacia el desarrollo y la reinversión por parte de la industria manufacturera especializada tanto en el sector tecnológico como en el de ciencias de la vida, lo que representa importantes oportunidades para los propietarios de infraestructura de recibir demanda por inmuebles con esta vocación.

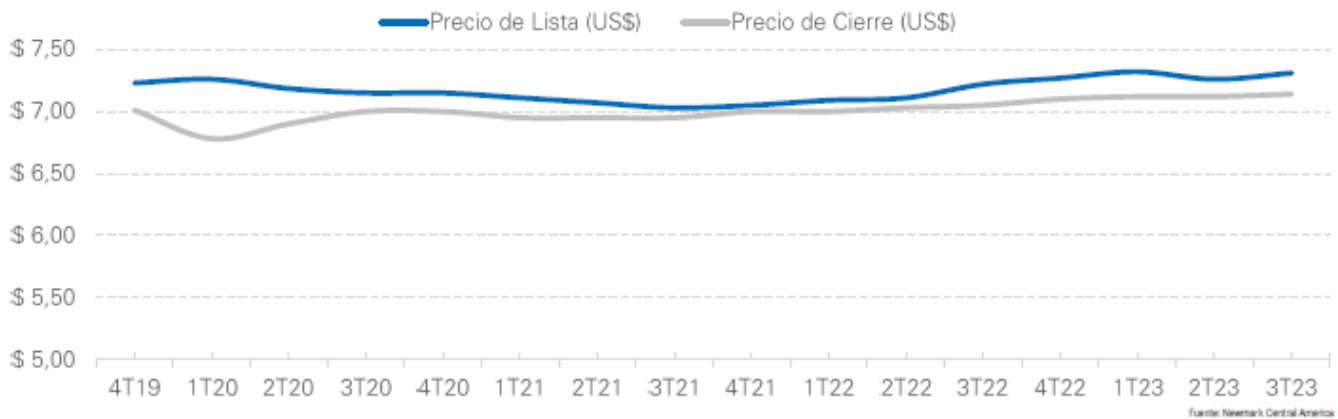
Según los principales agentes inmobiliarios se estima que para 2024 y 2025 se registren cerca

de 150.000 metros cuadrados de área arrendable para este tipo de uso, solamente considerando la expansión de empresas ya instaladas en el país y los nuevos requerimientos que se han visto desde mediados del año 2022.

Las principales oportunidades de desarrollo de facilidades industriales se vislumbran en espacios

Built To Suit, y con posibilidades de expansión, por tanto, los espacios deberán principalmente tener en cuenta tres aspectos: ofrecer facilidades con flexibilidad de entrega, ofrecer espacios con menor grado de especificaciones técnicas y adaptarse a las necesidades de la industria de ciencias de la vida.

## Precio de lista vs Precio de cierre Industrial



## Comercial GAM Costa Rica:

Este sector ha experimentado una transformación significativa durante el último año, llevando a una reconfiguración de los espacios en búsqueda de nuevos enfoques e inquilinos. Los cambios en los comportamientos de los consumidores han impulsado a implementar estrategias como la entrega de sus productos a domicilio y la mejora de aplicaciones móviles para el pago sin contacto, estas adaptaciones han generado un incremento en la demanda de locales comerciales que fungen como puntos de distribución.

Con el fin de atraer a los consumidores y contrarrestar la disminución en la afluencia, los centros comerciales han enfocado sus esfuerzos en mejorar la experiencia de compra y en ofrecer una mayor variedad de opciones de entretenimiento, incorporando espacios abiertos, restaurantes, parques temáticos y actividades

interactivas que generen un ambiente más atractivo y estimulante para sus visitantes.

Los precios de cierre de este tipo de espacios rondan los \$17,43 por metro cuadrado, con una clara tendencia decreciente desde el 2019 donde se colocaban en alrededor de \$21 por metro cuadrado, esto provocado principalmente por la crisis sanitaria, la tasa de disponibilidad se ubica cercana al 9%, lo cual se considera como un porcentaje sano para la industria.

Se puede concluir en cuanto a este sector que su panorama general registra un crecimiento en referencia a metros cuadrados construidos, reflejando una dinámica expansiva típica de este sector, y con una tendencia a la baja en cuanto a la disponibilidad, gracias a las estrategias de



ocupación implementadas por los propietarios y que se mencionaron anteriormente, por parte de los propietarios, siendo el escenario de este sector optimista para los próximos años.

Como aspectos a tomar en consideración para los propietarios de este tipo de espacios, se debe invertir en mejorar la experiencia del cliente y ofrecer variedad de opciones en cuanto a metraje y accesibilidad debido al dinámico panorama del comportamiento del consumidor.

## Precio de lista vs Precio de cierre Comercial



## Colocación:

El enfoque comercial activo del Fondo de Desarrollo ha generado resultados concretos en términos de interés por parte 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 de 2020 hasta marzo 2024, se ha registrado un histórico de ofertas enviadas, llevando un detallado registro de los canales de ingreso de las solicitudes para cada sector del proyecto.

El seguimiento y análisis de esta información han 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 remitido ofertas de los diferentes sectores del proyecto, particularmente dirigidas a la venta de oficinas, locales comerciales y bodegas, utilizando diversos canales, tales como corredores de bienes raíces, empresas comerciales y el equipo de ventas presente en el sitio.

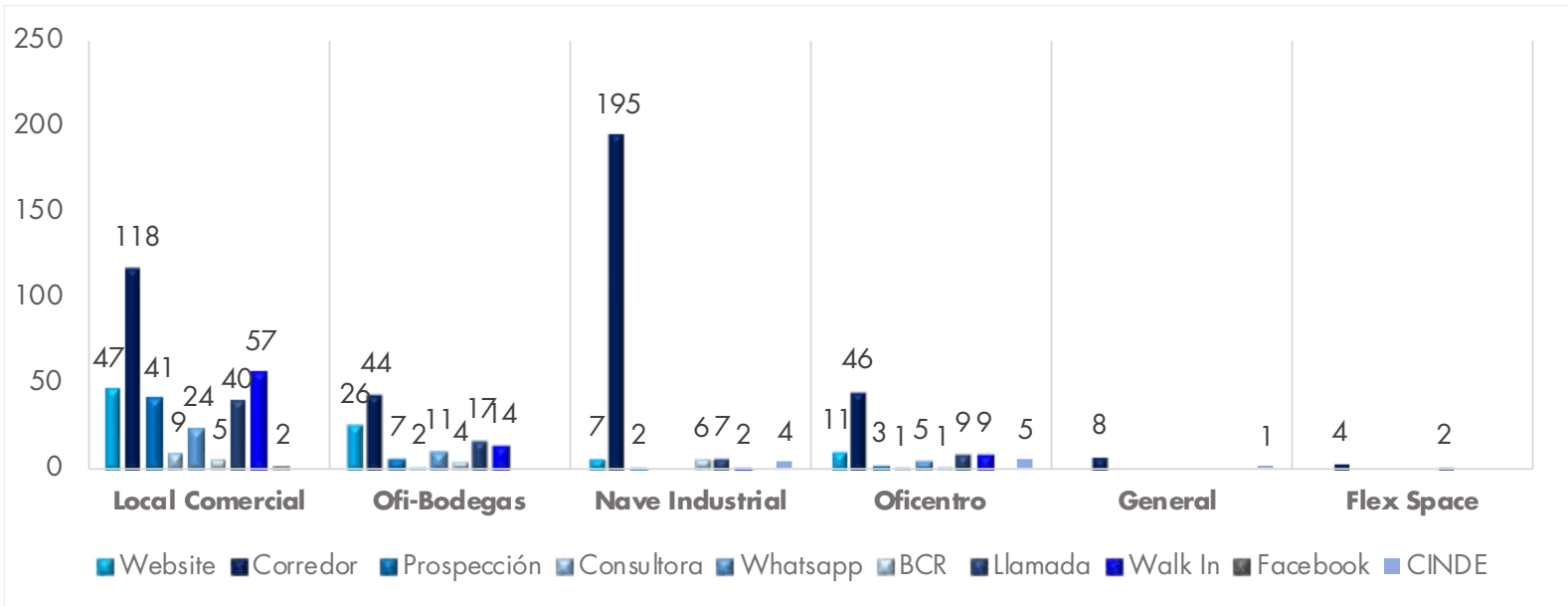
El Fondo de Desarrollo ha implementado una estrategia comercial proactiva en colaboración con los diversos actores comerciales involucrados.

A continuación, se muestra el histórico de ofertas enviadas desde marzo 2020 a marzo 2024, detallando el medio de ingreso de las solicitudes para cada uno de los sectores del proyecto:

## Histórico de ofertas enviadas – Al 31 de Marzo 2024:

- **Total ofertas:** (796)
- **Local comercial:** 343
- **Ofi-Bodegas:** 125

- **Nave Industrial:** 223
- **Oficentro:** 90
- **General:** 9



Como se puede apreciar en el gráfico anterior, el Fondo ha mantenido una gestión activa de comercialización y como resultado de esto actualmente presenta un porcentaje de colocación de un 51,0% del total de las áreas arrendables.

Como dato relevante se debe indicar que el cliente que había firmado contrato de arrendamiento para el local comercial F5 decidió

finiquitar el contrato de arrendamiento, debido a una reevaluación del plan comercial de la empresa. No obstante, el local actualmente se encuentra en comercialización, con interesados que pretenden establecer su negocio en dicho local.

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

### Detalle colocaciones firmadas

Logo	Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	<b>Plataforma de parques</b>	Edificio D	Parqueos	264 espacios	Arrendamiento
	<b>Ofibodega</b>	Edificio C-1	Industria	743,58	Arrendamiento
	<b>Comercial</b>	Edificio G-4	Servicio	299,26 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	<b>Comercial</b>	Edificio F-17	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	<b>Comercial</b>	Edificio F-18	Servicio	104,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
 <b>Starbucks</b>	<b>Comercial</b>	Pad Comercial	Servicio	230,89 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	<b>Comercial</b>	Edificio F-05	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	<b>Comercial</b>	Edificio F-10	Servicio	161,10 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	<b>Comercial</b>	Edificio F-11	Servicio	161,10 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
<b>Oasis Outdoor</b>	<b>Comercial</b>	Edificio F-12	Servicio	161,10 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	<b>Comercial</b>	Edificio F-13	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
<b>Padel World Costa Rica</b>	<b>Bodega</b>	Edificio E FFE4	Industria	3.649,01 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	<b>Comercial</b>	Edificio F-04	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
<b>Go Rigo Go</b>	<b>Comercial</b>	Edificio F-07	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
<b>Roberto Venegas Performance and Injury Recovery</b>	<b>Comercial</b>	Edificio F-14	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
<b>Banard Center Skin &amp; Mental Health</b>	<b>Comercial</b>	Edificio F-15	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	<b>Comercial</b>	Edificio F-1, F-2 y F-3	Servicio	316,87 m <sup>2</sup>	Arrendamiento

## Detalle de ventas

Logo	Ubicación	Tipo	M <sup>2</sup> Arrendables	Tipo Contrato
	Edificio A	Industria	4.900 m <sup>2</sup>	Vendido
	Edificio G-6	Oficina	1.457,59 m <sup>2</sup>	Vendido
	Edificio C	Industria	1.851,16 m <sup>2</sup>	Vendido
	Edificio F	Comercio	106,29 m <sup>2</sup>	Vendido
 Zen Soluciones	Comercial	Edificio G-1	230,06 m <sup>2</sup>	Vendido
	Comercial	Edificio G-2	311,90 m <sup>2</sup>	Vendido
	Edificio C	Industria	870 m <sup>2</sup>	Vendido
	Edificio C	Industria	747.43 m <sup>2</sup>	Vendido
	Comercial	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Vendido

Tras revisar las tablas anteriores y con el objetivo de resaltar los porcentajes de ocupación por sector, se destaca que las ofibodegas y los parqueos están completamente ocupados, con un 100% de ocupación. En contraste, las naves industriales tienen un nivel de ocupación del 25%.

Por otro lado, el sector comercial muestra un 86% de ocupación, mientras que el de oficinas registra un 20%.

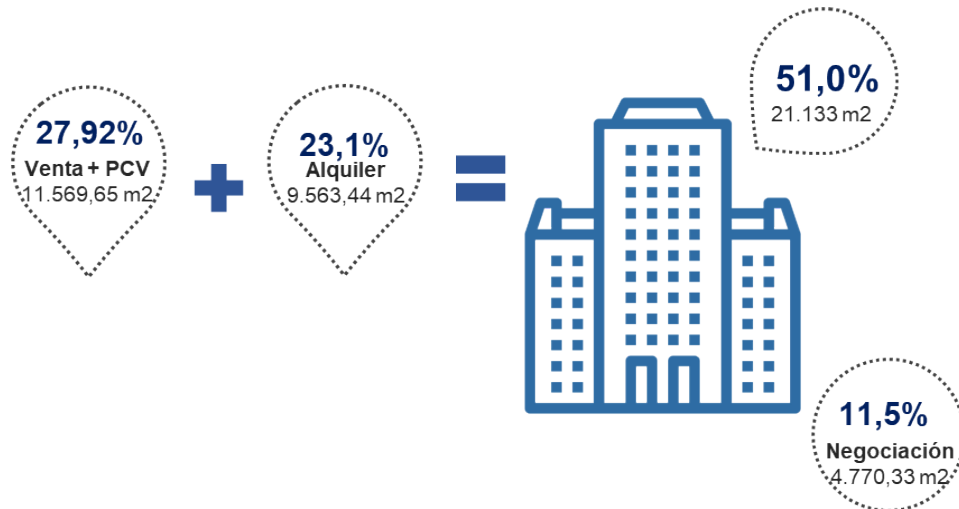
Como resultado, la ocupación total de las áreas arrendables del Fondo de Desarrollo es del 51,0%, dejando un 49% de disponibilidad, dentro del cual un 11,5% está actualmente en proceso de negociación.

A continuación, se adjunta una imagen que ilustra la ocupación por sector y la ocupación global:

## Colocación por sector



## 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 términos de común acuerdo entre las partes y un exitoso cierre del proceso.

En colaboración con la empresa comercializadora, la administración llevará a cabo la colocación estratégica de áreas para

arrendamiento. Paralelamente, se continuará desarrollando la propuesta de paquetes de inversión atractivos, con la finalidad de comercializarlos en el mercado, aprovechando las herramientas, estrategias y contactos de la empresa especializada. La estrategia se enfoca en no solo maximizar el valor de los activos del fondo, sino también en inyectar liquidez mediante la presentación de propuestas competitivas y

atractivas. Estas propuestas serán meticulosamente diseñadas para resultar de interés tanto para inversores individuales como institucionales.

Estos paquetes de inversión podrán comprender una combinación diversificada de propiedades comerciales, oficinas e industriales, con el objetivo de adaptar la oferta a las necesidades y

preferencias de posibles compradores, buscando así una mayor versatilidad y atractivo en el mercado.

Como último punto de este apartado, se debe indicar que se espera ejecutar durante el primer trimestre de 2024 las ventas correspondientes al espacio de Ofibodega C1 del Edificio C, así como el local comercial F14 del Edificio F.

## Ventas:

En el periodo comprendido entre 2022 y 2023, se realizaron ventas de espacios en los sectores industrial y comercial, alcanzando un monto de \$5.4 millones, para un total vendido de \$15.08 millones.

Se proyecta que durante el segundo trimestre de 2024 se concrete la ejecución de las promesas de compraventa firmadas para los espacios

designados como C1 en el Edificio C, así como el local comercial F14 en el Edificio F. Estas transacciones, originalmente programadas para el primer trimestre, han experimentado un retraso debido a que los interesados aún se encuentran en proceso de obtención de crédito bancario.

A continuación, el detalle de ventas durante ese periodo:

### Detalle de las ventas efectuadas 2022-2024

Sector	Ubicación	Tipo	M <sup>2</sup> vendidos	Fecha venta	Precio
<b>Ofibodega</b>	C3-C6	Edificio C (Industrial)	1.851,16	10/08/2022	\$1.749.040,00
<b>Comercial</b>	L-06	Edificio F (Comercio)	106,29	10/08/2022	\$225.960,00
<b>Comercial</b>	G-01	Edificio G (Comercio)	230,06	19/01/2023	\$586.653,00
<b>Comercial</b>	G-02	Edificio G (Comercio)	311,90	20/04/2023	\$790.000,00
<b>Ofibodega</b>	C07	Edificio C (Industrial)	871,24	20/07/2023	\$817.000,00
<b>Ofibodega</b>	C02	Edificio C (Industrial)	747,43	27/07/2023	\$982.000,00
<b>Comercial</b>	F-16	Edificio F (Comercio)	106,29	22/12/2023	\$278.500,00

## Aspectos Financieros:

Como se ha mencionado en informes anteriores las condiciones proyectadas en un inicio han variado respecto al panorama real, los esfuerzos por sobrellevar el proyecto de acuerdo con las estimaciones planteadas en prospecto han sido reiterativos; aplicando estrategias inmediatas que contengan el gasto operativo y financiero, a la vez de impulsar mecanismos propicios para la atracción de nuevos clientes para el arrendamiento y venta de los espacios que componen el parque.

Para el trimestre en estudio, no hubo alteraciones en la cartera de inquilinos. De igual manera, no ocurrieron salidas por ventas.

En materia de gastos, el pasado 16 de febrero de 2024 el Banco acreedor aprobó nuevas condiciones al Fondo de Desarrollo ligadas a variaciones en tasa, periodo de gracia y ajustes condicionados en pagos por responsabilidad (liberación de fincas). Dichos cambios se detallan en el apartado "Deuda Bancaria" del presente documento.

Seguidamente, se muestra el detalle de la situación financiera actual del fondo y se analizan posibles escenarios basados en supuestos de colocación, tendencia esperada del gasto operativo y financiero, y eventuales cierres anticipados.

### Detalle de inquilinos

Contratos	Sector	Renta (neto)	m <sup>2</sup>
1	Local comercial	\$4 301,07	230,89 m <sup>2</sup>
2	Local comercial	\$2 734,50	161,10 m <sup>2</sup>
3	Local comercial	\$1 890,63	106,29 m <sup>2</sup>
4	Local comercial	\$1 650,00	106,29 m <sup>2</sup>
5	Local comercial	\$2 156,14	104,29 m <sup>2</sup>
6	Local comercial	\$4 578,68	299,26 m <sup>2</sup>
7	Local comercial	\$2 734,50	161,10 m <sup>2</sup>
8	Local comercial	\$2 734,50	161,10 m <sup>2</sup>
9	Bodega	\$5 740,44	743,58 m <sup>2</sup>
10	Bodega	\$20 069,56	3 649,01 m <sup>2</sup>
11	Local comercial	\$1 890,63	106,29 m <sup>2</sup>
12	Local comercial	\$5 398,00	316,87 m <sup>2</sup>
13	Local comercial	\$2 125,80	106,29 m <sup>2</sup>
14	Local comercial	\$3 046,08	212,58 m <sup>2</sup>
<b>Total rentas y metros cuadrados</b>		<b>\$61 050,53</b>	<b>6 464,94 m<sup>2</sup></b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Reportes distribución y listado de alquileres (módulo inmobiliario/Safinet) corte 31/03/2024.

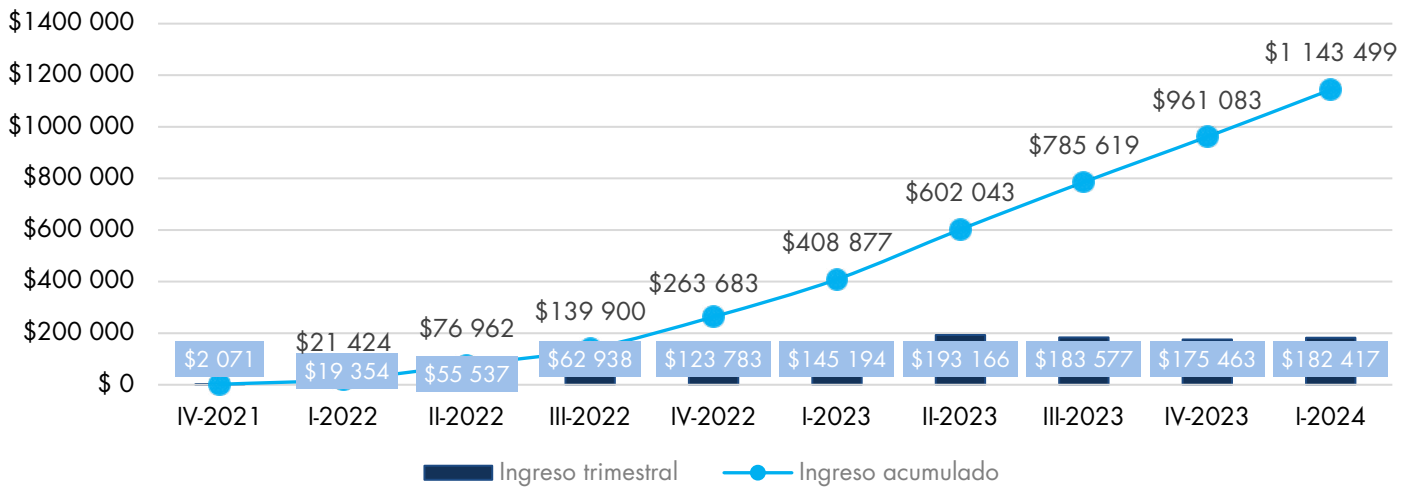
\*Área registro 391,05 m<sup>2</sup>.

En cuanto al comportamiento acumulado y trimestral, el fondo ha registrado un total de USD\$ 1.143.499; de los cuales USD\$.182.417 corresponden al primer trimestre de 2024.

Destacar que al momento del análisis, el proyecto mantiene cuentas por cobrar por un valor de USD\$ 203.704, lo que representa un 17,81% del total de ingresos por alquiler.

El siguiente gráfico presenta la tendencia trimestral y acumulada de los ingresos por arrendamiento, generando un ligero repunte para el primer trimestre de 2024, respecto al trimestre anterior:

### Comportamiento trimestral y acumulado. (Ingresos por arrendamiento)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Balances de comprobación, sistema contabilidad.

Referente a las ventas, el fondo dispone de tres (3) documentos formalizados, de los cuales uno (1) se encuentra en estado de promesa de compraventa y dos (2) restantes mediante opción de compra. En caso de concretarse la venta de estos espacios, generaría un ingreso aproximado a los USD\$ 1,64 millones de dólares.

A continuación, se detallan los espacios que se encuentran en negociación y se espera concretar su venta en el corto plazo.



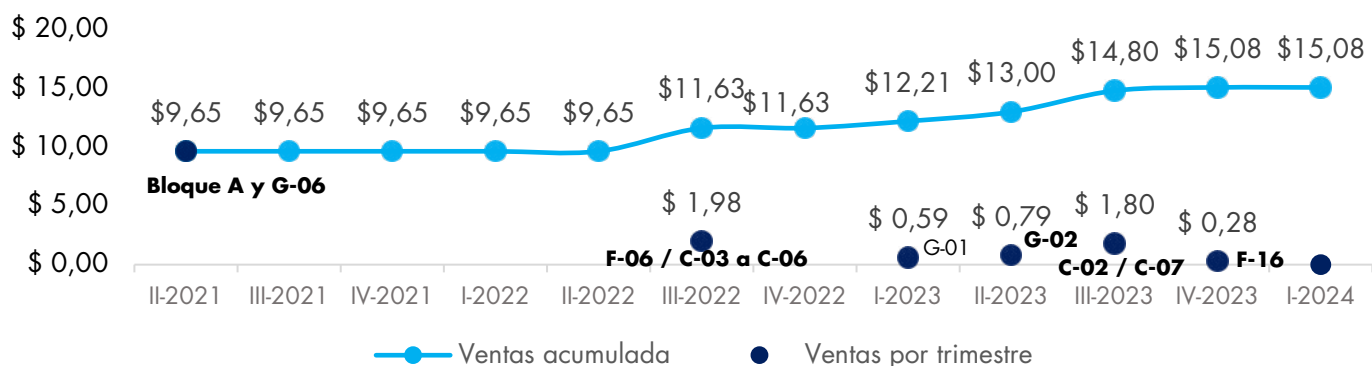
### Promesas y opciones concretadas.

N°	Finca	Ubicación	Tipo	Documento	Metros	Precio
1	C-01	Edificio C	Industria	Promesa	743,58	\$929 475,00
2	F-14	Edificio F	Comercio	Opción	106,29	\$282 000,00
3	F-10	Edificio F	Comercio	Opción	161,10	\$427 000,00
<b>Total</b>					<b>1 010,97 m<sup>2</sup></b>	<b>\$1 638 475,00</b>

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

Respecto a los ingresos totales generados producto de las salidas de activos fijos, el proyecto ha realizado siete (7) paquetes de ventas, compuestos de siete (7) espacios de bodegas (Bloque A, C-02, C-03, C-04, C-05, C-06 y C-07), cuatro (4) del sector comercial (F-06, F-16, G-01 y G-02) y un piso de oficinas (G-06), para un valor total de USD\$15.079.953.

### Comportamiento trimestral y acumulado de ingresos por venta. (Datos en millones de dólares)



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

## Liquidez al fondo:

Al 31 de marzo de 2024 el fondo dispone de los siguientes saldos líquidos:

### Liquidez al corte.

Detalle	Monto
Cuenta corriente dólares	\$63.075,49
Cuenta corriente colones	\$125,52
Inversiones	\$1.088.955,99
<b>Saldos al 31-03-2024</b>	<b>\$1.152.157,00</b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Intranet y BCR Histórico, movimientos detallados por cuenta al 31-03-2024.

De la liquidez mostrada, deben descontarse pasivos producto de señales de trato, TIA's y depósitos en garantía, los cuales suman un total de USD\$163.805,39, para un saldo líquido final de USD\$988.351,61.

### Análisis de capital de trabajo:

Con el fin de evaluar la capacidad del capital de trabajo del proyecto para lo que resta el 2024, se procede con la incorporación de los siguientes supuestos:

#### Ingresos:

- De la liquidez menciona en el apartado anterior (USD\$.988.351,61), se deduce la suma de USD\$ 200.000,00; monto el cual atribuye a los próximos avances por la deuda que mantiene el fondo ante la constructora
- Para las ventas se consideran solamente las que ostentan con un documento formal firmado (promesa u opción de compra), siendo este el punto esencial en el análisis, a razón que se ejecuta dos ejercicios de cierre, uno con y otro sin ventas para el 2024.
- Seguido se procede a proyectar de manera lineal los ingresos por rentas hasta diciembre 2024, tomando como referencia el total de alquileres al corte de marzo según contratos por un valor de USD\$61.050,53, aplicando sobre dicho monto un porcentaje de 31% para las cuentas por cobrar y un 21% como saldos recuperados según tendencia.

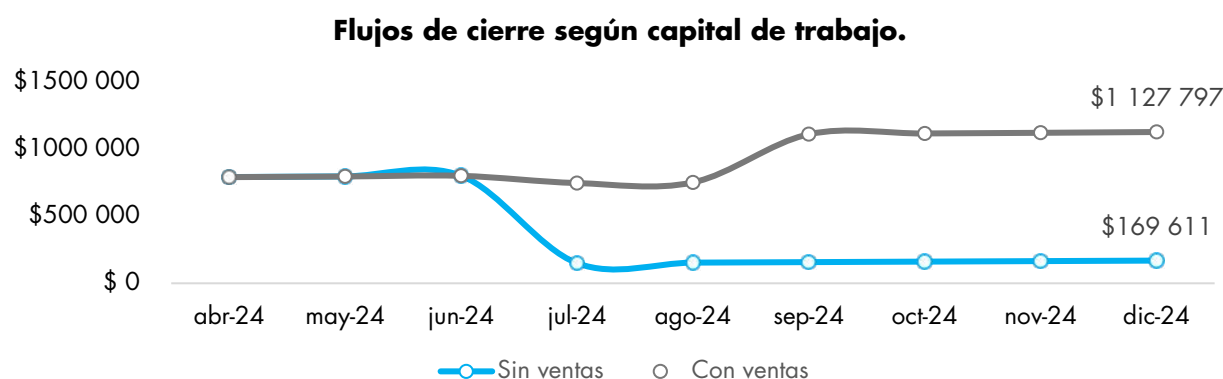
- Se incluye la proyección de ingresos por intereses ganados, aplicando una tasa conservadora lineal del 2,1%.

#### Egresos:

- Se omite proyecciones de mejoras.
- Para los gastos operativos se incluye el promedio de los últimos doce meses.
- Se incorpora los cargos por intereses bancarios cálculos conforme la deuda actual por USD\$21 619.307.
- Estimación de amortización del 50% como peso de responsabilidad para las ventas que ostentan de promesas u opción firmada.
- Cargas fiscales del 12% y 13% sobre los ingresos por alquiler (no se considera impuestos sobre las ganancias por ventas, producto que a la fecha el fondo dispone de "créditos fiscales" producidos de las ventas generadas en el tercer trimestre del 2023).

#### Resultados en flujos de cierre inmediatos:

Una vez aplicados los supuestos en mención, los resultados de cierre indican que la capacidad actual con o sin ventas en conjunto con la continuidad de ingresos por alquiler, proporciona un cierre por arriba de USD\$ 0,00 para el 2024; sin embargo, exponen la necesidad de ejecutar ventas con el fin de procurar la permanencia del fondo para el año siguiente. Notar el gráfico anexo el cual evidencia lo comentado:



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

## Egresos al 31 de marzo de 2024:

Al cierre del primer trimestre del 2024, el fondo ha desembolsado la suma de USD\$58.283.070; representando un 87,0% de los egresos proyectados en prospecto, seguido el detalle:

### Detalle de egresos.

Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20 000 000
Costos directos	\$25 726 799
Mejoras	\$817 235
Costos indirectos	\$2 576 849
Gastos	\$9 162 188
<b>Total</b>	<b>\$58 283 070</b>

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

Dentro de los hechos relevantes al corte en estudio, se destaca el segundo avance de pago por USD\$100.000,00 por parte del Fondo de Desarrollo a la Constructora Volio y Trejos

Asociados S.A., esto con relación a la factura n° 1017, la cual se encuentra registrada en el pasivo, pasando la deuda de USD\$782.282,00 a USD\$682.282,00.

### Pasivos:

Al cierre de marzo de 2024, el nivel de endeudamiento del fondo es de 53,3%, para un monto de USD\$24,0 millones de dólares,

representado un 9,5% el pasivo circulante y un 90,5% la deuda de largo plazo. A continuación, la distribución por cuenta:

## Detalles pasivos.

Corto plazo	Monto
TIA's	\$41.346
Proveedores	\$682.282
Con Instituciones Publicas	\$1.216.612
Cxp clientes/inquilinos PEL	\$34.670
Intereses por Pagar	\$291.860
Comisiones por Pagar	\$2.021
Alquileres Cobrados por Adelantado-dólar	\$10.457
<b>Total Corto plazo</b>	<b>\$2.279.248</b>

Largo plazo	Monto
Préstamo por pagar Op. BCR 5999724	\$21.619.307
Deposito en garantía Dólares	\$87.789
<b>Total Largo plazo</b>	<b>\$21.707.096</b>

Pasivo Total	Monto
	<b>\$23.986.344</b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Balance comprobación al 31-03-2024.

### Descripción cuentas pasivos:

•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\$ 1 200 349) producto de la plusvalía registrada el pasado 28 de julio de 2023.

•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.

•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 activos.

### Deuda Bancaria:

A continuación, se presenta el detalle de la operación de crédito del fondo, a la fecha el saldo

es por la suma de USD\$21,6 millones dólares. Seguido el detalle de la operación:

## Detalle operación crédito.

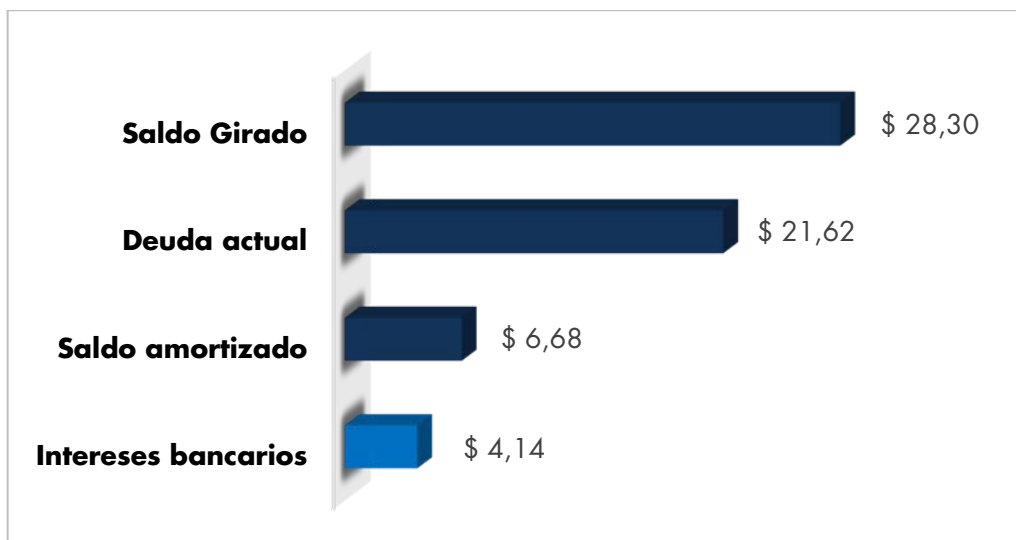
Detalle	Monto
<b>Aprobado</b>	\$28.400.000,00
<b>Girado</b>	\$28.302.308,55
<b>Por desembolsar</b>	\$97.691,45
<b>Amortizado a la fecha</b>	\$6.683.001,47
<b>Saldo actual</b>	<b>\$21.619.307,08</b>

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

En línea con lo anterior, al 31 de marzo de 2024, el proyecto ha desembolsado por concepto de

intereses bancarios la suma de USD\$ 4.140.477; representando un 7,1% de los egresos totales según corte en estudio.

## 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, el pasado 16 de febrero de 2024 las condiciones al contrato de crédito fueron

modificadas, generando cambios específicamente en la tasa, forma de pago y responsabilidad atribuible a la liberación de fincas.

La siguiente tabla evidencia el panorama anterior y actual del financiamiento:

### Condiciones crédito directo.

Condiciones	Anterior	Actual (A partir del 16/02/2024)
<b>Tipo de crédito</b>	Directo con desembolsos	Directo con desembolsos
<b>Monto aprobado</b>	\$28.400.000,00	\$28.400.000,00
<b>Plazo</b>	10 años	10 años
<b>Periodo de gracia</b>	46 meses (Fin: enero 2024)	64 meses (Fin: Jul 2025)
<b>Forma de pago</b>	Hasta el mes 46: Pago intereses mensuales vencidos.	Hasta el mes 64: Pago intereses semestrales vencidos.
	A partir del mes 47: Pago capital más intereses vencidos.	A partir del mes 65: Pago capital más intereses mensuales 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%).	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%).
<b>Responsabilidad</b>	Según avalúo BCR	↓ de 65% a 50% sobre las ventas hasta por USD\$ 3,1 millones durante 12 meses. Una vez superado el monto o bien el plazo otorgado, las ventas siguientes serán aplicadas bajo el 65% de responsabilidad.
<b>Tasa interés preferencial</b>	Fija: 7% primeros 12 meses. Mes 13 en adelante: SOFR 6 meses + 3%.	Fija: 6% primeros 12 meses. Mes 13 en adelante: SOFR 6 meses + 2,75%.

Nota: Elaboración propia. Fuente: Carta aceptación de condiciones del 14/02/2024.

## Evaluación comportamiento proyectado (Prospecto) versus real.

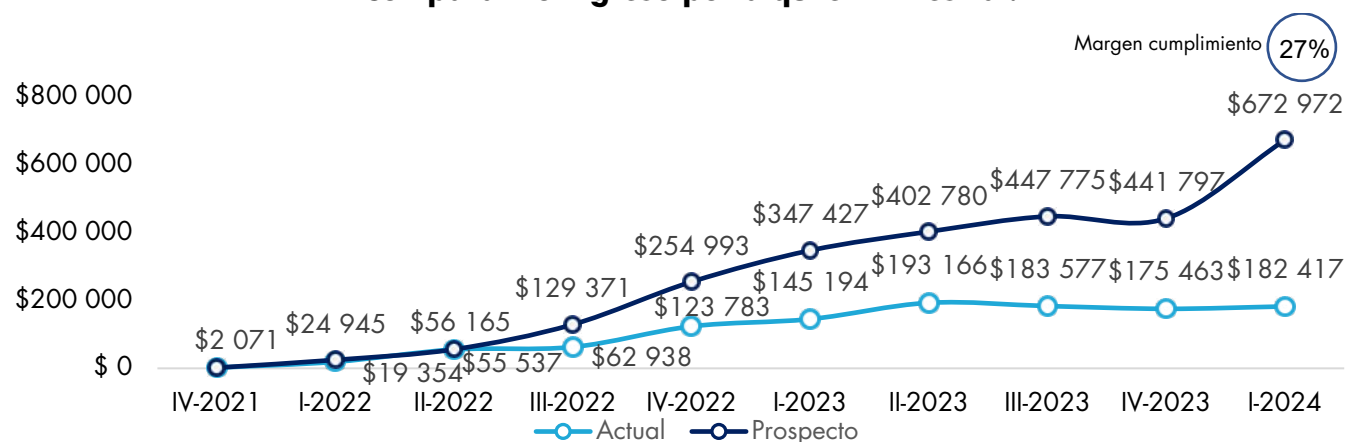
La finalidad del apartado es evidenciar el comportamiento de ingresos y egresos actuales del fondo respecto a las proyecciones de asamblea de inversionistas realizada en enero de

2022, permitiendo determinar el margen de cumplimiento del proyecto en comparación con las estimaciones planteadas.

Seguido el detalle:

## Comparativos ingresos por arrendamiento

### Comparativo ingreso por alquiler trimestral.



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 13/03/2024 / Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

Comparando las proyecciones de alquiler plasmadas en el prospecto versus el panorama actual, el comportamiento real para el primer trimestre de 2024 está por debajo a lo proyectado en USD\$ 490 555, para un margen de cumplimiento del 27%. Parte de las causas sustento de la diferencia en resultados son:

- La falta de oportunidad para el otorgamiento de TIA's; el fondo al no contar con liquidez suficiente para otorgar recursos a potenciales inquilinos para el acondicionamiento de espacios genera poco interés por parte de los clientes, desestimando oportunidades de colocación durante la etapa de negociación.

- Concesión de periodos de gracia, aplicando prorrogas de 1 a 2 meses debido a los atrasos en la adecuación y remodelación de áreas, siendo el principal obstáculo los tiempos de respuestas por tramitología ante entidades gubernamentales.

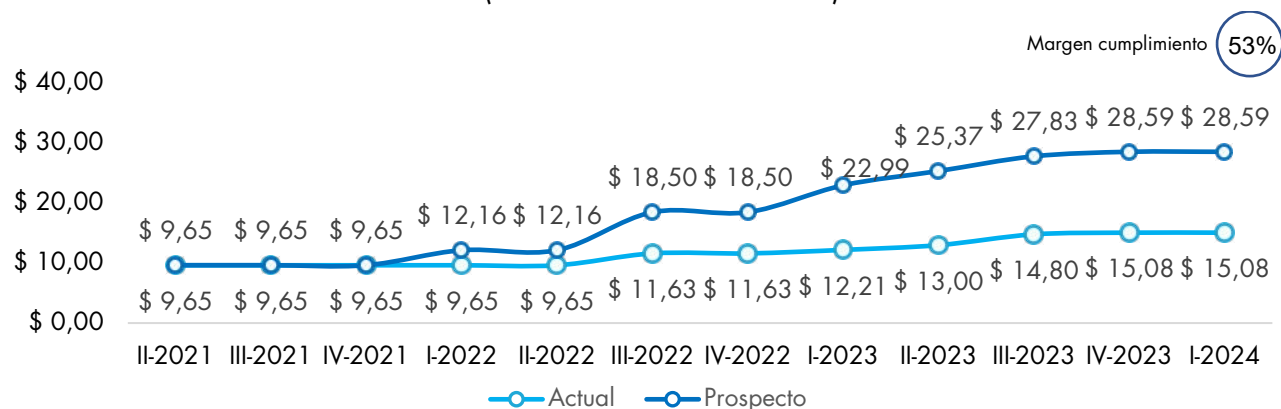
- Necesidad de la administración del proyecto de negociar rentas por metro cuadrado por debajo de las estimaciones debido a la competencia en el mercado, lo que reduce las oportunidades de mejora en el indicador.

- Poca demanda por espacios de oficina y flexible; limitando las oportunidades de generación de recursos.

## Comparativos ingresos por ventas:

### Comparativo acumulado ventas.

(Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 13/03/2024/ Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

Con relación a las ventas, el fondo ha colocado un total de USD\$ 15,8 millones de dólares, para un margen de cumplimiento del 53% en comparación a las proyecciones de prospecto.

El mercado inmobiliario ha presentado desafíos para el fondo en términos de colocación de sus activos, la demanda por áreas de oficina ha sido limitada, siendo el Oficentro el de mayor disponibilidad de espacios en conjunto con el edificio B (espacio flexible). Los grandes retos que presenta el sector corporativo de oficinas, la alta

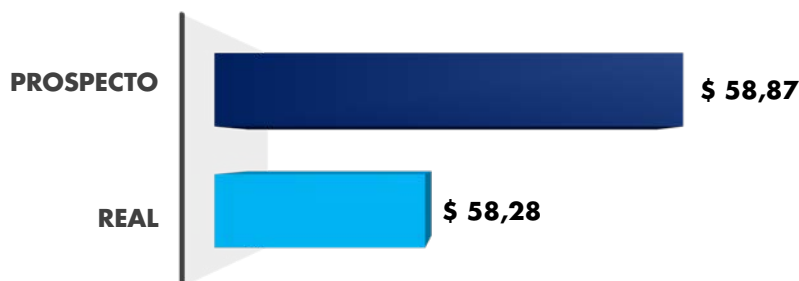
oferta de este tipo de inmuebles en el sector ha ralentizado la colocación de espacios del oficentro, factor que explica en gran medida la diferencia entre las proyecciones del fondo frente a la realidad de colocación presentada.

Cabe destacar que el proyecto ha mantenido una gestión activa para maximizar las ventas y lograr el cumplimiento de sus objetivos, se han realizado estrategias de marketing, manteniendo un dialogo constante con potenciales clientes, permitiendo a la administración afinar negociaciones con altas posibilidades de venta.

### Comparativos egresos:

#### Egresos acumulados al I Trimestre-2024.

(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 toma como base de suma el reembolso de participaciones, esto con el fin de realizar una comparación justa entre ambos indicadores.

Producto de los cambios en las condiciones de colocación, el equipo a cargo de la administración del fondo ha gestionado una serie de estrategias enfocadas en contener el gasto, permitiendo estar por debajo de lo proyectado en un 1,0% (USD\$ 0,59 millones de dólares). Tomar en cuenta que si el fondo mantiene un ritmo de colocación similar a trimestres anteriores, el gasto real presentará mayor aumento con respecto al proyectado, dada las cargas financieras y mantenimiento de espacios disponibles.

### Evaluación del flujo proyectado.

#### Supuestos

Para la elaboración de flujo financiero proyectado se toma como punto inicial la liquidez al cierre de marzo de 2024, se actualiza la estructura futura de ingresos por ventas utilizando como respaldo documentos (promesas y opciones) formales debidamente firmados; además de la tendencia por colocación real, incluyendo dentro de las estimaciones de colocación la ocupación de



espacios disponibles (alquiler) según comportamiento de la demanda en el inmueble y se actualiza los egresos operativos y financieros. A continuación, el detalle de supuestos:

### Estructura de ingresos

a. Recursos líquidos al corte: Al cierre de marzo de 2024 el fondo mantiene un saldo disponible de USD\$ 1 152 157,00 (antes de señales, TIA's y depósitos en garantía), distribuidos de la siguiente forma:

•Cuentas corrientes (\$ - ): USD\$ 63 201,01  
•Inversiones a la vista: USD\$ 1 088 955,99

b. Ventas: En primer lugar, se gestionan todas aquellas que cuenten con un acuerdo formal entre las partes (promesa u opción), seguido de los paquetes en negociación con altas probabilidades de cierre exitoso y finalmente los espacios con menor demanda. Seguido la tabla de colocación:

### Flujo de ventas anual. (Datos en millones de dólares)

Sector	Edificio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Comercio	Edificio F	\$0,71	\$6,49	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	<b>\$7,20</b>
Oficinas	Edificio G	\$0,00	\$0,00	\$4,65	\$3,07	\$1,49	\$3,07	<b>\$12,28</b>
Bodegas	Edificio C	\$0,93	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	<b>\$0,93</b>
Bodegas	Edificio E	\$0,00	\$12,64	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	<b>\$12,64</b>
Espacio Flexible	Edificio B	\$0,00	\$0,00	\$9,71	\$0,00	\$0,00	\$0,00	<b>\$9,71</b>
Parqueos	Edificio D	\$0,00	\$3,51	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	<b>\$3,51</b>
<b>Total</b>		<b>\$1,64</b>	<b>\$22,65</b>	<b>\$14,36</b>	<b>\$3,07</b>	<b>\$1,49</b>	<b>\$3,07</b>	<b>\$46,28</b>

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

Con base en la tabla anterior, durante el 2024 se estima necesario concretar ventas por un valor total de ingresos de USD\$ 1,64 millones, el cual permita al fondo afrontar obligaciones con proveedores y banco.

Del monto requerido, actualmente se han firmado a través de opciones u promesas un total de USD\$ 1,64 millones correspondientes a los espacios F-14, F-10 y C-01, espacios los cuales es necesaria su realización para el año en curso.

c. Alquileres: Se realiza la proyección de ingresos por arrendamiento de acuerdo con los contratos activos, incluyendo en el corto plazo los que se encuentran en periodo de gracia, incorporando estimaciones de renta en el mediano plazo para

los espacios actualmente desocupados.

En un panorama general del fondo, las proyecciones de ingresos por arrendamiento rondan una suma cercana a los USD\$ 2,81 millones (cifra sujeta al cumplimiento del panorama proyectado por alquiler).

Debido a las condiciones inmobiliarias actuales, se proyectan ingresos por arrendamiento de forma lineal, omitiendo aumentos contractuales en el ejercicio. Seguido la distribución por edificio:

### Flujo de rentas anual.

(Datos en miles de dólares)

Sector	Edificio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Comercio	Edificio F	\$306,23	\$80,71	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	<b>\$386,94</b>
Oficinas	Edificio G	\$0,00	\$95,16	\$298,38	\$237,24	\$246,81	\$47,58	<b>\$925,18</b>
Bodegas	Edificio C	\$17,22	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	<b>\$17,22</b>
Bodegas	Edificio E	\$309,69	\$283,10	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	<b>\$592,79</b>
Espacio Flexible	Edificio B	\$75,26	\$903,06	\$225,77	\$0,00	\$0,00	\$0,00	<b>\$1 204,08</b>
Parqueos	Edificio D	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	<b>\$0,00</b>
<b>Total</b>		<b>\$525,74</b>	<b>\$708,40</b>	<b>\$1 362,04</b>	<b>\$524,15</b>	<b>\$237,24</b>	<b>\$246,81</b>	<b>\$47,58</b>
							<b>Cuentas por cobrar</b>	<b>-\$312,62</b>
							<b>Total arrendamiento</b>	<b>\$2 813,60</b>

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

d. Intereses ganados: Se calcula una tasa anual promedio de 2,10% sobre los flujos líquidos del fondo.

e. Cuentas por cobrar: Conforme a la tendencia proyectada de arrendamiento, se asigna un margen del 31% en atraso por periodo.

f. Recuperación cuentas por cobrar: Según tendencia, la recuperación de cuentas se proyecta alrededor de 68% de los saldos por cobrar, aplicados un mes posterior a su registro en cobro.

#### Estructura de egresos:

Dadas las condiciones actuales, se plasma en el flujo de forma periódica salidas de efectivo con el fin de afrontar gastos operativos, tales como: intereses por la factura pendiente de pago para la constructora Volio y Trejos, seguros, mejoras, calificación de riesgo, correduría, comercialización, honorarios de administración

SAFI, honorarios valuación, impuestos bienes inmuebles y servicios municipales, honorarios asesor legal, cuota de mantenimiento, servicios públicos, asamblea (no recurrente), intereses crédito directo, impuestos sobre las ganancias, renta e IVA, amortización ordinaria (a partir de julio 2025) y amortización por venta según responsabilidad asignada para liberación de fincas.

Adicional a las partidas recurrentes, el fondo mantiene cuentas por pagar de TIA's por USD\$ 41 346,12 (Piasa y Cartonera) y una factura por avance de UD\$ 682 282,00 (Constructora Volio y Trejos).

#### 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Alquiler	\$2,81	\$0,67	\$1,24	\$0,42	\$0,21	\$0,22	\$0,05	\$0,00
Venta	\$46,28	\$1,64	\$22,65	\$14,36	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$0,00
Otros ing.*	\$2,59	\$1,04	\$0,04	\$0,20	\$0,31	\$0,39	\$0,49	\$0,13
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$51,68</b>	<b>\$3,35</b>	<b>\$23,93</b>	<b>\$14,98</b>	<b>\$3,59</b>	<b>\$2,10</b>	<b>\$3,61</b>	<b>\$0,13</b>
Fact Volio	\$0,68	\$0,20	\$0,48	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Int. Banco	\$2,75	\$0,66	\$1,90	\$0,20	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Amort. Ord.	\$0,55	\$0,00	\$0,41	\$0,14	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Amort x venta	\$21,07	\$0,75	\$14,72	\$5,59	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Imp. Renta	\$0,68	\$0,13	\$0,30	\$0,13	\$0,05	\$0,05	\$0,02	\$0,00
Otros egres.+	\$3,60	\$0,61	\$1,13	\$0,79	\$0,38	\$0,30	\$0,34	\$0,05
<b>Total egresos</b>	<b>\$29,33</b>	<b>\$2,35</b>	<b>\$18,95</b>	<b>\$6,85</b>	<b>\$0,43</b>	<b>\$0,35</b>	<b>\$0,36</b>	<b>\$0,05</b>
<b>Flujo fin</b>	<b>\$22,35</b>	<b>\$1,00</b>	<b>\$5,97</b>	<b>\$14,11</b>	<b>\$17,27</b>	<b>\$19,02</b>	<b>\$22,27</b>	<b>\$22,35</b>

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

\* Corresponde a los saldos disponibles del fondo al 31-03-2024 e ingresos por intereses ganados de cada periodo.

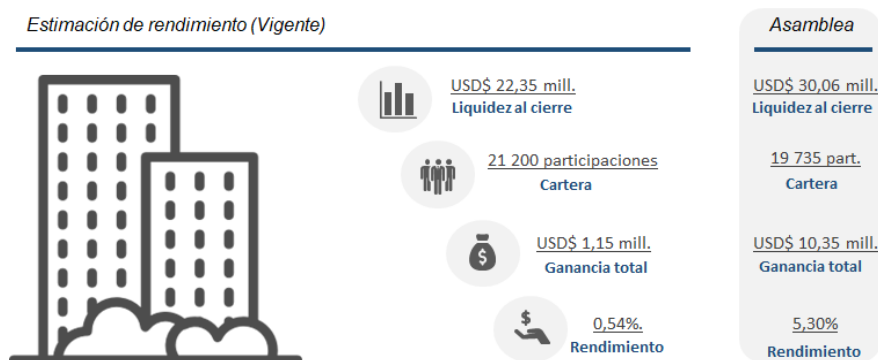
+ Relacionado a partidas del presupuesto, tales como: TIA's, intereses mora Volio, seguros, mejoras, calificación riesgo, correduría, comercialización, honorarios SAFI, honorario valuador, impuestos bienes inmuebles, impuesto renta, asesoría legal, administración condominio, asambleas y servicios públicos.

Según el flujo de caja evidenciado, en el tanto se mantengan las condiciones por colocación de ventas y arrendamientos, además de continuar con estrategias de 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\$22,35 millones de dólares, para una ganancia proyectada de USD\$ 1,15 millones de dólares.

### Rendimiento:

De mantenerse a través del tiempo las condiciones antes mostradas, la ganancia puede rondar los USD\$1.148.048,88; para un valor ajustado por periodo (10 años) de USD\$114.804,89, implicando una distribución por participación de USD\$54,15 para un rendimiento proyectado de 0,55%.

### Resumen de resultados.



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

## Efecto en rendimiento: Conforme cierres anticipados y variaciones en precios de venta.

Manteniendo como base las proyecciones actuales 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, seguido se detalla los resultados:

## Supuestos aplicados:

- a) Cierre de proyecto en tres diferentes años, estimados en marzo 2026, 2028 y 2030.
- b) Ajustes  $\pm 3,0\%$  respecto al precio de venta base proyectado (USD\$ 46,28 millones) 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)	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929
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)	\$6,553	\$6,769	\$6,985	\$7,201	\$7,417	\$7,633	\$7,849
Edificio G (Oficinas)	\$11,174	\$11,542	\$11,911	\$12,279	\$12,647	\$13,016	\$13,384
<b>Total</b>	<b>\$42,195</b>	<b>\$43,556</b>	<b>\$44,916</b>	<b>\$46,277</b>	<b>\$47,637</b>	<b>\$48,997</b>	<b>\$50,358</b>

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

Utilizando las proyecciones actuales (Abr.2024 hasta Mar.2030) como punto de partida, se procede a ejecutar las variables de cierre anticipado y ajustes en el valor de venta  $\pm 3,0\%$

según el precio referencia de la tabla anterior, tanto para espacios disponibles como en negociación, 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	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2028	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2026	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

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

Bajo los escenarios de un eventual cambio en los precios de venta tanto en aumento como en disminución, los resultados en los flujos de cierre mensual para cada periodo en estudio se proyectan positivos, esto en el tanto el comportamiento de colocación, estructura de ingresos y tendencia del gasto se mantenga según

escenarios.

Tomar en cuenta que la imagen de flujos anterior refleja únicamente la oportunidad de continuidad del negocio; siendo este un enlace para abordar los resultados de rendimiento que se explican en las siguientes tablas:

### 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%
<b>2030</b>	-1,27%	-0,66%	-0,06%	0,54%	1,14%	1,73%	2,33%
<b>2028</b>	-1,86%	-1,13%	-0,41%	0,31%	1,02%	1,74%	2,45%
<b>2026</b>	-2,54%	-1,59%	-0,64%	0,30%	1,23%	2,17%	3,10%

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

### 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%
<b>2030</b>	-\$2,696	-\$1,406	-\$0,121	\$1,148	\$2,414	\$3,678	\$4,940
<b>2028</b>	-\$3,160	-\$1,924	-\$0,692	\$0,524	\$1,738	\$2,950	\$4,159
<b>2026</b>	-\$3,227	-\$2,022	-\$0,819	\$0,380	\$1,570	\$2,758	\$3,944

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. Las proyecciones aquí presentadas se basan en supuestos que podrían no materializarse y se encuentran sujetos a las acciones de agentes externos fuera del control o gestión de BCR SAFI, incluyéndose únicamente como referencia sin que se pretenda de ninguna forma garantizar o predecir rendimientos futuros.

Según los escenarios presentados, los rendimientos de los periodos proyectados (2026, 2028 y 2030) son iguales o superiores a 0,0% en el tanto las ventas se realicen a precios iguales o superiores al monto base (USD\$ 46,28 millones).

Es decir, las oportunidades de ganancias pueden materializarse en el tanto sigan concretándose colocaciones de activos a precios superiores a las estimaciones del flujo base (abril 2024) presentado.

De generarse ventas por encima del precio base proyectado, sumado a posibles adelantos en el vencimiento del plazo del fondo, permitiría al fondo concretar rendimientos que según resultados de los ejercicios financieros puedan oscilar entre 1,14% a 3,10%.

En conclusión, los beneficios en rentabilidad están sujetos a factores relevantes como los plazos de

alquiler y venta, negociación efectiva de espacios y métodos aplicados de contención del gasto; variables que a la fecha son objeto de seguimiento por parte de la administración, teniendo como objetivo principal el salvaguardar los intereses de los inversionistas.

Por último, el equipo a cargo del proyecto continúa con la labor trascendental de gestionar activamente posibles ventas, para evitar situaciones complejas con la liquidez del fondo en el corto y largo plazo.

## ASPECTOS TÉCNICOS:

En los aspectos técnicos del proyecto, actualmente el proyecto se encuentra en su etapa final de cierre constructivo, quedando únicamente como parte de las gestiones, la necesidad de contar con un informe técnico de inspección de seguridad estructural por parte del cuerpo de bomberos.

Este informe busca garantizar el cumplimiento de las normativas de seguridad contra incendios y otros riesgos relacionados.

El cuerpo de Bomberos realizó una primera visita, en la cual se realizaron observaciones que hay subsanar. Para obtener la aprobación final, es necesario presentar la documentación, solicitar la inspección de la institución, corregir observaciones y finalmente la emisión del informe técnico. Actualmente, el parque se encuentra en la etapa de finalización de la subsanación de las observaciones, sin costo para el fondo, con el objetivo de dar el cierre definitivo al proyecto en relación al cuerpo de bomberos.

Con relación a los accesos del proyecto, también se encuentra en proceso de aprobación final, esto se debe a que el diseño original del proyecto contemplaba accesos que estaban alineados con la futura ampliación de la radial 147.

Dado que el proyecto de ampliación de la ruta 147 se encuentra en espera, la aprobación final también se ha detenido. Por lo tanto, la administración está considerando dos alternativas:

- Continuar con el proceso y esperar la aprobación de los diseños presentados, los cuales están diseñados en función de la ampliación de la radial 147. Sin embargo, es importante destacar que la aprobación de estos accesos es incierta, ya que no tiene certeza del momento en que se llevará a cabo la ampliación de la radial.
- Dado que no hay claridad sobre la realización de la ampliación, se plantea la posibilidad de ajustar los diseños y planos constructivos para adaptarlos a la carretera actual y a lo que ya ha sido construido. Esto permitiría avanzar con el proceso de trámite de manera más segura, por lo que se ha iniciado un proceso de cotización para llevar a cabo un análisis de tiempo y costo que permita determinar la

viabilidad de adaptar el diseño del parque a la carretera actualmente construida que se encuentra al frente del proyecto.

## **RIESGO:**

La gestión del fondo sigue de cerca la evolución de los riesgos identificados, ajustando su estrategia de mitigación según sea necesario.

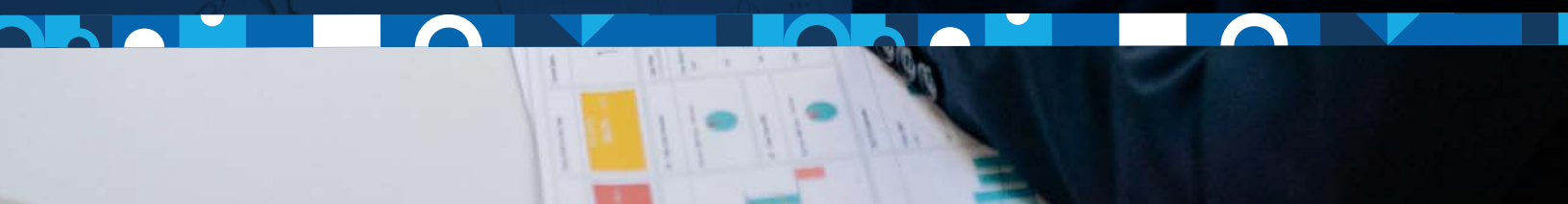
Además, es fundamental resaltar que la Jefatura de Riesgo y Control Normativo del fondo realiza un seguimiento trimestral de los riesgos mencionados y emite un criterio al respecto. Este departamento se encarga de analizar y evaluar constantemente la exposición del fondo a los distintos riesgos identificados, así como de monitorear las medidas de mitigación implementadas.

## **CONCLUSIÓN:**

Este Informe ofrece una revisión detallada del progreso alcanzado entre enero y marzo de 2024, destacando tanto los hitos logrados como las gestiones estratégicas realizadas durante este período. Se hace hincapié en la adaptación constante de las estrategias comerciales y financieras a las cambiantes dinámicas del mercado, respaldada por un análisis de mercado y la evaluación de escenarios financieros. Estas acciones se han llevado a cabo con el objetivo de garantizar la estabilidad financiera del Fondo de Desarrollo.



# Actualidad Económica Nacional e Internacional



## Coyuntura internacional

En su más reciente actualización del Informe preliminar de perspectivas económicas, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) estimó una mejora en el crecimiento de la actividad económica mundial en el 2024, sustentada en la flexibilización de la política monetaria en la mayoría de los países y en la recuperación de los ingresos reales. Según la OCDE, el PIB mundial crecería 2,9% este año, una revisión al alza respecto a la estimación previa de noviembre de 2023 (2,7%); en tanto para el 2025, la estimación se mantuvo en 3,0%. Además, la OCDE señaló en su informe, que la disminución de los efectos de los choques de oferta y el enfriamiento de las presiones en la demanda, deberían permitir que tanto la inflación general como la subyacente se desaceleren en la mayoría de los países. En particular, las previsiones apuntan a que la actividad económica en Estados Unidos se ubique en 2,1% y 1,7% durante el 2024 y 2025, respectivamente. Para este año, se estima una mejora de 0,6 p.p. respecto a la estimación previa, ya que se prevé condiciones financieras más favorables. Por su parte, la OCDE revisó a la baja sus estimaciones en la zona del euro en 0,3 p.p. y 0,2 p.p. para el 2024 y 2025 (0,6% y 1,3%, respectivamente), en virtud de una menor demanda por el efecto de las políticas más restrictivas de lo previsto por parte del Banco Central Europeo y la desaceleración en Alemania.

En tanto, para Japón, la estimación en el 2024 se mantiene en 1,0%, a la espera de una mejora en los salarios reales.

## Coyuntura nacional

En la actividad económica nacional por su parte Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) al mes de diciembre registró una variación interanual del 4,4%, superior en 0,3 puntos porcentuales (p.p.) al dato del mismo mes del año

anterior e inferior en 0,4 p.p. en relación con el mes previo. Con este resultado, la producción del 2023 alcanzó un crecimiento medio de 5,4% respecto al 2022. En el mes de diciembre destacan los siguientes factores: i) El régimen definitivo mantiene la mayor contribución al crecimiento del IMAE (64,3%), ii) Continúa la expansión a tasas de dos dígitos en la actividad productiva de los regímenes especiales, aunque a un menor ritmo y; iii) Se mantiene la moderación en la expansión de la construcción con destino privado observada a partir de octubre de 2023.

La balanza comercial de bienes alcanzó una brecha negativa de USD 506,7 millones, equivalente a 0,5% del PIB (0,7% en igual mes del 2023). Este resultado se explica por el crecimiento de 4,4% en las exportaciones y la contracción de 2,0% en las compras externas (13,5% y 9,6% respectivamente, en igual periodo del 2023).

El crecimiento de las exportaciones combina la significativa moderación en el ritmo de aumento de las ventas de empresas del régimen especial (7,1% desde 21,1% en el 2023). Con la disminución en las ventas de empresas del régimen definitivo, principalmente banano, café, cajas de papel, hilos conductores de cobre y envases de vidrio.

El ahorro financiero medido con agregados monetarios amplios mostró tasas de variación coherentes con la tasa conjunta del crecimiento real de la economía y la meta de inflación.

Asimismo, se observó mayor preferencia por depósitos altamente líquidos en colones en detrimento de los instrumentos a plazo en la misma moneda. Este comportamiento podría vincularse con la disminución en las tasas de interés pasivas que incentivó a los agentes económicos a trasladar parte de sus ahorros desde instrumentos a plazo a opciones más líquidas con bajos o nulos rendimientos financieros. Esa disminución de las tasas de



interés pasivas en colones, junto con la relativa estabilidad en las tasas pasivas en dólares y la evolución de las expectativas de variación en el tipo de cambio (según mercado), redujo el premio por ahorrar en moneda nacional y lo ubicó en valores cercanos a cero. A pesar de este comportamiento y del mayor dinamismo en la colocación de instrumentos en dólares como certificados a plazo y títulos fiscales, no hay evidencia definitiva de un aumento en la dolarización relativa del ahorro financiero. Por su parte, el crédito al sector privado en dólares ha aumentado desde el cuarto trimestre del 2022 y su participación dentro del total de la cartera crediticia pasó de 30,8% en enero 2023 a 32,2% en enero 2024. La mayor demanda de crédito en dólares ha sido consecuente con el encarecimiento relativo del crédito en colones, pues el costo en exceso por endeudarse en colones ha sido positivo desde el segundo semestre del 2022. Al respecto, aunque la tasa activa negociada (TAN) en colones del sistema financiero disminuyó con respecto al año previo, el comportamiento de las tasas activas en dólares y la evolución de las expectativas de variación cambiaria (mercado), llevó a que el costo en exceso por endeudarse en colones fuera positivo y se ubicara 2,7 puntos porcentuales en enero 2024.

En enero la Junta Directiva del BCCR decidió disminuir 25 puntos básicos (p.b.) la Tasa de política monetaria (TPM) 1; así, desde mediados de marzo del 2023 se realizaron 7 ajustes a la baja en la TPM para una reducción acumulada de

325 puntos básicos (pb). En el Mercado Integrado de Liquidez (MIL) ajustó la tasa DON en igual cuantía para ubicarla en 3,54% a partir del 19 de enero. Finalmente, el premio por ahorrar en colones, se estableció en plano negativo para los principales plazos de referencia y, en los cuales se concentran las preferencias de ahorro de los agentes económicos. Para el inicio del año se ubicó entre -179 y -104 pb.

Para el primer mes del 2024, las operaciones de compra y venta de divisas en las ventanillas de los intermediarios cambiarios registraron un superávit de USD 623,4 millones, superior al observado en igual lapso del 2023 (USD 609,7 millones). Este flujo neto positivo fue producto de una oferta promedio diaria de USD 137,0 millones, la cual fue mayor a la observada en enero de 2023 (USD 119,4 millones), frente a una demanda diaria de USD 108,6 millones.

Por ende, se podría esperar leves ajustes en las tasas de interés locales para lo que resta de 2024, haciendo un poco más estable las condiciones de renovación de títulos valores para los fondos de inversión del mercado de dinero porque implicará renovar sus posiciones de inversión con tasas de interés relativamente estables.

Mientras que, para los fondos de inversión de ingreso y crecimiento, esta condición provocaría estabilidad en la proporción de aquellos títulos valores sometidos a valoración a los precios de mercado de este tipo de fondos.





# Panorama del Mercado Inmobiliario



Durante el primer trimestre del 2024, el mercado inmobiliario ha experimentado una recuperación gradual en términos generales, pero con una reactivación progresiva en zonas específicas como Grecia y Cartago. Se observa un aumento en la demanda de espacios comerciales, impulsado por la evolución de las tendencias de trabajo y consumo hacia modelos más flexibles y adaptables.

Además, se destaca la creciente atención de desarrolladores y propietarios hacia la sostenibilidad y la tecnología en sus proyectos, respondiendo a las exigencias del mercado cada vez más rigurosas. Esta tendencia refleja un enfoque más consciente hacia prácticas de construcción y gestión ambientalmente responsables.

En el ámbito industrial, se ha registrado un continuo aumento en el inventario, con tasas de crecimiento anuales superiores al 9% hasta finales de 2023. A pesar de ello, la demanda sigue siendo alta, manteniendo tasas de disponibilidad muy bajas, incluso por debajo del 3% para diciembre de 2023, con precios promedio de alquiler de \$7,00 por m<sup>2</sup>. La

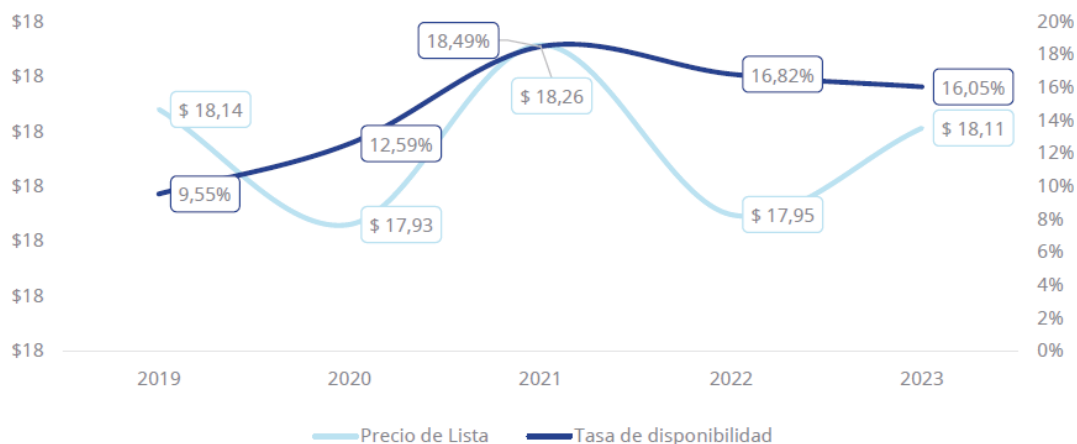
teoría indica que tasas de disponibilidad por debajo del 10%, muestran un mercado inmobiliario sano.

Por otro lado, el sector de oficinas muestra un crecimiento más moderado, con tasas de crecimiento anuales cercanas al 2,5%. Esto se debe a la cautela en el desarrollo por parte de las empresas, ante una demanda más reducida en este segmento. Las tasas de disponibilidad han ido en aumento, alcanzando cerca del 20% a finales de 2023, esto debido a la débil demanda que no logra absorber la oferta en este sector. Con precios promedio de alquiler de alrededor de \$17,00 por m<sup>2</sup>.

Finalmente, el mercado minorista sigue mostrando un dinamismo positivo, con una tasa de disponibilidad cercana al 8,7%. Esto indica una fuerte actividad y demanda en este segmento, según los parámetros del mercado inmobiliario se considera como un segmento saludable.

Los precios promedio de alquiler se sitúan alrededor de \$21 por m<sup>2</sup> en el sector comercial en general.

### Tasa de disponibilidad y precio de lista del sector de oficinas 2019–2023





# 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

## Coeficiente de Endeudamiento

Este indicador muestra el porcentaje de endeudamiento de la cartera de títulos valores que posee el Fondo de Inversión. Es decir si este indicador es del 2%, de cada \$1000,00 de activos del fondo, \$20,00 se obtuvieron a través de financiamiento o préstamos.

## Coeficiente de Obligación

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

## Cuentas de Orden:

Una cuenta de orden es una cuenta utilizada para registrar transacciones que no son parte de los resultados del fondo, pero que deben ser documentados para propósitos de información financiera. Estas cuentas se utilizan para controlar o contabilizar eventos específicos, como garantías, litigios pendientes, acuerdos de pago, entre otros. No afectan directamente los estados financieros, pero proporcionan información relevante para los interesados, como inversionistas o reguladores.

## 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:

**PPI:** Plazo promedio de permanencia de inversionistas para el año que termina el día t (expresado en años)

**MR:** 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<sub>t</sub>:** Rendimiento a valor de mercado del fondo para los últimos 12 meses terminados en el día t.

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

### Reserva Federal (FED)

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

### Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

Para calcular los rendimientos o beneficios de una inversión realizada por un cliente en un fondo de inversión se toma como referencia el valor de la participación de la fecha a que

se quiere calcular, a este se le resta el valor de participación inicial y se multiplica por la cantidad de participaciones que el cliente tiene del Fondo.

La fórmula se detalla así:

Rendimientos o beneficios (VPF-VPI) 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



# Anexos



**BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2023

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(En colones sin céntimos)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Disponibilidades</b>		¢ 758,553,133	790,671,198
Entidades financieras del país	3, 4 y 5	758,533,479	790,656,527
Productos por cobrar		19,654	14,671
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>		5,828,853,414	6,656,461,612
Al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	6	4,836,913,336	4,434,969,147
Al costo amortizado	6	949,748,946	2,185,647,471
Productos por cobrar		42,191,132	35,844,994
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>		1,069,403,955	856,411,941
Comisiones por cobrar por administración de Fondos	3	474,177,709	667,673,042
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		594,585,777	188,098,430
Otras cuentas por cobrar		640,469	640,469
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>		183,628,694	305,937,490
<b>Otros activos</b>		237,746,050	1,113,034,898
Activos intangibles	7	229,276,371	253,194,742
Otros activos	8	8,469,679	859,840,156
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		¢ 8,078,185,246	9,722,517,139
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
<b>Obligaciones con entidades financieras a plazo</b>	9	¢ 191,223,883	354,136,697
Obligaciones por derecho de uso - edificio en arrendamiento		191,223,883	354,136,697
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>		1,046,070,662	1,728,921,898
Impuesto sobre la renta diferido	16	223,906,516	257,810,652
Provisiones		229,690,558	155,205,344
Otras cuentas por pagar diversas	10	592,473,588	1,315,905,902
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		1,237,294,545	2,083,058,595
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
<b>Capital social</b>		4,839,200,000	4,839,200,000
Capital pagado	11.1	4,839,200,000	4,839,200,000
<b>Ajustes al patrimonio</b>		(84,895,970)	(158,540,766)
Ajuste por valuación de inversiones con cambios en otros resultados integrales		(85,969,432)	(161,294,115)
Ajuste por deterioro de inversiones con cambios en otros resultados integrales		1,073,462	2,753,349
<b>Reservas patrimoniales</b>		967,840,000	967,840,000
<b>Resultados acumulados de períodos anteriores</b>		590,959,310	374,170,167
<b>Resultados del período</b>		527,787,361	1,616,789,143
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		6,840,890,701	7,639,458,544
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		¢ 8,078,185,246	9,722,517,139
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>			
<b>Fondos en administración en colones:</b>			
Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colones No Diversificado		¢ 41,207,514,544	53,258,109,420
Fondo de Inversión BCR Mixto Colones No Diversificado		39,331,350,486	43,189,056,031
Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado		46,015,956,768	55,298,593,629
Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado		483,512,738	743,157,084
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado		14,937,462,023	16,552,699,420
		¢ 141,975,796,559	169,041,615,584
<b>Fondos en administración en US dólares:</b>			
Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares No Diversificado		¢ 29,300,950,664	60,322,949,139
Fondo de Inversión BCR Mixto Dólares No Diversificado		75,352,384,413	80,019,084,409
Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares No Diversificado		15,555,867,506	19,874,148,427
Fondo de Inversión Mediano Plazo No Diversificado		581,680,788	292,830,811
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado		144,256,057,948	167,150,762,937
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) No Diversificado		101,247,841,985	119,096,258,028
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado		43,820,521,084	50,010,401,722
Fondo de Inversión de Desarrollo Parque Empresarial Lindora		11,215,208,777	12,529,822,870
Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía		35,384,993,145	39,876,594,769
		¢ 456,715,506,310	549,172,853,112

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.29 14:01:46 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29 09:02:33 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29 08:56:40 -06'00'

Maria Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 310249001  
REGISTRADA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN  
TRADING SYSTEMA  
Administradora de Fondos de Inversión de BCR SAFI S.A.  
Ejercicio Profesional: Juez  
Contador María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Costuras en el Patrimonio  
2024-02-29 21:48:33 -06:00



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: #FMQK4B  
https://timbres.contador.co.cr

**BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
 Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
 (En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ingresos financieros</b>			
Por disponibilidades	12	3,552,100	8,878,653
Por inversiones en instrumentos financieros	13	348,097,686	204,246,313
Ganancia en instrumentos financieros		41,288,376	2,444,305
<b>Total de ingresos financieros</b>		<b>392,938,162</b>	<b>215,569,271</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Pérdidas por diferencias de cambio y UD		562,104,203	269,113,321
<b>Total de gastos financieros</b>		<b>562,104,203</b>	<b>269,113,321</b>
<b>Ingresos por recuperación de activos y disminución de provisiones</b>			
Disminución de estimación de inversiones en instrumentos financieros		5,099,816	2,074,399
Disminución de provisiones	16	88,583,412	78,779,564
<b>Total ingresos por recuperación de activos y disminución de provisiones</b>		<b>93,683,228</b>	<b>80,853,963</b>
<b>Gastos estimación deterioro de activos</b>			
Gastos estimación deterioro de inversiones		3,419,930	2,045,090
<b>Total gastos estimación deterioro de activos</b>		<b>3,419,930</b>	<b>2,045,090</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO NETO</b>		<b>(78,902,743)</b>	<b>25,264,823</b>
<b>Ingresos de operación</b>			
Comisiones por servicios	12	5,639,182,174	7,087,847,598
Otros ingresos operativos	12	46,484,603	38,250,520
<b>Total ingresos de operación</b>		<b>5,685,666,777</b>	<b>7,126,098,118</b>
<b>Gastos de operación</b>			
Comisiones por servicios		51,403,769	83,359,719
Otros gastos con partes relacionadas		922,765,425	1,335,392,436
Otros gastos operativos	14	28,936,807	31,975,067
<b>Total gastos de operación</b>		<b>1,003,106,001</b>	<b>1,450,727,222</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>4,682,560,776</b>	<b>5,675,370,896</b>
<b>Gastos administrativos</b>			
Gastos de personal	15	3,090,016,429	2,901,686,457
Otros gastos de administración		678,696,936	414,865,227
<b>Total gastos administrativos</b>		<b>3,768,713,365</b>	<b>3,316,551,684</b>
<b>RESULTADO NETO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>834,944,668</b>	<b>2,384,084,035</b>
<b>RESULTADO NETO ANTES DE IMPUESTOS</b>			
Impuesto sobre la renta	16	834,944,668	2,384,084,035
Impuesto sobre la renta diferido		418,159,930	519,326,129
		0	178,809,629
Disminución de impuesto sobre renta		133,393,461	0
Participaciones sobre la utilidad		22,390,838	69,159,134
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	€	<b>527,787,361</b>	<b>1,616,789,143</b>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>			
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre la renta	€	116,613,059	(143,871,929)
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO</b>		<b>116,613,059</b>	<b>(143,871,929)</b>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>	€	<b>644,400,420</b>	<b>1,472,917,214</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Digitally signed by  
**ALLAN MARIN ROLDAN**  
 ROLDAN (FIRMA)  
 Date: 2024.02.29  
 14:01:46 -06'00'

**Allan Marin Roldán**  
 Gerente

Firmado digitalmente  
 por **NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR**  
 MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.29  
 09:02:33 -06'00'

**Nidya Monge Aguilar**  
 Jefe, Jefatura Administrativa

Firmado digitalmente  
 por **MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ**  
 MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.29  
 08:56:40 -06'00'

**Maria Teresa Muñoz**

Céd. 310246001  
 SOCIEDAD ADMINISTRADORA  
 DE FONDOS DE INVERSIÓN  
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.  
 Registro Profesional: 22238  
 Contador María Teresa Muñoz Hernández  
 Estado de Costos en el País: 2024-02-29 14:03:46:03



**BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
 (En colones sin céntimos)

Nota	Capital social	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de periodos anteriores	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	€ <b>4,839,200,000</b>	<b>(12,195,224)</b>	<b>967,840,000</b>	<b>3,074,170,167</b> €	<b>8,869,014,943</b>
Utilidad neta del periodo	0	0	0	1,616,789,143	1,616,789,143
Distribución de dividendos	0	0	0	(2,700,000,000)	(2,700,000,000)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	€ <b>4,839,200,000</b>	<b>(12,195,224)</b>	<b>967,840,000</b>	<b>1,990,959,310</b>	<b>7,785,804,086</b>
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por valuación inversiones con cambios en otros resultados integrales, neto impuesto sobre renta	0	(143,871,929)	0	0	(143,871,929)
Estimación por deterioro de inversiones	0	(29,308)	0	0	(29,308)
Ganancia neta realizada transferida al estado de resultados	0	(2,444,305)	0	0	(2,444,305)
<b>Otros resultados integrales totales</b>	<b>0</b>	<b>(146,345,542)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(146,345,542)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	€ <b>4,839,200,000</b>	<b>(158,540,766)</b>	<b>967,840,000</b>	<b>1,990,959,310</b> €	<b>7,639,458,544</b>
Utilidad neta del periodo	0	0	0	527,787,361	527,787,361
Distribución de dividendos	0	0	0	(1,400,000,000)	(1,400,000,000)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>4,839,200,000</b>	<b>(158,540,766)</b>	<b>967,840,000</b>	<b>1,118,746,671</b>	<b>6,767,245,905</b>
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por valuación inversiones con cambios en otros resultados integrales, neto impuesto sobre renta	0	116,613,059	0	0	116,613,059
Estimación por deterioro de inversiones	0	(1,679,887)	0	0	(1,679,887)
Ganancia neta realizada transferida al estado de resultados	0	(41,288,376)	0	0	(41,288,376)
<b>Otros resultados integrales totales</b>	<b>0</b>	<b>73,644,796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73,644,796</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	€ <b>4,839,200,000</b>	<b>(84,895,970)</b>	<b>967,840,000</b>	<b>1,118,746,671</b> €	<b>6,840,890,701</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Digitally signed by  
**ALLAN MARIN ROLDAN**  
 (FIRMA)  
 Date: 2024.02.29  
 14:01:46 -06'00'  
**Allan Marin Roldán**  
 Gerente

Firmado digitalmente por  
**NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR**  
 (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.29  
 09:02:33 -06'00'  
**Nidya Monge Aguilar**  
 Jefe, Jefatura Administrativa

Firmado digitalmente por  
**MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ**  
 (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.29  
 08:56:40 -06'00'  
**Maria Teresa Muñoz**

Céd. 310248001  
 INSTITUCIÓN ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN  
 INVERSIÓN  
 BCR S.A.  
 Registro Profesional: 22224  
 Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
 Estado de Cambios en el Patrimonio  
 2024-02-29 21:46:23 4898



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: +1FMGK4B  
<https://timbrs.confador.co.cr>

**BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Resultado del período	¢	527,787,361	1,616,789,143
<b>Ajustes para conciliar el resultado del año y el efectivo de las actividades de operación</b>			
Provisiones		(88,583,412)	(78,779,564)
Procedimiento administrativo		163,068,626	-
Ingreso por intereses		(351,649,786)	(213,124,966)
Gasto por impuesto sobre la renta		418,159,930	519,326,129
Gasto por servicios administrativos y por agente colocador		906,839,216	1,307,790,471
Ingreso por comisiones por administración de fondos de inversión		(5,639,182,174)	(7,087,847,598)
Estimación deterioro de inversiones con cambios en otros resultados integrales		(1,679,887)	(29,308)
		<b>(4,065,240,126)</b>	<b>(3,935,875,693)</b>
<b>Variación neta en los activos (aumento), disminución</b>			
Comisiones por cobrar por administración de Fondos		5,832,677,507	7,079,921,478
Cuentas por cobrar		0	388,726
Otros activos		997,597,642	(700,061,613)
<b>Variación neta en los pasivos (aumento), disminución</b>			
Obligaciones por derecho de uso		(162,912,814)	(162,077,608)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(1,019,507,526)	(1,292,102,335)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		(69,187,819)	(6,235,885)
		<u>1,513,426,864</u>	<u>983,957,070</u>
Intereses cobrados		345,298,665	289,972,325
Impuestos pagados		(959,736,115)	(177,256,867)
<b>Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación</b>		<b>898,989,414</b>	<b>1,096,672,528</b>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Aumento en instrumentos financieros		(19,648,991,969)	(29,084,885,569)
Disminución en instrumentos financieros		18,881,980,980	27,820,895,932
<b>Flujos netos de efectivo (usados) en las actividades de inversión</b>		<b>(767,010,989)</b>	<b>(1,263,989,637)</b>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Dividendos pagados		(1,400,000,000)	(2,700,000,000)
<b>Flujos netos de efectivo (usados) por las actividades de financiamiento</b>		<b>(1,400,000,000)</b>	<b>(2,700,000,000)</b>
<b>Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(1,268,021,575)</b>	<b>(2,867,317,109)</b>
<b>Efectivo al inicio del año y equivalentes de efectivo</b>		<b>2,976,304,000</b>	<b>5,843,621,109</b>
<b>Efectivo al final del año y equivalentes de efectivo</b>	4 ¢	<b>1,708,282,425</b>	<b>2,976,304,000</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.29 14:01:46 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29 09:02:33 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29 08:56:40 -06'00'

Maria Teresa Muñoz

Ced. 310249001  
REGISTRADORA ADMINISTRATIVA DE FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA  
Atención: Administración de BCR SAFI S.A.  
Registro Profesional: 32234  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Cambio en el Patrimonio  
2024-02-29 14:02:40



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: e1FMQK4B  
<https://timbrs.contador.co.cr>

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.  
Detalle de Inversiones en Instrumentos Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	
<b><u>Inversiones Otros Resultados Integrales:</u></b>								
<b>Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>								
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	4.67%	23-10-2023	23-10-2024	198,569,401	(139,195)	198,430,206	2.46%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	4.67%	23-10-2023	23-10-2024	198,653,929	(223,723)	198,430,206	2.46%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	9.35%	23-10-2023	23-04-2025	621,581,429	4,650,601	626,232,030	7.75%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	5.95%	17-10-2023	17-01-2024	129,210,505	26,815	129,237,320	1.60%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	5.52%	20-12-2023	20-03-2024	200,147,506	100,640	200,248,146	2.48%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	5.52%	27-12-2023	27-03-2024	100,080,166	(55,775)	100,024,391	1.24%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	5.31%	08-11-2023	08-05-2024	200,236,979	(5,919)	200,231,060	2.48%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp	8.51%	23-12-2023	23-06-2027	32,458,629	(485,025)	31,973,604	0.40%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp	6.46%	24-07-2023	24-01-2024	30,050,306	(25,023)	30,025,283	0.37%
MINISTERIO DE HACIENDA	tps\$	9.20%	21-08-2023	21-02-2024	370,949,611	(353,476)	370,596,135	4.59%
MINISTERIO DE HACIENDA	tps\$	5.94%	16-07-2023	16-07-2025	2,150,614	(32,656)	2,117,957	0.03%
MINISTERIO DE HACIENDA	tps\$	5.95%	16-07-2023	16-07-2025	8,065,932	(123,593)	7,942,339	0.10%
MINISTERIO DE HACIENDA	tps\$	5.95%	16-07-2023	16-07-2025	13,443,902	(206,670)	13,237,232	0.16%
MINISTERIO DE HACIENDA	bde25	4.37%	30-10-2023	30-04-2025	258,918,374	2,077,448	260,995,822	3.23%
MINISTERIO DE HACIENDA	bde25	4.37%	30-10-2023	30-04-2025	258,756,026	2,239,796	260,995,822	3.23%
<b>Total titulos del gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>					<b>2,623,273,309</b>	<b>7,444,245</b>	<b>2,630,717,553</b>	<b>32.57%</b>
<b>Otras entidades financieras</b>								
BDAVI	bdh5c	4.50%	25-11-2023	24-07-2024	9,001,920	(71,807)	8,930,113	0.11%
BDAVI	bdh6c	4.50%	28-11-2023	20-08-2024	123,057,391	(1,149,660)	121,907,731	1.51%
BDAVI	bdh5c	4.50%	25-11-2023	24-07-2024	18,003,841	(143,613)	17,860,228	0.22%
BNCR	CDP	6.08%	29-12-2023	01-04-2024	600,013,667	2,048,785	602,062,452	7.45%
<b>Total Otras Entidades Financieras</b>					<b>750,076,819</b>	<b>683,705</b>	<b>750,760,524</b>	<b>9.29%</b>
<b>Emisores extranjeros privados</b>								
BBVSM	bbv25	1.13%	18-09-2023	18-09-2025	421,175,538	(27,743,270)	393,432,268	4.87%
SANTN	bsa25	2.75%	28-11-2023	28-05-2025	322,801,056	(17,819,986)	304,981,071	3.78%
BK	bbk26	2.45%	16-08-2023	17-08-2026	289,038,265	(25,160,550)	263,877,714	3.27%
<b>Total Emisores extranjeros privados</b>					<b>1,033,014,859</b>	<b>(70,723,806)</b>	<b>962,291,053</b>	<b>11.91%</b>
<b>Emisores extranjeros públicos</b>								
USTES	bus27	2.25%	15-11-2023	15-11-2027	220,345,679	(22,071,599)	198,274,080	2.45%
USTES	bus27	2.25%	15-11-2023	15-11-2027	110,402,498	(11,265,458)	99,137,040	1.23%
USTES	bus29	2.38%	15-11-2023	15-05-2029	222,613,644	(26,880,559)	195,733,085	2.42%
<b>Total Emisores extranjeros públicos</b>					<b>553,361,821</b>	<b>(60,217,616)</b>	<b>493,144,205</b>	<b>6.10%</b>
<b>Total de Inversiones Otros Resultados Integrales</b>					<b>4,959,726,808</b>	<b>(122,813,472)</b>	<b>4,836,913,335</b>	<b>59.88%</b>
<b><u>Inversiones al Costo Amortizado :</u></b>								
MINISTERIO DE HACIENDA	tps\$	9.00%	06-12-2023	22-01-2024	194,088,530	0	194,088,530	2.40%
MINISTERIO DE HACIENDA	tps\$	10.00%	18-12-2023	18-01-2024	260,560,901	0	260,560,901	3.23%
MINISTERIO DE HACIENDA	tps\$	8.00%	06-12-2023	23-01-2024	112,581,084	0	112,581,084	1.39%
MINISTERIO DE HACIENDA	tps\$	6.50%	05-02-2023	18-01-2024	185,431,380	0	185,431,380	2.30%
MINISTERIO DE HACIENDA	tps\$	5.50%	21-11-2023	15-01-2024	65,407,178	0	65,407,178	0.81%
MINISTERIO DE HACIENDA	bde25	4.75%	14-12-2023	16-01-2024	131,679,873	0	131,679,873	1.63%
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>					<b>949,748,946</b>	<b>0</b>	<b>949,748,946</b>	<b>11.76%</b>
<b>Total inversiones instrumentos financieros</b>				€	<b>5,909,475,754</b>	<b>(122,813,472)</b>	<b>5,786,662,281</b>	<b>71.63%</b>



FONDO DE INVERSION BCR CORTO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activo neto  
Al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-23	dic-22
<b>Activos:</b>			
Efectivo	4	13,551,588,036	34,640,771,099
Inversiones en instrumentos financieros	5	27,489,556,235	18,469,239,485
Cuentas por cobrar		0	1,781
Intereses por cobrar		212,005,592	206,005,716
<b>Total activos</b>		<b>41,253,149,863</b>	<b>53,316,018,081</b>
<b>Pasivos:</b>			
Otras cuentas por pagar	8	907,161	1,686,471
Comisiones por pagar	3	44,728,158	56,222,190
<b>Total pasivos</b>		<b>45,635,319</b>	<b>57,908,661</b>
<b>Total activo neto</b>		<b>41,207,514,544</b>	<b>53,258,109,420</b>
Certificados de títulos de participación	1.h	9,998,893,479	13,602,180,810
Capital pagado en exceso	1.h	30,029,233,938	38,630,029,660
Ganancia o pérdida no realizada por valuación de inversiones		0	(10,095)
Utilidades por distribuir		1,179,387,127	1,025,909,045
<b>Total activo neto</b>		<b>41,207,514,544</b>	<b>53,258,109,420</b>
Número de Certificados de Títulos de participación		9,998,893,479	13,602,180,810
Valor del activo neto por título de participación		4.1212	3.9154
Serie AAA		4.1212	3.9154

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN  
MARIN ROLDAN  
(FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:16:40 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:48:33 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
16:51:38 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110660155  
FONDO DE INVERSION BCR CORTO  
PLAZO COLONES NO  
DIVERSIFICADO

Atribución: Administración de BCR  
SAFI S.A.

Registro Profesional: 36798  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández

Estado de Situación Financiera

2024.02.22 21:04:48 0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 2X1AixWU  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSION BCR CORTO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
 Administrado por  
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales  
 Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
 (En colones sin céntimos)

	Nota	dic-23	dic-22
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	¢ 3,175,930,700	1,465,552,973
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros		0	2,144,676
Ingreso por diferencial cambiario, neto		205,990	154,358
Total ingresos		<u>3,176,136,690</u>	<u>1,467,852,007</u>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	3	559,606,741	398,355,860
Gastos operativos		<u>1,604,715</u>	<u>2,318,410</u>
Total gastos		<u>561,211,456</u>	<u>400,674,270</u>
Utilidad antes de impuestos		2,614,925,234	1,067,177,737
Impuesto por enagenación de activos	7.a	0	321,701
Impuesto al Valor Agregado	7.b	72,748,876	51,791,735
Utilidad neta del año		¢ <u><u>2,542,176,358</u></u>	<u><u>1,015,064,301</u></u>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		<u>10,095</u>	<u>(39,609)</u>
Utilidad neta integral del año		¢ <u><u>2,542,186,453</u></u>	<u><u>1,015,024,692</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)  
Digitally signed  
by ALLAN  
MARIN ROLDAN  
(FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:16:40 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)  
Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:48:33 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe. Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)  
Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
16:51:38 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3119560355  
FONDO DE INVERSION BCR CORTO  
PLAZO COLONES NO  
DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 06748  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024.02.22 21:04:45 0668



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 2X1AIXWU  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSION BCR CORTO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En colones sin céntimos)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	15,146,956,370	15,146,956,370	41,632,518,523	29,514	1,045,187,364	57,824,691,771
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,015,064,301	1,015,064,301
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 72,671,116,740	72,671,116,740	207,259,215,295	0	0	279,930,332,035
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,034,342,620)	(1,034,342,620)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (74,215,892,300)	(74,215,892,300)	(210,261,704,158)	0	0	(284,477,596,458)
Subtotal	(1,544,775,560)	(1,544,775,560)	(3,002,488,863)	0	(19,278,319)	(4,566,542,742)
<b>Resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(39,609)	0	(39,609)
Subtotal	0	0	0	(39,609)	0	(39,609)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	13,602,180,810	13,602,180,810	38,630,029,660	(10,095)	1,025,909,045	53,258,109,420
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,542,176,358	2,542,176,358
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 68,427,537,131	68,427,537,131	206,776,416,238	0	0	275,203,953,369
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(2,388,698,276)	(2,388,698,276)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (72,030,824,462)	(72,030,824,462)	(215,377,211,960)	0	0	(287,408,036,422)
Subtotal	(3,603,287,331)	(3,603,287,331)	(8,600,795,722)	0	153,478,082	(12,050,604,971)
<b>Resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	10,095	0	10,095
Subtotal	0	0	0	10,095	0	10,095
Saldo al 31 de diciembre de 2023	9,998,893,479	9,998,893,479	30,029,233,938	0	1,179,387,127	41,207,514,544

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 10:16:40 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 09:48:33 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 16:51:38 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 31198-0155  
FONDO DE INVERSION BCR CORTO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Atribución: Administración de BCR SAPI S.A.  
Registo Profesional: 38788  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-22 21:04:40 0000



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: 2X1A1xWU  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSION BCR CORTO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-23	dic-22
Fuentes (usos) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	¢	2,542,176,358	1,015,064,301
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por intereses		(3,175,930,700)	(1,465,552,973)
Gastos por impuestos		0	321,701
Efectivo usado por las operaciones		(633,754,342)	(450,166,971)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Intereses por cobrar		1,781	(1,781)
Cuentas por pagar		(781,091)	708,975
Comisiones por pagar		(11,494,032)	23,952,874
Intereses recibidos		3,169,930,824	1,415,676,196
Impuestos pagados		0	(321,701)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		2,523,903,140	989,847,592
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(113,668,393,794)	(95,564,613,406)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		109,556,504,709	97,004,655,165
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de inversión		(4,111,889,085)	1,440,041,759
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		275,203,953,369	279,930,332,035
Retiros efectuados por inversionistas		(287,408,036,422)	(284,477,596,458)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(2,388,698,274)	(1,034,342,620)
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		(14,592,781,328)	(5,581,607,043)
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(16,180,767,273)	(3,151,717,692)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		41,710,651,713	44,862,369,405
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 ¢	25,529,884,440	41,710,651,713
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:			
Intereses recibidos	¢	3,169,930,824	1,415,676,196
Impuestos pagados		0	321,701

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Allan Marín Roldán  
Gerente General

Digitally signed  
by ALLAN  
MARIN ROLDAN  
(FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:16:40 -06'00'

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:48:33 -06'00'

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Maria Teresa Muñoz  
Contadora

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
16:51:38 -06'00'

CAG 2119660333  
FONDO DE INVERSION BCR CORTO  
PLAZO COLONES NO  
DIVERSIFICADO  
Acreditación: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 28798  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024.02.29 21:04:46 0660



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 2X1A1XWU  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN BCR CORTO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Detalle de Inversiones  
Al 31 de diciembre de 2023

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Ultimo Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31-12-2023
<b>Inversiones al Costo Amortizado:</b>									
Banco Central de Costa Rica	bem	5.19%	27-12-2023	27-03-2024	€ 2,001,603,316	0	2,001,603,316	7.28%	88
Banco Central de Costa Rica	bem	5.19%	10-10-2023	10-04-2024	2,001,856,037	0	2,001,856,037	7.28%	102
Banco Central de Costa Rica	bem	5.19%	24-10-2023	24-04-2024	2,002,111,182	0	2,002,111,182	7.28%	116
Banco Central de Costa Rica	bem	4.95%	15-11-2023	15-05-2024	5,507,279,684	0	5,507,279,684	20.03%	137
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	2.00%	04-11-2023	05-02-2024	3,000,003,690	0	3,000,003,690	10.92%	37
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	2.40%	17-11-2023	19-02-2024	200,004,997	0	200,004,997	0.73%	51
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	2.15%	14-10-2023	16-04-2024	4,000,005,269	0	4,000,005,269	14.55%	108
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	2.15%	23-11-2023	23-02-2024	3,000,008,102	0	3,000,008,102	10.91%	55
Banco de Costa Rica	cdp	5.30%	04-12-2023	04-06-2024	2,000,007,660	0	2,000,007,660	7.28%	157
					<b>23,712,879,937</b>	<b>0</b>	<b>23,712,879,937</b>	<b>86.26%</b>	
<b>Inversiones en recompras:</b>									
Ministerio de Hacienda	RECO	5.31%	19-12-2023	18-01-2024	506,455,073	0	506,455,073	1.84%	19
Ministerio de Hacienda	RECO	5.43%	20-12-2023	19-01-2024	362,794,523	0	362,794,523	1.32%	20
Ministerio de Hacienda	RECO	5.49%	05-12-2023	15-01-2024	487,558,839	0	487,558,839	1.77%	16
Ministerio de Hacienda	RECO	5.31%	19-12-2023	11-01-2024	176,462,054	0	176,462,054	0.64%	12
Ministerio de Hacienda	RECO	5.31%	19-12-2023	11-01-2024	740,437,875	0	740,437,875	2.69%	12
Ministerio de Hacienda	RECO	5.31%	19-12-2023	11-01-2024	194,709,804	0	194,709,804	0.72%	12
Ministerio de Hacienda	RECO	5.31%	19-12-2023	18-01-2024	1,308,258,130	0	1,308,258,130	4.76%	19
					<b>3,776,676,298</b>	<b>0</b>	<b>3,776,676,298</b>	<b>13.74%</b>	
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>					<b>27,489,556,235</b>	<b>0</b>	<b>27,489,556,235</b>	<b>100.00%</b>	
<b>Total de inversiones instrumentos financieros</b>					<b>€ 27,489,556,235</b>	<b>0</b>	<b>27,489,556,235</b>	<b>100.00%</b>	

FONDO DE INVERSION BCR MIXTO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-23	dic-22
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	¢ 2,032,278,551	1,219,604,868
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros		0	2,557,417
Ingreso por diferencial cambiario, neto		221,475	155,602
Total ingresos		<u>2,032,500,026</u>	<u>1,222,317,887</u>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	3	407,837,267	420,451,349
Gastos financieros		0	399,661
Gastos operativos		1,647,746	2,393,505
Total gastos		<u>409,485,013</u>	<u>423,244,515</u>
Utilidad antes de impuestos		1,623,015,013	799,073,372
Impuesto por enagenación de activos	7.a	0	383,612
Impuesto al Valor Agregado	7.b	53,018,845	54,664,161
Utilidad neta del año		<u>¢ 1,569,996,168</u>	<u>744,025,599</u>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(399,325)	783,171
Utilidad neta integral del año		<u>¢ 1,569,596,843</u>	<u>744,808,770</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:18:48 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:53:00 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:03:31  
-06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110660356  
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO  
COLONES NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39288  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernandez  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-22 21:08:31 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: m09Uw3mc  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSION BCR MIXTO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activos netos  
Al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-23	dic-22
<b>Activos:</b>			
Efectivo	4	¢ 17,622,987,245	29,125,587,854
Inversiones en instrumentos financieros	5	21,524,191,133	13,915,731,958
Intereses por cobrar		235,642,299	187,458,291
<b>Total activos</b>		<b>39,382,820,677</b>	<b>43,228,778,103</b>
<b>Pasivos:</b>			
Otras cuentas por pagar	8	1,556,110	1,907,485
Comisiones por pagar	3	49,914,081	37,814,587
<b>Total pasivos</b>		<b>51,470,191</b>	<b>39,722,072</b>
<b>Activo neto</b>		<b>¢ 39,331,350,486</b>	<b>43,189,056,031</b>
<b>Composición del valor del activo neto:</b>			
Certificados de títulos de participación	1.h	¢ 20,818,706,713	24,144,260,807
Capital pagado en exceso		17,490,250,205	18,491,832,246
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		821,201	1,220,526
Utilidades por distribuir		1,021,572,367	551,742,452
<b>Total activo neto</b>		<b>¢ 39,331,350,486</b>	<b>43,189,056,031</b>
<b>Número de Certificados de Títulos de participación</b>		<b>20,818,706,713</b>	<b>24,144,260,807</b>
<b>Valor del activo neto por título de participación</b>			
Serie A		¢ 1.8892	1.7888

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:18:48 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:53:00 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:03:31  
-06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110660356  
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO  
COLONES NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-22 21:06:31 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: m09Uw3mc  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSION BCR MIXTO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En colones sin céntimos)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	33,864,014,560	33,864,014,560	24,863,211,616	437,355	374,701,810	59,102,365,341
Utilidad neta del año	0	0	0	0	744,025,599	744,025,599
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	150,465,339,627	150,465,339,627	114,071,272,303	0	0	264,536,611,930
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(566,984,957)	(566,984,957)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(160,185,093,380)	(160,185,093,380)	(120,442,651,673)	0	0	(280,627,745,053)
Subtotal	(9,719,753,753)	(9,719,753,753)	(6,371,379,370)	0	177,040,642	(15,914,092,481)
<b>Resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	783,171	0	783,171
Subtotal	0	0	0	783,171	0	783,171
Saldo al 31 de diciembre de 2022	24,144,260,807	24,144,260,807	18,491,832,246	1,220,526	551,742,452	43,189,056,031
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,569,996,168	1,569,996,168
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	102,462,406,970	102,462,406,970	87,177,848,416	0	0	189,640,255,386
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,100,166,253)	(1,100,166,253)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(105,787,961,064)	(105,787,961,064)	(88,179,430,457)	0	0	(193,967,391,521)
Subtotal	(3,325,554,094)	(3,325,554,094)	(1,001,582,041)	0	469,829,915	(3,857,306,220)
<b>Resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(399,325)	0	(399,325)
Subtotal	0	0	0	(399,325)	0	(399,325)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	20,818,706,713	20,818,706,713	17,490,250,205	821,201	1,021,572,367	39,331,350,486

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 10:18:48 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 09:53:00 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:03:31 -06'00'

Maria Teresa Muñoz  
Contadora

Ced. 3110680356  
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Abstracción Administrativa de BCR S.A.  
Registro Profesional: 39238  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Resultados Integrales  
2024-02-22 21:08:31 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: m09Uw3mc  
<https://timbres.contador.co.cr>



FONDO DE INVERSION BCR MIXTO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-23	dic-22
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta	¢	1,569,996,168	744,025,599
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por intereses		(2,032,278,551)	(1,219,604,868)
Gasto por impuestos		0	383,612
Efectivo usado por las operaciones		(462,282,383)	(475,195,657)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por pagar		(280,905)	706,733
Comisiones por pagar		12,099,494	(3,512,022)
Intereses recibidos		1,984,094,543	1,089,718,913
Impuestos pagados		0	(383,612)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1,533,630,749	611,334,355
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(55,211,171,913)	(53,953,051,639)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		50,104,592,496	55,204,420,519
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de inversión		(5,106,579,417)	1,251,368,880
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		189,640,255,386	264,536,611,929
Retiros efectuados por inversionistas		(193,967,391,521)	(280,627,745,052)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(1,100,166,253)	(566,984,957)
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		(5,427,302,388)	(16,658,118,080)
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(9,000,251,056)	(14,795,414,845)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		35,539,358,944	50,334,773,789
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 ¢	26,539,107,888	35,539,358,944
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:			
Intereses recibidos	¢	1,984,094,543	1,089,718,913

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:18:48 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:53:00 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:03:31  
'06'00'

Maria Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110660356  
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO  
COLONES NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39288  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-22 21:08:31 -0600



FONDO DE INVERSIÓN BCR MIXTO COLONES NO DIVERSIFICADO

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

Detalle de Inversiones  
Al 31 de diciembre de 2023

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Ultimo Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos
<b>Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:</b>								
<b>Títulos del Sector privado</b>								
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	5.17%	18-11-2023	19-02-2024	₡ 500,027,050	946,450	500,973,500	2.33%
<b>Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales</b>					<b>500,027,050</b>	<b>946,450</b>	<b>500,973,500</b>	<b>2.33%</b>
<b>Inversiones al Costo Amortizado:</b>								
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>								
Banco Central de Costa Rica	bem	5.77%	17-10-2023	17-01-2024	1,109,290,189	0	1,109,290,189	5.15%
Banco Central de Costa Rica	bem	4.97%	08-11-2023	08-05-2024	5,005,924,484	0	5,005,924,484	23.26%
Banco Central de Costa Rica	bem	4.95%	15-11-2023	15-05-2024	1,602,117,726	0	1,602,117,726	7.44%
Banco de Costa Rica	cdp	5.30%	04-12-2023	04-06-2024	2,000,007,660	0	2,000,007,660	9.29%
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	5.16%	08-11-2023	08-02-2024	2,000,005,836	0	2,000,005,836	9.29%
					<b>11,717,345,895</b>	<b>0</b>	<b>11,717,345,895</b>	<b>54.44%</b>
<b>Títulos de entidades financieras del sector privado</b>								
Financiera Monge	ci	9.74%	07-12-2023	07-03-2024	1,500,006,688	0	1,500,006,688	6.97%
Financiera Monge	ci	8.79%	16-11-2023	16-02-2024	1,500,007,026	0	1,500,007,026	6.97%
Mutual Alajuela	cph	5.99%	12-10-2023	12-04-2024	2,000,010,543	0	2,000,010,543	9.29%
Mutual Cartago	cph	6.13%	12-10-2023	12-01-2024	671,052,277	0	671,052,277	3.12%
Financiera Multimoney	ci	11.29%	10-11-2023	10-05-2024	2,000,010,078	0	2,000,010,078	9.29%
					<b>7,671,086,612</b>	<b>0</b>	<b>7,671,086,612</b>	<b>35.64%</b>
<b>Inversiones en recompras:</b>								
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>								
Ministerio de Hacienda	RECO	5.50%	28-11-2023	12-01-2024	478,162,858	0	478,162,858	2.22%
Ministerio de Hacienda	RECO	5.34%	30-11-2023	05-01-2024	201,913,396	0	201,913,396	0.94%
Ministerio de Hacienda	RECO	5.57%	28-11-2023	10-01-2024	156,373,502	0	156,373,502	0.73%
Ministerio de Hacienda	RECO	5.25%	30-11-2023	15-01-2024	275,513,803	0	275,513,803	1.28%
Ministerio de Hacienda	RECO	5.51%	05-12-2023	24-01-2024	522,821,567	0	522,821,567	2.43%
					<b>1,634,785,126</b>	<b>0</b>	<b>1,634,785,126</b>	<b>7.60%</b>
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>					<b>21,023,217,633</b>	<b>0</b>	<b>21,023,217,633</b>	<b>97.67%</b>
<b>Total de inversiones instrumentos financieros</b>					<b>₡ 21,523,244,683</b>	<b>946,450</b>	<b>21,524,191,133</b>	<b>100.00%</b>

FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR COLONES NO DIVERSIFICADO  
 Administrado por  
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activos netos  
 Al 31 de diciembre de 2023  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
 (en colones sin céntimos)

	Nota	dic-23	dic-22
<b>Activos:</b>			
Efectivo	4	¢ 15,309,537,330	18,495,358,338
Inversiones en instrumentos financieros	4 y 5	30,503,035,341	36,634,208,984
Intereses por cobrar		262,223,027	239,801,749
<b>Total activos</b>		<b>46,074,795,698</b>	<b>55,369,369,071</b>
<b>Pasivos:</b>			
Otras cuentas por pagar	8	1,348,098	1,871,617
Comisiones por pagar	3	57,490,832	68,903,825
<b>Total pasivos</b>		<b>58,838,930</b>	<b>70,775,442</b>
<b>Total activo neto</b>		<b>¢ 46,015,956,768</b>	<b>55,298,593,629</b>
<b>Utilidad neta antes del impuestos sobre la renta</b>			
Certificados de títulos de participación	1.h	¢ 32,778,230,235	41,465,746,925
Capital pagado en exceso	1.h	10,952,746,478	12,348,768,857
Ganancia o pérdida no realizada por valuación de inversiones		2,498,920	1,016,533
Utilidades por distribuir		2,282,481,135	1,483,061,314
<b>Total activo neto</b>		<b>¢ 46,015,956,768</b>	<b>55,298,593,629</b>
<b>Número de Certificados de Títulos de participación</b>		<b>32,778,230,235</b>	<b>41,465,746,925</b>
<b>Valor del activo neto por título de participación Serie A</b>		<b>¢ 1.4039</b>	<b>1.3336</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
 MARIN  
 ROLDAN  
 (FIRMA)

Digitally signed  
 by ALLAN  
 MARIN ROLDAN  
 (FIRMA)  
 Date: 2024.02.26  
 10:16:04 -06'00'

Allan Marín Roldán  
 Gerente General

NIDYA ISABEL  
 MONGE  
 AGUILAR  
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por  
 NIDYA ISABEL MONGE  
 AGUILAR (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 09:54:47  
 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
 Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
 MUÑOZ  
 HERNANDEZ  
 (FIRMA)

Firmado digitalmente  
 por MARIA TERESA  
 MUÑOZ HERNANDEZ  
 (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26  
 17:09:06 -06'00'

María Teresa Muñoz  
 Contadora

Céd. 3110673050  
 FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO  
 BCR COLONES NO DIVERSIFICADO  
 Atención: Administración de BCR  
 SAFI S.A.  
 Registro Profesional: 39298  
 Contador: María Teresa Muñoz  
 Hernández  
 Estado de Flujos de Efectivo  
 2024-02-22 21:19:26 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: UyIUtwZ7  
<https://timbres.conlador.co.cr>

FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR COLONES NO DIVERSIFICADO  
 Administrado por  
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales  
 Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
*Informacion no Auditada*  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
 (en colones sin céntimos)

	Nota	dic-23	dic-22
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	¢ 3,281,222,634	2,282,997,968
Ingreso por diferencial cambiario, neto		204,766	158,502
<b>Total ingresos</b>		<b>3,281,427,400</b>	<b>2,283,156,470</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	1.k	644,177,750	514,630,404
Gastos operativos		1,615,796	2,289,867
<b>Total gastos</b>		<b>645,793,546</b>	<b>516,920,271</b>
Utilidad antes de impuestos		2,635,633,854	1,766,236,199
Impuesto al Valor Agregado	7.b	83,743,107	66,903,247
<b>Utilidad neta del año</b>		<b>¢ 2,551,890,747</b>	<b>1,699,332,952</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		1,482,387	(1,906,638)
<b>Utilidad neta integral del año</b>		<b>¢ 2,553,373,134</b>	<b>1,697,426,314</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN  
MARIN ROLDAN  
(FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:16:04 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
NIDYA ISABEL MONGE  
AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 09:54:47  
-06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
17:09:06 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110673050  
FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO  
BCR COLONES NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Flujos de Efectivo  
2024-02-22 21:15:26 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: UyIUtwZ7  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en colones sin céntimos)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	31,986,915,674 €	31,986,915,674	8,661,810,917	2,923,171	778,812,169 €	41,430,461,931
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,699,332,952	1,699,332,952
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	159,603,677,201	159,603,677,201	48,632,266,015	0	0	208,235,943,216
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(995,083,807)	(995,083,807)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(150,124,845,950)	(150,124,845,950)	(44,945,308,075)	0	0	(195,070,154,025)
Subtotal	9,478,831,251	9,478,831,251	3,686,957,940	0	704,249,145	13,870,038,336
<b>Resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(1,906,638)	0	(1,906,638)
Subtotal	0	0	0	(1,906,638)	0	(1,906,638)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	41,465,746,925	41,465,746,925	12,348,768,857	1,016,533	1,483,061,314	55,298,593,629
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,551,890,747	2,551,890,747
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	104,527,325,780	104,527,325,780	38,559,590,418	0	0	143,086,916,198
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,752,470,926)	(1,752,470,926)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(113,214,842,470)	(113,214,842,470)	(39,955,612,797)	0	0	(153,170,455,267)
Subtotal	(8,687,516,690)	(8,687,516,690)	(1,396,022,379)	0	799,419,821	(9,284,119,248)
<b>Resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	1,482,387	0	1,482,387
Subtotal	0	0	0	1,482,387	0	1,482,387
Saldo al 31 de diciembre de 2023	32,778,230,235 €	32,778,230,235	10,952,746,478	2,498,220	2,282,481,135 €	46,015,956,768

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 10:16:04 -0500'  
Allan Marin Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 09:54:47 -0500'  
Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 13:04:05 -0500'  
María Teresa Muñoz  
Contadora

CAR. 3119473000  
FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por BCR S.A.  
Registro Profesional: 33938  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Flujos de Efectivo  
2024.02.22 11:24:4800



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACION: LjvUhwz7  
https://timbre.com.tador.co.cr

FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en colones sin céntimos)

	Nota	dic-23	dic-22
Fuentes (usos) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta	¢	2,551,890,747	1,699,332,952
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por intereses		(3,281,222,634)	(2,282,997,968)
Efectivo usado por las operaciones		(729,331,887)	(583,665,016)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por pagar		(785,119)	706,722
Comisiones por pagar		(11,412,993)	30,905,517
Intereses recibidos		3,258,801,356	2,130,602,428
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		2,517,271,357	1,578,549,651
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(94,738,734,557)	(72,287,780,982)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		91,239,024,520	61,287,480,150
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		(3,499,710,037)	(11,000,300,832)
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		143,086,916,198	208,235,943,216
Retiros efectuados por inversionistas		(153,170,455,267)	(195,070,154,025)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(1,752,470,926)	(995,083,807)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de financiamiento		(11,836,009,995)	12,170,705,384
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(12,818,448,675)	2,748,954,202
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		35,127,995,475	32,379,041,273
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 ¢	22,309,546,800	35,127,995,475
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:			
Intereses recibidos	¢	3,258,801,356	2,130,602,428

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 10:16:04 -06'00'  
Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 09:54:47 -06'00'  
Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:09:06 -06'00'  
María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110673050  
FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR COLONES NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR SAPI S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Flujos de Efectivo  
2024-02-22 21:16:28 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: UyiUtwZ7  
<https://timbre.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN PORTAFOLIO BCR COLONES NO DIVERSIFICADO  
 Administrado por  
 BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Detalle de Inversiones  
 Al 31 de diciembre de 2023

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Ultimo Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31-12-2023	
<b>Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:</b>										
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>										
	Banco Nacional de Costa Rica	cdp	5.97%	14-10-2023	16-04-2024	500,013,450	2,931,725	502,945,175	1.65%	108
<b>Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales</b>					<b>500,013,450</b>	<b>2,931,725</b>	<b>502,945,175</b>	<b>1.65%</b>		
<b>Inversiones al Costo Amortizado:</b>										
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>										
	Banco de Costa Rica	cdp	5.30%	04-12-2023	04-06-2024	2,000,007,656	0	2,000,007,656	6.56%	157
	Banco de Costa Rica	cdp	5.00%	15-12-2023	17-06-2024	3,000,024,326	0	3,000,024,326	9.84%	170
	Banco Nacional de Costa Rica	cdp	7.75%	20-10-2023	19-01-2024	3,000,001,924	0	3,000,001,924	9.84%	20
	Banco Nacional de Costa Rica	cdp	6.40%	14-12-2023	14-03-2024	4,000,007,546	0	4,000,007,546	13.11%	75
<b>Títulos de entidades financieras del sector privado</b>										
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	6.36%	19-10-2023	19-04-2024	5,000,011,039	0	5,000,011,039	16.39%	
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	5.74%	07-11-2023	07-02-2024	4,000,005,704	0	4,000,005,704	13.11%	
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	5.38%	25-12-2023	25-03-2024	4,000,012,795	0	4,000,012,795	13.11%	86
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	5.25%	08-11-2023	08-05-2024	5,000,019,176	0	5,000,019,176	16.39%	130
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>					<b>30,000,090,166</b>	<b>0</b>	<b>30,000,090,166</b>	<b>98.35%</b>		
<b>Total de inversiones instrumentos financieros</b>					<b>φ 30,500,103,616</b>	<b>2,931,725</b>	<b>30,503,035,341</b>	<b>100.00%</b>		

FONDO DE INVERSION MEDIANO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
 Administrado por  
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activos netos  
 Al 31 de diciembre de 2023  
 (con cifras correspondientes al 2022)  
 (en colones sin céntimos)

	Nota		dic-23	dic-22
<b>Activos:</b>				
Efectivo	4	¢	4,879,941	4,221,454
Inversiones en instrumentos financieros	5		472,904,531	724,556,447
Cuenta por cobrar			42,226	664,488
Intereses por cobrar			8,348,704	15,097,199
<b>Total activo</b>			<b>486,175,402</b>	<b>744,539,588</b>
<b>Pasivos:</b>				
Otras cuentas por pagar	9		2,615,670	1,310,857
Comisiones por pagar	1.k, 3		46,994	71,647
<b>Total pasivo</b>			<b>2,662,664</b>	<b>1,382,504</b>
<b>Total activo neto</b>		¢	<b>483,512,738</b>	<b>743,157,084</b>
<b>Composición del valor del activo neto:</b>				
Certificados de títulos de participación	1.h	¢	482,595,825	741,057,925
Capital pagado en exceso			800	54
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			(72,707)	(3,729,603)
Deterioro de inversiones en otros resultados integrales	7		40,612	176,561
Utilidades o pérdidas por distribuir			948,208	5,652,147
<b>Total activo neto</b>		¢	<b>483,512,738</b>	<b>743,157,084</b>
<b>Número de Certificados de Títulos de participación</b>			<b>482,595,825</b>	<b>741,057,925</b>
<b>Valor del activo neto por título de participación Serie A</b>		¢	<b>1.0019</b>	<b>1.0028</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
 Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
 Date: 2024.02.26 10:19:53 -06'00'

Allan Marín Roldán  
 Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 09:57:57 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
 Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 17:17:06 -06'00'

María Teresa Muñoz  
 Contadora

CRI 3119767216  
 FONDO DE INVERSION MEDIANO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
 Atención: Administración de BCR SAFI S.A.  
 Registro Profesional: 93288  
 Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
 Estado de Situación Financiera  
 2024-02-23 20:24:19 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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



FONDO DE INVERSION MEDIANO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales  
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 2022)  
(en colones sin céntimos)

	Nota	dic-23	dic-22
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	¢ 39,322,346	30,223,315
Comisión por salida anticipada		1,059,927	3,477,302
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros		154,382	4,314,277
Ganancia no realizadas por ajuste de valoraciones		3,456,906	2,222,017
Otros ingresos		0	146,273
Diferencial cambiario, neto		212,400	128,368
Ganancia estimada por deterioro de inversiones		(13,459)	667,951
<b>Total ingresos</b>		<b>44,192,502</b>	<b>41,179,503</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	1.k, 3	603,304	881,823
Gasto por intereses		43,989	13,133
Gastos operativos		2,389,051	2,861,220
Pérdida neta realizada en venta de inversiones		0	2,048,136
<b>Total gastos</b>		<b>3,036,344</b>	<b>5,804,312</b>
Utilidad antes de impuestos		41,156,158	35,375,191
Impuesto por enagenación de activos	8.a	23,157	647,141
Impuesto al Valor Agregado	8.b	78,430	115,932
<b>Utilidad neta del año</b>		<b>¢ 41,054,571</b>	<b>34,612,118</b>
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		3,811,277	(12,865,962)
<b>Resultado neto integral del año</b>		<b>¢ 44,865,848</b>	<b>21,746,156</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN  
MARIN ROLDAN  
(FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:19:53 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:57:57 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
17:17:06 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Crd. 3110767216  
FONDO DE INVERSION MEDIANO  
PLAZO COLONES NO  
DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 91288  
Contacto: María Teresa Muñoz  
Hernandez  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-27 20:24:19 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto  
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 2022)  
(en colones sin céntimos)

Notas	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	924,609,053	924,609,053	(335,160)	9,980,871	(12,530,759)	921,724,005
Utilidad neta del año	0	0	0	0	34,612,118	34,612,118
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	2,655,121,746	2,655,121,746	652,806	0	0	2,655,774,552
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.h 0	0	0	0	(16,429,212)	(16,429,212)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (2,838,672,874)	(2,838,672,874)	(317,592)	0	0	(2,838,990,466)
Subtotal	(183,551,128)	(183,551,128)	335,214	0	18,182,906	(165,033,008)
<b>Otros resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(12,865,962)	0	(12,865,962)
Deterioro de inversiones en otros resultados integrales	0	0	0	(667,951)	0	(667,951)
Subtotal	0	0	0	(13,533,913)	0	(13,533,913)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	741,057,925	741,057,925	54	(3,553,042)	5,652,147	743,157,084
Utilidad neta del año	0	0	0	0	41,054,571	41,054,571
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	2,661,519,151	2,661,519,151	5,118,336	0	0	2,666,637,487
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.h 0	0	0	0	(45,758,510)	(45,758,510)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (2,919,981,251)	(2,919,981,251)	(5,117,590)	0	0	(2,925,098,841)
Subtotal	(258,462,100)	(258,462,100)	746	0	(4,703,939)	(263,165,293)
<b>Otros resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	3,811,277	0	3,811,277
Deterioro de inversiones en otros resultados integrales	0	0	0	(135,948)	0	(135,948)
Ganancias realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	(154,382)	0	(154,382)
Subtotal	0	0	0	3,520,947	0	3,520,947
Saldos al 31 de diciembre de 2023	482,595,825	482,595,825	800	(32,095)	948,208	483,512,738

Las notas son parte integral de los estados financieros

Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA) Date: 2024.02.26 10:19:53 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA) Fecha: 2024.02.26 09:57:57 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2024.02.26 17:17:06 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por BCR S.A.  
Registro Profesional: 39228  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-27 20:24:19 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: NLGHMHw1f  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSION MEDIANO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 2022)  
(en colones sin céntimos)

	Nota	dic-23	dic-22
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta del ejercicio		¢ 41,054,571	34,612,118
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por intereses		(39,322,346)	(30,223,315)
Gasto por impuesto		23,157	647,141
Efectivo usado por las operaciones		1,755,382	5,035,944
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		622,262	(604,284)
Cuentas por pagar		1,113,759	(1,627,817)
Comisiones por pagar		(24,653)	(17,141)
Intereses recibidos		46,070,841	20,162,486
Impuestos pagados		(23,157)	(647,141)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		49,514,434	22,302,047
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones instrumentos financieros		(1,393,888,572)	(3,246,874,671)
Venta de inversiones instrumentos financieros		1,386,566,127	3,429,329,635
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de inversión		(7,322,445)	182,454,964
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		2,666,637,487	2,655,774,552
Retiros efectuados por inversionistas		(2,925,098,841)	(2,838,990,466)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(45,758,510)	(16,429,212)
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		(304,219,863)	(199,645,126)
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(262,027,873)	5,111,885
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		266,907,815	261,795,930
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5	¢ 4,879,941	266,907,815
Flujos de efectivos incluidos en las actividades de operación			
Intereses recibidos		¢ 46,070,841	20,162,486
Impuestos pagados		23,157	647,141

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)  
Digitally signed  
by ALLAN  
MARIN ROLDAN  
(FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:19:53 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)  
Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:57:57 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)  
Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
17:17:06 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110767216  
FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO  
PLAZO COLONES NO  
DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 99298  
Contacto: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-27 20:24:19 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Detalle de Inversiones  
Al 31 de diciembre de 2023

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Ultimo Pago	Vencimiento	Facial	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2023	
<b>Inversiones al Valor Razonable en Resultados :</b>											
<b>Participación en fondos de inversión</b>											
BCR Mixto Colones No Diversificado											
	participaciones	N/A	N/A	N/A	-	€ 58,505,624	0	58,505,624	12.37%		
<b>Total de inversiones al Valor Razonable en Resultados</b>						<b>58,505,624</b>	<b>0</b>	<b>58,505,624</b>	<b>12.37%</b>		
<b>Inversiones al Costo Amortizado:</b>											
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>											
	Banco Central de Costa Rica	bem	5.52%	3/10/2023	3/4/2024	100,000,000	100,086,414	0	100,086,414	21.16%	95
	Banco Central de Costa Rica	bem	5.52%	10/10/2023	10/4/2024	70,000,000	70,064,961	0	70,064,961	14.82%	102
	Ministerio de Hacienda	tp	9.52%	26/8/2023	26/2/2025	182,000,000	188,218,520	0	188,218,520	39.80%	424
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>						<b>358,369,895</b>	<b>0</b>	<b>358,369,895</b>	<b>75.78%</b>		
<b>Inversiones Otros Resultados Integrales:</b>											
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>											
	Ministerio de Hacienda	tp	9.20%	25/12/2023	25/6/2025	25,000,000	26,022,610	0	26,022,610	5.50%	543
<b>Títulos de entidades financieras del sector privado</b>											
	Banco Davivienda	bdh5c	4.50%	25/11/2023	24/7/2024	30,000,000	30,006,402	0	30,006,402	6.35%	207
<b>Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales</b>						<b>56,029,012</b>	<b>0</b>	<b>56,029,012</b>	<b>11.85%</b>		
<b>Total de inversiones instrumentos financieros</b>						<b>€ 472,904,531</b>	<b>0</b>	<b>472,904,531</b>	<b>100.00%</b>		

FONDO DE INVERSION BCR LIQUIDEZ DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activos netos  
Al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota		dic-23	dic-22
Activos:				
Efectivo	4	US\$	23,512,609	56,932,490
Inversiones en instrumentos financieros	5		31,368,342	42,574,532
Impuestos diferidos			0	25
Intereses por cobrar			785,351	791,102
Total activo			<u>55,666,302</u>	<u>100,298,149</u>
Pasivos:				
Otras cuentas por pagar	8		3,883	2,968
Comisiones por pagar	1 k		<u>50,227</u>	<u>89,282</u>
Total pasivo			<u>54,110</u>	<u>92,250</u>
Total activo neto		US\$	<u>55,612,190</u>	<u>100,205,899</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1 h	US\$	38,753,345	72,273,642
Capital pagado en exceso	1 h		15,616,539	26,953,758
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			0	(141)
Utilidades por distribuir			1,242,306	978,640
Total activo neto		US\$	<u>55,612,190</u>	<u>100,205,899</u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>38,753,345</u>	<u>72,273,642</u>
Valor del activo neto por título de participación Serie A		US\$	<u>1.44</u>	<u>1.39</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:12:40 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:50:12 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 16:58:21  
-06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 31196/0337  
FONDO DE INVERSION BCR  
LIQUIDEZ DOLARES NO  
DIVERSIFICADO  
Administración de BCR  
S.A.S

Registro Profesional: 30208  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-22 21:12:44 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

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

FONDO DE INVERSION BCR LIQUIDEZ DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
 Administrado por  
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales  
 Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
 (en US dólares)

	Nota	dic-23	dic-22
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	US\$ 3,414,761	2,416,862
Diferencial cambiario, neto		26	51
Total ingresos		3,414,787	2,416,913
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	1. k	710,645	1,005,574
Gastos operativos		2,993	3,569
Total gastos		713,638	1,009,143
Utilidad antes de impuestos		2,701,149	1,407,770
Impuesto al Valor Agregado	7.b	92,384	130,727
Utilidad neta del año		US\$ 2,608,765	1,277,043
<b>Otros resultados integrales</b>			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		141	(11,299)
Utilidad neta integral del año		US\$ 2,608,906	1,277,043

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:12:40 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:50:12 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 16:58:21  
-06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 2110660357  
FONDO DE INVERSION BCR  
LIQUIDEZ DOLARES NO  
DIVERSIFICADO  
Administración de BCR  
S.A.S.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-22 21:12:44 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: FYKNJzdw  
https://timbres.contador.co.cr

FONDO DE INVERSION BCR LIQUIDEZ DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Cambios en el Activo Neto  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>144,464,177</b> US\$	<b>144,464,177</b>	<b>51,965,731</b>	<b>11,158</b>	<b>1,826,873</b> US\$	<b>198,267,939</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,277,043	1,277,043
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 457,622,040	457,622,040	172,353,034	0	0	629,975,074
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(2,125,276)	(2,125,276)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (529,812,575)	(529,812,575)	(197,365,007)	0	0	(727,177,582)
Subtotal	(72,190,535)	(72,190,535)	(25,011,973)	0	(848,233)	(98,050,741)
<b>Otros Resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(11,299)	0	(11,299)
Ganancias realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	0	0	0
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>72,273,642</b>	<b>72,273,642</b>	<b>26,953,758</b>	<b>(141)</b>	<b>978,640</b>	<b>100,205,899</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,608,765	2,608,765
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 319,985,700	319,985,700	128,649,159	0	0	448,634,859
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(2,345,099)	(2,345,099)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (353,505,998)	(353,505,998)	(139,986,378)	0	0	(493,492,376)
Subtotal	(33,520,297)	(33,520,297)	(11,337,219)	0	263,666	(44,593,850)
<b>Otros Resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	141	0	141
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>38,753,345</b> US\$	<b>38,753,345</b>	<b>15,616,539</b>	<b>0</b>	<b>1,242,306</b> US\$	<b>55,612,190</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 10:12:40 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 09:50:12 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 16:58:21 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

586.211984323  
FONDO DE INVERSION BCR LIQUIDEZ DOLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por BCR SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-27 21:12:44 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: FYKNJZdw  
<https://timbres.comtad.or.cr>

FONDO DE INVERSION BCR LIQUIDEZ DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota	dic-23	dic-22
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año	US\$	2,608,766	1,277,043
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el</b>			
Ingresos por interes		(3,414,761)	(2,416,862)
Efectivo usado por las operaciones		(805,995)	(1,139,819)
<b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>			
Cuentas por pagar		890	1,347
Comisiones por pagar		(39,055)	(14,499)
Intereses recibidos		3,420,512	1,997,775
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		2,576,352	844,804
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(161,840,139)	(233,282,211)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		163,061,073	236,307,384
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		1,220,933	3,025,173
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Aportes recibidos de inversionistas		448,634,859	629,975,074
Retiros efectuados por inversionistas		(493,492,376)	(727,177,582)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(2,345,099)	(2,125,276)
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		(47,202,615)	(99,327,784)
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(43,405,330)	(95,457,807)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		90,966,408	186,424,215
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 US\$	47,561,080	90,966,408
<b>Flujos de efectivos incluidos en las actividades de operación</b>			
Intereses recibidos	US\$	3,420,512	1,997,775

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:12:40 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:50:12 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 16:58:21  
-06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 311996937  
FONDO DE INVERSION BCR  
LIQUIDEZ DOLARES NO  
DIVERSIFICADO  
Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 38298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernandez  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-23 21:12:44 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

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



FONDO DE INVERSIÓN BCR LIQUIDEZ DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Detalle de Inversiones  
Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31-12-2023		
<b>Inversiones al Costo Amortizado:</b>										
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>										
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.57%	29-11-2023	29-05-2024	US\$	5,000,413	0	5,000,413	0.85%	151
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.85%	29-11-2023	29-05-2024		2,319,458	0	2,319,458	1.46%	151
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.01%	21-08-2023	21-02-2024		1,038,213	0	1,038,213	0.81%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.01%	21-08-2023	21-02-2024		503,010	0	503,010	3.14%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.01%	21-08-2023	21-02-2024		383,294	0	383,294	1.07%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.02%	21-08-2023	21-02-2024		643,848	0	643,848	0.80%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.71%	21-08-2023	21-02-2024		754,839	0	754,839	0.10%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.64%	21-08-2023	21-02-2024		317,065	0	317,065	0.06%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.71%	21-08-2023	21-02-2024		5,032,312	0	5,032,312	0.04%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.88%	21-08-2023	21-02-2024		1,340,270	0	1,340,270	1.35%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.64%	21-08-2023	21-02-2024		2,708,657	0	2,708,657	0.23%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.96%	21-08-2023	21-02-2024		352,133	0	352,133	0.09%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.90%	21-08-2023	21-02-2024		380,338	0	380,338	1.56%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.76%	21-08-2023	21-02-2024		674,276	0	674,276	2.09%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.78%	21-08-2023	21-02-2024		1,025,474	0	1,025,474	0.53%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.60%	21-08-2023	21-02-2024		2,010,335	0	2,010,335	0.21%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.57%	21-08-2023	21-02-2024		1,155,990	0	1,155,990	2.09%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.84%	21-08-2023	21-02-2024		4,019,279	0	4,019,279	0.47%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.43%	20-11-2023	20-05-2024		193,410	0	193,410		
						<b>29,852,614</b>	<b>0</b>	<b>29,852,614</b>	<b>16.95%</b>	
<b>Inversiones en recompras:</b>										
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>										
Ministerio de Hacienda	Recompras	5.48%	17-11-2023	12-01-2024		386,327	0	386,327	0.41%	13
Ministerio de Hacienda	Recompras	5.36%	15-12-2023	08-02-2024		602,549	0	602,549	0.63%	40
Ministerio de Hacienda	Recompras	5.44%	15-12-2023	01-02-2024		526,852	0	526,852	0.55%	33
						<b>1,515,728</b>	<b>0</b>	<b>1,515,728</b>	<b>1.59%</b>	
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>						<b>31,368,342</b>	<b>0</b>	<b>31,368,342</b>	<b>18.54%</b>	
<b>Total de inversiones instrumentos financieros</b>						<b>31,368,342</b>	<b>0</b>	<b>31,368,342</b>	<b>18.54%</b>	

FONDO DE INVERSION BCR MIXTO DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Activos Netos  
Al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota		dic-23	dic-22
<b>Activos:</b>				
Efectivo	4	US\$	69,994,154	69,946,581
Inversiones en instrumentos financieros	5		72,151,297	62,325,945
Impuesto de renta diferido			0	27
Intereses por cobrar			1,003,184	762,729
<b>Total activos</b>			<b>143,148,635</b>	<b>133,035,282</b>
<b>Pasivos:</b>				
Cuentas por pagar	8		1,743	2,975
Comisiones por pagar	3		130,675	108,031
<b>Total pasivos</b>			<b>132,418</b>	<b>111,006</b>
<b>Activo neto</b>		US\$	<b>143,016,217</b>	<b>132,924,276</b>
<b>Composición del valor del activo neto:</b>				
Certificados de títulos de participación	1.h	US\$	100,728,722	96,929,497
Capital pagado en exceso	1.h		37,752,414	33,481,161
Ganancia o pérdida no realizada por valuación de inversiones			0	(151)
Utilidades por distribuir			4,535,081	2,513,769
<b>Total activo neto</b>		US\$	<b>143,016,217</b>	<b>132,924,276</b>
<b>Número de Certificados de Títulos de participación</b>			<b>100,728,722</b>	<b>96,929,497</b>
<b>Valor del activo neto por título de participación</b>				
Serie A		US\$	<b>1.42</b>	<b>1.37</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:21:13 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:51:19 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
17:00:42 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Géd. 3110660358  
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO  
DOLARES NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAPF S.A.  
Registro Profesional: suzpe  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-22 21:14:17 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: bel Oyjrk  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSION BCR MIXTO DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
 Administrado por  
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales  
 Por el periodo de un año terminando al 31 de diciembre de 2023  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
 (en US dólares)

	Nota	dic-23	dic-22
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses y descuentos	6	US\$ 5,656,055	2,840,227
Diferencial cambiario, neto		(3)	64
<b>Total ingresos</b>		<b>5,656,052</b>	<b>2,840,291</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	3	1,161,349	1,195,451
Otros gastos operativos		3,040	3,548
<b>Total gastos</b>		<b>1,164,389</b>	<b>1,198,999</b>
Utilidad antes de impuestos		4,491,663	1,641,292
Impuesto al Valor Agregado	7.b	150,975	155,411
<b>Utilidad neta del año</b>		<b>US\$ 4,340,688</b>	<b>1,485,881</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		151	0
<b>Utilidad neta integral del año</b>		<b>US\$ 4,340,839</b>	<b>1,485,881</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
 Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
 Date: 2024.02.26 10:21:13 -06'00'

Allan Marín Roldán  
 Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 09:51:19 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
 Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 17:00:42 -06'00'

María Teresa Muñoz  
 Contadora

Céd. 3110660258  
 FONDO DE INVERSION BCR MIXTO DOLARES NO DIVERSIFICADO  
 Atención: Administración de BCR S.A.P. S.A.  
 Registro Profesional: 20296  
 Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
 Estado de Situación Financiera  
 2024-02-22 21:14:17 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: bel Oyjrk  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSION BCR MIXTO DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto  
Por el periodo de un año terminando al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	114,155,566	114,155,566	38,235,018	11,159	2,487,936	154,889,679
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,485,881	1,485,881
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 351,913,790	351,913,790	127,011,984	0	0	478,925,774
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,460,048)	(1,460,048)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (369,139,859)	(369,139,859)	(131,765,841)	0	0	(500,905,700)
Subtotal	(17,226,069)	(17,226,069)	(4,753,857)	0	25,833	(21,954,093)
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(11,310)	0	(11,310)
Ganancias realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	0	0	0
Subtotal	0	0	0	(11,310)	0	(11,310)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	96,929,497	96,929,497	33,481,161	(151)	2,513,769	132,924,276
Utilidad neta del año	0	0	0	0	4,340,688	4,340,688
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 181,349,962	181,349,962	71,781,550	0	0	253,131,512
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(2,319,376)	(2,319,376)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (177,550,737)	(177,550,737)	(67,510,297)	0	0	(245,061,034)
Subtotal	3,799,225	3,799,225	4,271,253	0	2,021,312	10,091,791
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	151	0	151
Subtotal	0	0	0	151	0	151
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	100,728,722	100,728,722	37,752,414	0	4,535,081	143,016,217

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 10:21:13 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 09:51:19 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 12:00:42 -06'00'

Maria Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110660358  
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO DOLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por Administración de BCR SAI S.A.

Registro Profesional: 40265  
Contador: Maria Teresa Muñoz Hernández

Estado de Situación Financiera

2024-02-22 21:14:17 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: bel Oyjrk  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSION BCR MIXTO DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
Por el periodo de un año terminando al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota	dic-23	dic-22
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	4,340,687	1,485,881
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Ingreso por intereses		(5,656,055)	(2,840,227)
Efectivo usado por las operaciones		(1,315,368)	(1,354,346)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por pagar		(1,259)	1,348
Comisiones por pagar		22,644	(14,113)
Intereses recibidos		5,415,600	2,420,790
Efectivo neto usado provisto por las actividades de operación		4,121,617	1,053,679
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(376,882,962)	(207,688,338)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		367,057,816	225,395,358
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de inversión		(9,825,147)	17,707,020
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		253,131,512	478,925,774
Retiros efectuados por inversionistas		(245,061,034)	(500,905,700)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(2,319,376)	(1,460,048)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento		5,751,103	(23,439,974)
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		47,573	(4,679,275)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		130,839,998	135,519,273
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 US\$	130,887,571	130,839,998
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:			
Intereses recibidos	US\$	5,415,600	2,420,790

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:21:13 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:51:19 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
17:00:42 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110660258  
FONDO DE INVERSIÓN BCR MIXTO  
DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
Asesoría: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 50290  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-27 21:14:17 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: bel Oyjrk  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN BCR MIXTO DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Detalle de Inversiones  
Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de título	Rendimiento	Fecha Ultimo Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31-12-2023
<b>Inversiones al Costo Amortizado:</b>								
<b>Titulos de entidades financieras del sector privado</b>								
FINANCIERA MULTIMONEY	cdp\$ 6.24%	09-11-2023	09-05-2024	US\$ 2,000,819	0	2,000,819	2.77%	131
Financiera Desyfin S.A.	ci\$ 6.14%	01-12-2023	30-08-2024	1,000,760	0	1,000,760	1.39%	244
MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO	cph\$ 5.49%	13-12-2023	13-09-2024	1,000,036	0	1,000,036	1.39%	258
FINANCIERA MONGE	ci\$ 6.29%	16-11-2023	16-02-2024	2,000,013	0	2,000,013	2.77%	48
CITIGROUP	bcg24 4.00%	05-08-2023	05-08-2024	495,379	0	495,379	0.69%	219
BANCA PROMERICA S.A.	ci\$ 5.74%	16-11-2023	16-05-2024	2,000,732	0	2,000,732	2.77%	138
BANCO IMPROSA S.A.	ci\$ 5.34%	18-10-2023	18-04-2024	3,001,028	0	3,001,028	4.16%	110
				<b>11,498,767</b>	<b>0</b>	<b>11,498,767</b>	<b>15.94%</b>	
<b>Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>								
Ministerio de Hacienda	tp\$ 4.59%	29-11-2023	29-05-2024	1,997,810	0	1,997,810	2.77%	151
Ministerio de Hacienda	tp\$ 9.20%	21-08-2023	21-02-2024	1,006,021	0	1,006,021	1.39%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$ 9.20%	21-08-2023	21-02-2024	2,966,228	0	2,966,228	4.11%	53
Ministerio de Hacienda	tp\$ 5.75%	20-11-2023	20-11-2024	701,686	0	701,686	0.97%	326
Republica de Colombia	col24 8.12%	21-11-2023	21-05-2024	505,115	0	505,115	0.70%	143
USTES	bus24 2.25%	30-09-2023	31-03-2024	1,984,892	0	1,984,892	2.75%	92
USTES	bus24 2.25%	30-09-2023	31-03-2024	4,964,481	0	4,964,481	6.88%	92
USTES	bus24 3.00%	30-12-2023	30-06-2024	2,964,620	0	2,964,620	4.11%	183
USTES	bus24 3.00%	30-12-2023	30-06-2024	4,949,121	0	4,949,121	6.86%	183
				<b>22,039,974</b>	<b>0</b>	<b>22,039,974</b>	<b>30.55%</b>	
<b>Titulos de Instituciones Financieras de Indole Privada</b>								
Banco Santander	bsa24 2.70%	27-12-2023	27-06-2024	542,649	0	542,649	0.75%	180
JP Morgan Chase	bjp24 3.87%	01-08-2023	01-02-2024	499,425	0	499,425	0.69%	33
BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	pbl24 6.01%	13-07-2023	09-01-2024	6,002,168	0	6,002,168	8.32%	10
BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	pbl24 6.33%	17-07-2023	11-07-2024	8,009,086	0	8,009,086	11.10%	194
BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	pbl24 5.78%	30-10-2023	29-01-2024	3,000,268	0	3,000,268	4.16%	30
BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	pbl24 6.10%	30-10-2023	29-04-2024	5,001,862	0	5,001,862	6.93%	121
BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	pbl24 6.11%	07-11-2023	06-05-2024	1,000,396	0	1,000,396	1.39%	128
BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	pbl24 6.00%	22-11-2023	20-05-2024	500,220	0	500,220	0.69%	142
BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	pbl24 5.94%	21-12-2023	18-06-2024	5,002,626	0	5,002,626	6.93%	171
BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	pbl24 5.81%	21-12-2023	20-03-2024	1,000,249	0	1,000,249	1.39%	81
BANK OF AMERICA	bba24 4.19%	26-08-2023	26-08-2024	296,837	0	296,837	0.41%	240
				<b>30,855,786</b>	<b>0</b>	<b>30,855,786</b>	<b>42.77%</b>	
<b>Inversiones en recompras:</b>								
<b>Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>								
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.48%	07-11-2023	05-01-2024	530,828	0	530,828	0.74%	6
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.46%	20-11-2023	04-01-2024	450,461	0	450,461	0.62%	5
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.51%	21-11-2023	10-01-2024	498,914	0	498,914	0.69%	11
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.51%	22-11-2023	12-01-2024	1,007,786	0	1,007,786	1.40%	13
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.40%	13-12-2023	24-01-2024	219,061	0	219,061	0.30%	25
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.45%	20-11-2023	03-01-2024	503,900	0	503,900	0.70%	9
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.51%	21-11-2023	08-01-2024	1,083,427	0	1,083,427	1.50%	4
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.51%	23-11-2023	12-01-2024	201,520	0	201,520	0.28%	13
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.41%	13-12-2023	26-01-2024	448,403	0	448,403	0.62%	27
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.51%	22-11-2023	11-01-2024	204,480	0	204,480	0.28%	12
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.43%	13-12-2023	02-02-2024	642,574	0	642,574	0.89%	34
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras 5.45%	20-11-2023	03-01-2024	202,265	0	202,265	0.28%	4
INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD	Recompras 5.35%	18-12-2023	16-01-2024	472,420	0	472,420	0.65%	17
INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD	Recompras 5.42%	13-12-2023	17-01-2024	293,167	0	293,167	0.41%	18
INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD	Recompras 5.53%	06-12-2023	18-01-2024	552,970	0	552,970	0.77%	19
INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD	Recompras 5.54%	05-12-2023	19-01-2024	444,594	0	444,594	0.62%	20
				<b>7,756,770</b>	<b>0</b>	<b>7,756,770</b>	<b>10.75%</b>	
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>								
				<b>72,151,297</b>	<b>0</b>	<b>72,151,297</b>	<b>100.00%</b>	
<b>Total de inversiones instrumentos financieros</b>								
				<b>US\$ 72,151,297</b>	<b>0</b>	<b>72,151,297</b>	<b>100.00%</b>	

FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activos netos  
Al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota		dic-23	dic-22
<b>Activos:</b>				
Efectivo	4	US\$	29,506,826	26,635,238
Inversiones en instrumentos financieros	5		0	6,320,415
Cuenta por cobrar			0	1,230
Intereses por cobrar			40,815	81,749
<b>Total activo</b>			<b>29,547,641</b>	<b>33,038,632</b>
<b>Pasivos:</b>				
Otras cuentas por pagar	8		4,196	2,975
Comisiones por pagar	3		18,947	21,573
<b>Total pasivo</b>			<b>23,143</b>	<b>24,548</b>
<b>Total activo neto</b>		US\$	<b>29,524,498</b>	<b>33,014,084</b>
<b>Composición del valor del activo neto:</b>				
Certificados de títulos de participación	1h	US\$	25,084,228	28,861,734
Capital pagado en exceso	1h		3,743,805	3,662,511
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			0	(6,969)
Utilidades por distribuir			696,465	496,808
<b>Total activo neto</b>		US\$	<b>29,524,498</b>	<b>33,014,084</b>
<b>Número de Certificados de Títulos de participación</b>			<b>25,084,228</b>	<b>28,861,734</b>
<b>Valor del activo neto por título de participación Serie A</b>		US\$	<b>1.18</b>	<b>1.14</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:13:51 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:55:21 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:10:56  
-06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110673092  
FONDO DE INVERSIÓN PORTAFOLIO  
BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández

Estado de Situación Financiera

2024-02-22 21:19:20 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: W8JUtWQ  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO  
 Administrado por  
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales  
 Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2023  
*Informacion no Auditada*  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
 (en US dólares)

	Nota		dic-23	dic-22
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	US\$	1,128,000	856,346
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros			42	0
Total ingresos			1,128,042	856,346
<b>Gastos:</b>				
Comisión por administración del Fondo	1.k,3		241,223	361,223
Gastos operativos			2,862	3,522
Diferencial cambiario, neto			(4)	1
Total gastos			244,081	364,746
Utilidad antes de impuestos			883,961	491,600
Impuesto sobre la renta	7.a		6	0
Impuesto al Valor Agregado	7.b		31,359	46,961
Utilidad neta del año		US\$	852,596	444,639
<b>Otros resultados integrales</b>				
Cambio en el valor razonable de las inversiones			7,011	(9,627)
Utilidad neta integral del año		US\$	859,607	435,012

Las notas son parte integral de los estados financieros

**ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)**  
 Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
 Date: 2024.02.26 10:13:51 -06'00'

Allan Marín Roldán  
 Gerente General

**NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)**  
 Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 09:55:21 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
 Jefe, Jefatura Contable Administrativa

**MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)**  
 Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 17:10:56 -06'00'

María Teresa Muñoz  
 Contadora

Céd. 3110673092  
 FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO  
 Atención: Administración de BCR SAFT S.A.  
 Registro Profesional: 39298  
 Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
 Estado de Situación Financiera  
 2024-02-22 21:19:20 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: W6JutwQ  
<https://timbres.contador.co.cr>



FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto  
Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	25,539,491	25,539,491	2,961,940	2,658	454,740	28,958,829
Utilidad neta del año	0	0	0	0	444,639	444,639
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 252,795,358	252,795,358	34,354,147	0	0	287,149,505
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(402,571)	(402,571)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (249,473,115)	(249,473,115)	(33,653,576)	0	0	(283,126,691)
Subtotal	3,322,243	3,322,243	700,571	0	42,068	4,064,882
<b>Otros resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(9,627)	0	(9,627)
Subtotal	0	0	0	(9,627)	0	(9,627)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	28,861,734	28,861,734	3,662,511	(6,969)	496,808	33,014,084
Utilidad neta del año	0	0	0	0	852,596	852,596
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 70,454,036	70,454,036	11,305,866	0	0	81,759,902
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(652,939)	(652,939)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (74,231,542)	(74,231,542)	(11,224,572)	0	0	(85,456,114)
Subtotal	(3,777,506)	(3,777,506)	81,294	0	199,657	(3,496,555)
<b>Otros resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	7,011	0	7,011
Ganancias realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	(42)	0	(42)
Subtotal	0	0	0	6,969	0	6,969
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	25,084,228	25,084,228	3,743,805	0	696,465	29,524,498

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 10:13:51 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 09:55:21 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:10:56 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110673092  
FONDO DE INVERSIÓN PORTAFOLIO BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contadora: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-22 21:19:20 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: W6JUtWQ  
<https://timbres.comlador.co.cr>

FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota	dic-23	dic-22
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	852,596	444,639
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia neta realizada en inversiones disponibles para la venta			
Ingresos por interes		(1,128,000)	(856,346)
Gasto por impuesto		6	0
Efectivo usado por las operaciones		(275,398)	(411,707)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		1,230	0
Cuentas por pagar		(9)	2,551
Comisiones por pagar		(2,626)	(37,033)
Intereses recibidos		1,168,934	836,217
Impuestos pagados		(6)	0
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		892,125	390,028
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(14,622,994)	(31,242,978)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		17,959,847	34,904,956
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		3,336,853	3,661,978
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		81,759,902	287,149,505
Retiros efectuados por inversionistas		(85,456,114)	(283,126,691)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(652,939)	(402,571)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de financiamiento		(4,349,151)	3,620,243
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo, neto		(120,173)	7,672,249
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		29,626,999	21,954,750
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 US\$	29,506,826	29,626,999

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:13:51 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:55:21 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:10:56  
'06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110673052  
FONDO DE INVERSIÓN PORTAFOLIO BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-22 21:19:20 -0909



VERIFICACIÓN: W8JUTwQ  
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

FONDO DE INVERSIÓN BCR PORTAFOLIO DÓLARES NO DIVERSIFICADO  
 Administrado por  
 BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Detalle de Inversiones  
 Al 31 de diciembre de 2022

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Ultimo Pago	Vencimiento		Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31-12-2022
<b>Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:</b>										
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>										
	Banco de Costa Rica	cdp\$	3.75%	27-11-2022	26-05-2023	US\$ 1,064,006	(8,199)	1,055,807	3.20%	147
<b>Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales</b>						<b>1,064,006</b>	<b>(8,199)</b>	<b>1,055,807</b>	<b>3.20%</b>	
<b>Inversiones al Costo Amortizado:</b>										
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>										
	Banco de Costa Rica	cdp\$	3.75%	27-11-2022	26-05-2023	2,057,748	0	2,057,748	6.23%	147
	Banco de Costa Rica	cdp\$	3.75%	27-11-2022	26-05-2023	115,053	0	115,053	0.35%	147
	Banco de Costa Rica	cdp\$	3.75%	27-11-2022	26-05-2023	100,047	0	100,047	0.30%	147
<b>Total de inversiones</b>						<b>2,272,848</b>	<b>0</b>	<b>2,272,848</b>	<b>6.88%</b>	
<b>Inversiones en recompras:</b>										
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>										
	Banco de Costa Rica	Recompra	4.35%	22-12-2022	06-01-2023	568,085	0	568,085	1.72%	7
	Banco de Costa Rica	Recompra	4.35%	16-12-2022	17-02-2023	2,423,675	0	2,423,675	7.34%	49
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>						<b>2,991,760</b>	<b>0</b>	<b>2,991,760</b>	<b>9.06%</b>	
<b>Total de inversiones instrumentos financieros</b>						<b>5,264,608</b>	<b>0</b>	<b>5,264,608</b>	<b>15.94%</b>	
						<b>US\$ 6,328,614</b>	<b>(8,199)</b>	<b>6,320,415</b>	<b>19.14%</b>	

FONDO DE INVERSIÓN BCR MEDIANO PLAZO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activos netos  
Al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota		dic-23	dic-22
<b>Activos:</b>				
Efectivo	4	US\$	16,263	77,295
Inversiones en instrumentos financieros	5		1,082,277	409,615
Deterioro de Cartera	5		501	0
Intereses por cobrar			9,224	2,533
<b>Total activo</b>			<u>1,108,265</u>	<u>489,443</u>
<b>Pasivos:</b>				
Otras cuentas por pagar	8		4,203	2,982
Comisiones por pagar	1.k, 3		52	23
<b>Total pasivo</b>			<u>4,255</u>	<u>3,005</u>
<b>Total activo neto</b>		US\$	<u>1,104,010</u>	<u>486,438</u>
<b>Composición del valor del activo neto:</b>				
Certificados de títulos de participación	1.h	US\$	1,236,560	580,129
Capital pagado en exceso			(166,750)	(16,899)
Utilidades o pérdidas por distribuir			34,200	(76,792)
<b>Total activo neto</b>		US\$	<u>1,104,010</u>	<u>486,438</u>
<b>Número de Certificados de Títulos de participación</b>			<u>1,236,560</u>	<u>580,129</u>
<b>Valor del activo neto por título de participación Serie A</b>		US\$	<u>0.89</u>	<u>0.84</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

**ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)**  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 10:10:35 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

**NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)**  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 09:56:39 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

**MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)**  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:14:43 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110726793  
FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO PLAZO NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR SAFI S.A.  
Registro Profesional: 38298  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-27 20:25:01 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: YbB2Fwda  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN BCR MEDIANO PLAZO NO DIVERSIFICADO  
 Administrado por  
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales  
 Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
 (en US dólares)

	Nota		dic-23	dic-22
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	US\$	28,510	10,619
Comisión por salida anticipada			0	1,310
Diferencial cambiario, neto			5,903	3,229
Total ingresos			<u>34,413</u>	<u>15,158</u>
<b>Gastos:</b>				
Comisión por administración del Fondo	1.k, 3		291	319
Gastos operativos			2,881	3,513
Pérdida neta realizada en venta de inversiones			0	76
Aumento por estimación de inversiones			501	0
Pérdidas no realizadas por ajuste de valoraciones	5		(5,130)	30,191
Total gastos			<u>(1,457)</u>	<u>34,099</u>
Pérdida antes de impuestos			35,870	(18,941)
Impuesto al Valor Agregado	7.b		38	43
Pérdida neta del año		US\$	<u>35,832</u>	<u>(18,984)</u>
<b>Otros resultados integrales</b>				
Cambio en el valor razonable de las inversiones			5,130	(30,191)
Resultado neto integral del año		US\$	<u>40,962</u>	<u>(49,175)</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:10:35 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:56:39 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:14:43  
-06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110726793  
FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO  
PLAZO NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-27 20:20:01 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: YbB2Fwda  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN BCR MEDIANO PLAZO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

Notas	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
	1,471,803	1,471,803	(82,769)	(36)	(119,267)	1,269,731
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>						
Pérdida neta del año	0	0	0	0	(18,984)	(18,984)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	58,499	58,499	74,814	0	0	133,313
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.h 0	0	0	0	61,459	61,459
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.j (950,173)	(950,173)	(8,944)	0	0	(959,117)
Subtotal	(891,674)	(891,674)	65,870	0	42,475	(783,329)
<b>Otros Resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(30,191)	0	(30,191)
Deterioro de inversiones en otros resultados integrales	0	0	0	36	0	36
Pérdidas realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	30,191	0	30,191
Subtotal	0	0	0	36	0	36
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	580,129	580,129	(16,899)	0	(76,792)	486,438
Utilidad neta del año	0	0	0	0	35,832	35,832
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1,239,690	1,239,690	17,401	0	0	1,257,091
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.h 0	0	0	0	75,160	75,160
Liquidación de participaciones a los inversionistas (derecho de receso)	1.j (42,992)	(42,992)	(4,408)	0	0	(47,400)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.j (540,267)	(540,267)	(162,844)	0	0	(703,111)
Subtotal	656,431	656,431	(149,851)	0	110,992	617,572
<b>Otros Resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	5,130	0	5,130
Pérdidas realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	(5,130)	0	(5,130)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	1,236,560	1,236,560	(166,750)	0	34,200	1,104,010

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 10:10:35 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 09:56:39 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:14:43 -06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110726793  
FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO PLAZO NO DIVERSIFICADO  
Abreviada: Administración de BCR SAFI S.A.

Registro Profesional: 89298  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández

Estado de Situación Financiera

2024.02.26 20:26:01 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: YbBZfwda  
<https://timbrsa.contabcr.cr>

FONDO DE INVERSIÓN BCR MEDIANO PLAZO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota	dic-23	dic-22
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Pérdida neta del ejercicio	US\$	35,832	(18,984)
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por interes		(28,510)	(10,619)
Efectivo usado por las operaciones		7,322	(29,603)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		0	6
Cuentas por pagar		1,221	1,321
Comisiones por pagar		29	(38)
Intereses recibidos		21,819	12,873
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación		30,391	(15,441)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones instrumentos financieros		(590,670)	(2,835,565)
Venta de inversiones instrumentos financieros		87,402	3,683,963
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de inversión		(503,268)	848,398
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		1,257,091	133,313
Retiros efectuados por inversionistas		(750,511)	(959,117)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		75,160	61,459
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento		581,740	(764,345)
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		108,863	68,612
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		77,295	8,683
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 US\$	186,158	77,295

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
10:10:35 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
09:56:39 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:14:43  
-06'00'

María Teresa Muñoz  
Contadora

Céd. 3110726793  
FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO  
PLAZO NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-22 20:29:01 -en00



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: YbB2F.wda  
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN BCR MEDIANO PLAZO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Detalle de Inversiones  
Al 31 de diciembre de 2023

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Facial	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31-12-2023
<b>Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados:</b>										
<b>Participación en fondos de inversión</b>										
	BCR PROGRESO	PARTICIPACIONES	2.94%	N/A	N/A	19 US\$	88,268	0	88,268	8.16%
	BCR INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS	PARTICIPACIONES	4.06%	N/A	N/A	7	46,500	0	46,500	4.30%
<b>Total de inversiones al Valor Razonable en Resultados</b>							<b>134,768</b>	<b>0</b>	<b>134,768</b>	<b>12.45%</b>
<b>Inversiones al Costo Amortizado:</b>										
<b>Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>										
	Ministerio de Hacienda	tp\$	9.20%	21-08-2023	21-02-2024		48,187	0	48,187	4.45%
	Ministerio de Hacienda	tp\$	5.75%	20-11-2023	20-11-2024		11,015	0	11,015	1.02%
	Ministerio de Hacienda	tp\$	5.75%	20-11-2023	20-11-2024		9,982	0	9,982	0.92%
	Ministerio de Hacienda	tp\$	5.75%	20-11-2023	20-11-2024		40,930	0	40,930	3.78%
	Ministerio de Hacienda	bdc25	4.37%	30-10-2023	30-04-2025		288,687	0	288,687	26.67%
	USTES	bus24	2.25%	31-07-2023	31-01-2024		11,959	0	11,959	1.10%
	USTES	bus24	2.25%	31-07-2023	31-01-2024		11,960	0	11,960	1.11%
	USTES	bus24	2.25%	31-07-2023	31-01-2024		10,963	0	10,963	1.01%
	USTES	bus24	2.25%	30-09-2023	31-03-2024		19,831	0	19,831	1.83%
	USTES	bus24	3.00%	30-12-2023	30-06-2024		10,865	0	10,865	1.00%
	USTES	bus24	3.00%	30-12-2023	30-06-2024		98,799	0	98,799	9.13%
	RCOL	col24	8.12%	21-11-2023	21-05-2024		50,465	0	50,465	4.66%
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>							<b>613,643</b>	<b>0</b>	<b>613,643</b>	<b>56.70%</b>
<b>Títulos Instituciones Financieras de Indole Privada</b>										
	JP Morgan Chase	bjp24	3.87%	01-08-2023	01-02-2024		14,969	0	14,969	1.38%
	JP Morgan Chase	bjp24	3.86%	10-09-2023	10-09-2024		9,888	0	9,888	0.91%
	JP Morgan Chase	bjp24	3.86%	10-09-2023	10-09-2024		11,866	0	11,866	1.10%
	BANCO SANTANDER	bsa24	2.70%	27-12-2023	27-06-2024		49,286	0	49,286	4.55%
	BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	pbl24	6.01%	13-07-2023	09-01-2024		7,993	0	7,993	0.74%
	BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	pbl24	6.11%	07-11-2023	06-05-2024		29,984	0	29,984	2.77%
	BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	pbl24	6.00%	22-11-2023	20-05-2024		49,976	0	49,976	4.62%
	BANK OF AMERICA	bba24	4.12%	15-07-2023	22-01-2024		13,991	0	13,991	1.29%
	BANK OF AMERICA	bba24	4.19%	26-08-2023	26-08-2024		9,885	0	9,885	0.91%
	BANK OF AMERICA	bba24	4.19%	26-08-2023	26-08-2024		49,486	0	49,486	4.57%
	Bank of New York Mellon	bbk24	3.65%	04-08-2023	04-02-2024		49,872	0	49,872	4.61%
	CITIGROUP	bcg24	3.74%	16-12-2023	16-06-2024		13,905	0	13,905	1.28%
	CITIGROUP	bcg24	4.00%	05-08-2023	05-08-2024		14,847	0	14,847	1.37%
	CITIGROUP	bcg24	4.00%	05-08-2023	05-08-2024		7,918	0	7,918	0.73%
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>							<b>333,866</b>	<b>0</b>	<b>333,866</b>	<b>30.85%</b>
<b>Total de inversiones instrumentos financieros</b>						<b>US\$</b>	<b>1,082,277</b>	<b>0</b>	<b>1,082,277</b>	<b>100%</b>



BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de activos neto**  
Al 31 de diciembre del 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en colones sin céntimos)

	Nota	2023	2022
<b>Activos:</b>			
Efectivo	3 y 4	103,587,283	66,447,154
Inversiones en instrumentos financieros	5	674,723,521	367,416,686
Cuentas por cobrar	6	173,199,896	189,057,597
Alquileres por cobrar	6	13,322,355	25,216,018
Gastos pagados por anticipado		76,032,882	119,464,604
Propiedades de inversión	7	26,186,647,164	28,106,218,679
Impuesto de renta diferido	16	518,110,293	136,982,859
<b>Total activos</b>		<b>27,745,623,394</b>	<b>29,010,803,597</b>
<b>Pasivos:</b>			
Préstamos por pagar	9	11,586,442,438	11,586,442,438
Otras cuentas por pagar	8	338,148,162	162,097,929
Comisiones por pagar	3	1,446,095	1,594,653
Intereses sobre préstamos por pagar		78,789,555	11,825,769
Impuesto de renta diferido	1.k y 16	531,930,305	438,738,598
Ingresos diferidos		1,999,075	1,435,189
Depósitos en garantía	1.f y 10	269,405,741	255,969,601
<b>Total pasivos</b>		<b>12,808,161,371</b>	<b>12,458,104,177</b>
<b>Activo neto</b>		<b>14,937,462,023</b>	<b>16,552,699,420</b>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.1	14,775,000,000	14,775,000,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión		78,313,398	1,709,949,186
Reservas	1.m	84,148,625	67,750,234
<b>Total activo neto</b>		<b>14,937,462,023</b>	<b>16,552,699,420</b>
Número de Certificados de Títulos de Participación		5,910	5,910
Valor del activo neto por título de participación Serie A		2,527,489	2,800,795

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
17:50:16 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
13:50:35 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
18:16:36 -06'00'

Maria Teresa Munoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110431759  
BCR FONDO DE INVERSION  
RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 20200  
Contador: Maria Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Flujos de Efectivo  
5094 09 99 91 01 03 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de resultados integrales**  
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en colones sin céntimos)

<b>Ingresos:</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	12	€ 4,602,517	220,670
Ingresos por arrendamientos	13	2,028,902,382	1,571,028,301
Otros ingresos por alquiler	13	27,635,315	10,403,225
Diferencial cambiario, neto		(258,566)	70,557,573
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	830,687,650	27,481,157
Ganancia no realizada por valoración de inversión		21,762,836	9,782,840
<b>Total ingresos</b>		<b>2,913,332,134</b>	<b>1,689,473,766</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión de administración	1.0 y 3	15,713,139	16,691,456
Otros gastos operativos	15	297,463,979	277,936,157
Gastos financieros	9	904,961,655	968,908,013
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	2,462,323,437	249,539,369
Pérdida no realizada por valoración de inversión		0	20,007
Otros gastos		(371,439)	2,677,411
<b>Total gastos</b>		<b>3,680,090,771</b>	<b>1,515,772,413</b>
Resultado antes de impuesto		(766,758,637)	173,701,353
Impuesto sobre la renta	16	(243,789,149)	(189,251,074)
<b>Resultado neto del año</b>		<b>€ (1,010,547,786)</b>	<b>(15,549,721)</b>
Resultados integrales totales		<b>€ (1,010,547,786)</b>	<b>(15,549,721)</b>
Utilidades por título de participación netas		<b>€ (170,989)</b>	<b>(2,631)</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

**ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)**  
Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
17:50:16 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

**NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)**  
Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
13:50:35 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

**MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)**  
Firmado digitalmente  
por MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
18:16:36 -06'00'

Maria Teresa Munoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110431759  
BCR FONDO DE INVERSION  
RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
SAP S.A.  
Registro Profesional: 20208  
Contador: Maria Teresca Muñoz  
Hernández  
Estado de Papeles de Electivo  
2024.02.22 21:54:43 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de cambios en el activo neto**  
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en colones sin céntimos)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades por distribuir	Reservas	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5,910</b>	<b>€ 14,775,000,000</b>	<b>1,932,007,399</b>	<b>0</b>	<b>40,296,872</b>	<b>€ 16,747,304,271</b>
Resultado neto del periodo	0	0	0	(15,549,721)	0	(15,549,721)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	1.n	0	0	(175,682,263)	0	(175,682,263)
Reservas utilizadas	11	0	0	0	(3,372,865)	(3,372,865)
Incremento de reservas		0	0	(30,826,227)	30,826,227	0
Subtotal	0	0	0	(222,058,211)	27,453,362	(194,604,849)
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	(222,058,213)	222,058,211	0	(2)
Subtotal	0	0	(222,058,213)	222,058,211	0	(2)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>5,910</b>	<b>€ 14,775,000,000</b>	<b>1,709,949,186</b>	<b>0</b>	<b>67,750,234</b>	<b>€ 16,552,699,420</b>
Resultado neto del periodo	0	0	0	(1,010,547,786)	0	(1,010,547,786)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	1.n	0	0	(601,827,674)	0	(601,827,674)
Reservas utilizadas	11	0	0	0	(2,861,934)	(2,861,934)
Incremento de reservas		0	0	(19,260,326)	19,260,326	0
Subtotal	0	0	0	(1,631,635,786)	16,398,391	(1,615,237,395)
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	(1,631,635,788)	1,631,635,786	0	(2)
Subtotal	0	0	(1,631,635,788)	1,631,635,786	0	(2)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>5,910</b>	<b>€ 14,775,000,000</b>	<b>78,313,398</b>	<b>0</b>	<b>84,148,625</b>	<b>€ 14,937,462,023</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

**ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)**  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 17:50:16 -06'00'  
Allan Marin Roldán  
Gerente General

**NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)**  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 13:50:35 -06'00'  
Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

**MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)**  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 18:16:36 -06'00'  
Maria Teresa Munoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3118431758  
BOL FONDO DE INVERSION  
RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR SAPI S.A.  
Registro Profesional: 36298  
Contador: Maria Teresa Muñoz Hernandez  
Estado de Fijos de Electivo  
5024 02 26 21 54 83 3668



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: PqYVCmT  
<https://timbres.com.lador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de flujos de efectivo**

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en colones sin céntimos)

Actividades de operación:	Nota	2023	2022
Resultado neto del período		¢ (1,010,547,786)	(15,549,721)
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		1,631,635,786	222,058,211
Ingresos por intereses		(4,602,517)	(220,670)
		<b>616,485,483</b>	<b>206,287,820</b>
<b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>			
Cuentas por cobrar		15,857,701	(161,204,115)
Alquileres por cobrar		11,893,663	182,394,394
Gastos pagados por anticipado		43,431,722	24,102,581
Cuentas por pagar		176,050,233	(44,851,223)
Intereses por pagar		66,963,786	(44,769,155)
Comisiones por pagar		(148,558)	(18,326)
Depósitos en garantía		13,436,140	(7,600,052)
Ingresos diferidos		563,886	668,059
Intereses recibidos		4,602,517	221,870
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b>949,136,573</b>	<b>155,231,853</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(646,009,769)	(1,417,159,901)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		646,009,768	1,417,159,901
Mejoras a propiedades de inversión		0	0
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva		(2,861,934)	(3,372,865)
<b>Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión</b>		<b>(2,861,935)</b>	<b>(3,372,865)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Nuevos préstamos bancarios		0	(24,285,179,276)
Amortización de préstamos bancarios		0	24,261,874,076
Utilidades distribuidas a inversionistas		(601,827,674)	(175,682,263)
<b>Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento</b>		<b>(601,827,674)</b>	<b>(198,987,463)</b>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		344,446,964	(47,128,475)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		433,863,840	480,992,315
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	4	¢ <b>778,310,804</b>	<b>433,863,840</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
17:50:16 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
13:50:35 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
18:16:36 -06'00'

Maria Teresa Munoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110431758  
BCR FONDO DE INVERSION  
BANCARIO DE INVERSIONES MIXTAS NO  
DIVERSIFICADO  
Atención: Administración de BCR  
S.A.S.  
Registro Profesional: 38298  
Contador: Maria Teresa Muñoz  
Hernandez  
Estado de Flujos de Efectivo  
2024.02.22 21:54:53 -0600



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

Estado de activo neto

Al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)  
(en US dólares)

	Nota		2023	2022
<b>Activos:</b>				
Efectivo	3 y 4	US\$	137,286	1,375,528
Inversiones en instrumentos financieros	3 y 5		5,221,934	5,026,276
Intereses por cobrar			0	23
Cuentas por cobrar	6		959,126	665,791
Alquileres por cobrar	6		429,638	424,181
Propiedades de inversión	7 y 20		330,168,990	335,803,862
Impuesto de renta diferido	17		1,214,673	734,093
Gastos pagados por anticipado	8		104,158	263,143
Otros activos			68,250	68,250
<b>Total activos</b>			<b>338,304,055</b>	<b>344,361,147</b>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar	9		135,324,256	136,227,756
Otras cuentas por pagar	10		4,510,588	3,517,105
Intereses sobre préstamos por pagar			340,620	448,980
Comisiones por pagar	3		148,546	190,855
Depósitos en garantía	11		2,514,767	2,368,878
Impuesto de renta diferido	17		3,076,659	3,547,844
Ingresos diferidos			223,720	222,127
<b>Total pasivos</b>			<b>146,139,156</b>	<b>146,523,545</b>
<b>Activo neto</b>		US\$	<b>192,164,899</b>	<b>197,837,602</b>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1.1	US\$	180,985,000	180,985,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			10,551,255	15,944,589
Utilidades restringidas	1.q		407,806	408,228
Reservas	1.m		220,838	499,785
<b>Total activo neto</b>		US\$	<b>192,164,899</b>	<b>197,837,602</b>
Cuentas de orden	19	US\$	1,989,940	1,612,924
Número de Certificados de Títulos de participación			180,985	180,985
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1,061.77	1,093.12

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
17:52:30 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por NIDYA  
ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 13:46:15 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
18:11:27 -06'00'

Maria Teresa Munoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110296586  
BCR FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA  
INDUSTRIA S.C.I.  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández

Estado de Cambios en el Patrimonio

2024.02.27 21:33:23 -06'00'



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

**Estado de resultados integrales**

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)  
(en US dólares)

	Nota	2023	2022
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	14	US\$ 3,358	2,398
Ingresos por arrendamientos	13	22,081,308	20,125,486
Otros ingresos por arrendamiento	13	1,127,218	1,082,270
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	3,390,492	2,826,886
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		143,657	51,893
Ganancia en venta de propiedades de inversión	7	172,554	0
Otros ingresos		2,639	10,330
<b>Total ingresos</b>		<b>26,921,226</b>	<b>24,099,263</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3	1,748,826	2,001,007
Otros gastos operativos	16	3,572,754	2,996,083
Gastos financieros	9	9,383,564	7,987,916
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	8,868,625	5,629,327
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		0	13
Diferencial cambiario, neto		21,299	91,284
<b>Total gastos</b>		<b>23,595,068</b>	<b>18,705,630</b>
Utilidad antes de impuesto		3,326,158	5,393,633
Impuesto sobre la renta	17	(2,786,261)	(2,546,276)
<b>Utilidad neta del año</b>		<b>US\$ 539,897</b>	<b>2,847,357</b>
<b>Utilidades por título de participación netas</b>		<b>US\$ 2.98</b>	<b>15.73</b>

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
17:52:30 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por NIDYA  
ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 15:46:15 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
18:11:27 -06'00'

Maria Teresa Munoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110296586  
FONDO FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA  
INDUSTRIA FCI

Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.

Registro Profesional: 19298  
Contador: Maria Teresa Muñoz  
Hernández

Estado de Cambios en el Patrimonio

2024-02-27 21:43:22 0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

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

Estado de cambios en el activo neto  
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)  
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de participación	Ganancia neta no realizada por valuación de inmuebles	Utilidades Restringidas	Utilidades (Pérdidas) por distribuir	Reservas	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>180,985</b>	<b>180,985,000</b>	<b>18,747,030</b>	<b>408,298</b>	<b>0</b>	<b>596,111</b>	<b>200,736,439</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,847,357	0	2,847,357
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.0	0	0	0	(5,409,075)	0	(5,409,075)
Traslado a utilidades restringidas	0	0	0	(70)	0	0	(70)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	(337,049)	(337,049)
Incremento de reservas	12	0	0	0	(240,723)	240,723	0
Subtotal	180,985	180,985,000	18,747,030	408,228	(2,802,441)	499,785	197,837,602
Otros resultados integrales							
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	7	0	(2,802,441)	0	2,802,441	0	0
Subtotal	0	0	(2,802,441)	0	2,802,441	0	0
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>180,985</b>	<b>180,985,000</b>	<b>15,944,589</b>	<b>408,228</b>	<b>0</b>	<b>499,785</b>	<b>197,837,602</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	0	539,897	0	539,897
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.0	0	0	0	(5,864,000)	0	(5,864,000)
Traslado a utilidades restringidas	0	0	0	(422)	0	0	(422)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	(432,977)	(432,977)
Incremento de reservas	12	0	0	0	(154,030)	154,030	0
Subtotal	180,985	180,985,000	15,944,589	407,806	(5,478,133)	220,838	192,080,100
Otros resultados integrales							
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión por venta	0	0	84,799	0	0	0	84,799
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	(5,478,133)	0	5,478,133	0	0
Subtotal	0	0	(5,393,334)	0	5,478,133	0	84,799
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>180,985</b>	<b>180,985,000</b>	<b>10,551,255</b>	<b>407,806</b>	<b>0</b>	<b>220,838</b>	<b>192,164,899</b>

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 17:52:30 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 11:46:15 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 18:11:27 -06'00'

Maria Teresa Munoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110296586  
BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA S.A.  
Atención: Administración de BCR SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández

Estado de Cambios en el Patrimonio

2024.02.27 21:33:23 -06:00



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: Kjgrzwlb  
<https://timbres.conlador.co.cr>

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

**Estado de flujos de efectivo**

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 30 de junio de 2022)  
(en US dólares)

	Nota	2023	2022
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año	US\$	539,897	2,847,357
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de inmuebles		5,478,133	2,802,441
Ingresos por intereses		(3,358)	(2,398)
		<u>6,014,672</u>	<u>5,647,400</u>
<b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>			
Alquileres por cobrar		(5,457)	116,128
Gastos pagados por anticipado		158,985	202,035
Cuentas por cobrar		(293,335)	39,052
Cuentas por pagar		993,483	49,043
Intereses por pagar		(108,360)	233,459
Comisiones por pagar		(42,309)	(2,738)
Depósitos en garantía		145,889	(20,495)
Ingresos diferidos		1,593	144,224
Intereses recibidos		3,381	2,575
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>6,868,542</u>	<u>6,410,683</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en inmuebles		544,946	0
Mejoras a inversiones en inmuebles		(1,255,173)	(256,575)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		(432,977)	(337,049)
<b>Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión</b>		<u>(1,143,204)</u>	<u>(593,624)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Amortización de préstamos bancarios		(903,500)	(42,000)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(5,864,422)	(5,409,145)
<b>Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento</b>		<u>(6,767,922)</u>	<u>(5,451,145)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(1,042,584)	365,914
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		6,401,804	6,035,890
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	4	<u>US\$ 5,359,220</u>	<u>6,401,804</u>
<b>Flujos de efectivos incluidos en las actividades de operación:</b>			
Intereses recibidos	US\$	<u>3,381</u>	<u>1,659</u>

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
17:52:30 -06'00'

Allan Marin Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 17:52:30 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
18:11:27 -06'00'

Maria Teresa Munoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110296586  
BCR FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA  
INDUSTRIA S.A.

Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.

Registro Profesional: 39298  
Contador: Maria Teresa Munoz  
Hernandez

Estado de Cambios en el Patrimonio

2024-02-22 21:33:07 -06:00



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: Kjgrzwb  
<https://timbres.conflador.co.cr>



BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de activo neto**

Al 31 de Diciembre del 2023

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)

(en US dólares)

	Nota		2023	2022
<b>Activos:</b>				
Efectivo	3 y 4	US\$	895,559	1,176,422
Inversiones en instrumentos financieros	5		2,985,581	2,292,960
Cuentas por cobrar	6		992,677	809,138
Intereses por cobrar			20	18
Alquileres por cobrar	6		2,257,309	2,111,435
Propiedades de inversión	7 y 20		421,488,201	461,304,166
Impuesto de renta diferido	17		581,260	388,912
Gastos pagados por anticipado	8		343,067	594,326
Otros activos			9,522	9,522
<b>Total activos</b>			<b>429,553,196</b>	<b>468,686,899</b>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar	9		144,370,477	178,397,235
Otras cuentas por pagar	10		4,365,335	3,584,124
Comisiones por pagar			105,457	240,684
Intereses sobre préstamos por pagar			700,614	1,257,961
Depósitos en garantía	11		2,164,974	2,483,879
Ingresos diferidos			26,282	116,664
Impuesto sobre la renta diferido	17		4,027,053	4,942,665
<b>Total pasivos</b>			<b>155,760,192</b>	<b>191,023,212</b>
<b>Activo neto</b>		US\$	<b>273,793,004</b>	<b>277,663,687</b>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación		US\$	251,852,000	251,852,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			19,526,162	25,804,606
Reservas	1.m		164,259	7,081
Otras reservas	1.m		2,250,583	0
<b>Total activo neto</b>		US\$	<b>273,793,004</b>	<b>277,663,687</b>
Cuentas de orden	19	US\$	12,043,138	8,575,660
Número de Certificados de Títulos de participación			251,852	251,852
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1,087.12	1,102.49

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
17:54:54 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
13:47:23 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
18:12:59 -06'00'

Maria Teresa Munoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110277408  
BCR FONDO DE INVERSION  
INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR  
SANTO S.A.  
Registro Profesional: 30298  
Contador: Maria Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-22 21:31:41 -0600



VERIFICACIÓN: 6hrf1NdP  
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de resultados integrales**

Periodo de un año terminado el 31 de Diciembre del 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)  
(en US dólares)

	Nota	2023	2022
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	14	US\$ 2,746	1,886
Ingresos por arrendamientos	13	22,993,737	24,817,890
Otros ingresos por arrendamiento	13	1,258,972	1,277,457
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	6,032,746	2,309,227
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		78,120	17,461
Ganancia por venta de propiedades de inversión	7	2,250,583	0
Otros ingresos		4,491	0
<b>Total ingresos</b>		<b>32,621,395</b>	<b>28,423,921</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3	1,733,106	2,744,495
Otros gastos operativos	16	3,801,617	3,814,531
Gastos financieros	9	9,898,120	10,525,491
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	7,249,650	10,833,135
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		0	3
Otros gastos		33,031	42,865
Diferencial cambiario, neto		133,669	78,159
<b>Total gastos</b>		<b>22,849,193</b>	<b>28,038,679</b>
Utilidad antes de impuesto		9,772,202	385,242
Impuesto sobre la renta	17	(2,910,866)	(3,131,441)
<b>Utilidad neta del año</b>		<b>US\$ 6,861,336</b>	<b>(2,746,199)</b>
<u>Otros resultados integrales</u>			
<b>Resultados integrales totales</b>		<b>US\$ 6,861,336</b>	<b>(2,746,199)</b>
<b>Utilidades por título de participación netas</b>		<b>US\$ 27.24</b>	<b>(10.90)</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 17:54:54 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 13:47:23 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 18:12:59 -06'00'

Maria Teresa Muñoz Hernández  
Contadora

Céd. 3110277408  
BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR SMI S.A.  
Registro Profesional: 39228  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-22 21:31:41 0609



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 6hrfNdP  
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de cambios en el activo neto**  
Periodo de un año terminado el 31 de Diciembre del 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)  
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inmuebles	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>251,852</b>	<b>251,852,000</b>	<b>34,328,515</b>	<b>0</b>	<b>30,401</b>	<b>286,210,916</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	(2,746,199)	0	(2,746,199)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	(5,408,882)	0	(5,408,882)
Reservas utilizadas	0	0	0	0	(392,147)	(392,147)
Incremento de reservas	1.m	0	0	(368,827)	368,827	0
Subtotal	251,852	251,852,000	34,328,515	(8,523,908)	7,081	277,663,688
<b>Otros resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	7	0	(8,523,909)	8,523,908	0	(1)
Subtotal	0	0	(8,523,909)	8,523,908	0	(1)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>251,852</b>	<b>251,852,000</b>	<b>25,804,606</b>	<b>0</b>	<b>7,081</b>	<b>277,663,687</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	6,861,336	0	6,861,336
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.o	0	0	(5,560,987)	0	(5,560,987)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	(109,492)	(109,492)
Incremento de reservas	1.m	0	0	(266,670)	266,670	0
Otras reservas	1.m	0	0	(2,250,583)	2,250,583	0
Subtotal	0	0	0	(1,216,904)	2,407,761	1,190,857
<b>Otros resultados integrales</b>						
Cambio neto en el valor razonable por venta de propiedad de inversión	7	0	(5,061,540)	0	0	(5,061,540)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	(1,216,904)	1,216,904	0	0
Subtotal	0	0	(6,278,444)	1,216,904	0	(5,061,540)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>251,852</b>	<b>251,852,000</b>	<b>19,526,162</b>	<b>0</b>	<b>2,414,842</b>	<b>273,793,004</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 17:54:54 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 13:47:23 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 18:12:59 -06'00'

Maria Teresa Munoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110277408  
BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR SAN I.S.A.  
Registro Profesional: 29299  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-22 21:31:41 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 6hrfNdP  
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de flujos de efectivo**

Periodo de un año terminado el 31 de Diciembre del 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022)  
(en US dólares)

Notas	2023	2022
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del año	US\$ 6,861,336	(2,746,199)
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Efecto neto valoración de propiedades de inversión	1,216,904	8,523,908
Ingresos por intereses	(2,746)	(1,886)
	<b>8,075,494</b>	<b>5,775,823</b>
<b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>		
Cuentas por cobrar	(183,539)	(427,558)
Alquiler por cobrar	(145,874)	292,946
Gastos pagados por anticipado	251,259	(73,223)
Cuentas por pagar	781,211	(2,122,501)
Intereses por pagar	(557,347)	695,137
Comisiones por pagar	(135,227)	(36,106)
Depósitos en garantía	(318,905)	(117,043)
Ingreso diferidos	(90,382)	14,748
Intereses recibidos	2,744	2,029
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>7,679,434</b>	<b>4,004,252</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Venta de propiedades de inversión	33,186,878	0
Mejoras a propiedades de inversión	(757,318)	(1,527,390)
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva	(109,492)	(392,147)
<b>Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión</b>	<b>32,320,068</b>	<b>(1,919,537)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Nuevos préstamos bancarios	3,900,000	67,836,000
Amortización de préstamos bancarios	(37,926,758)	(64,913,049)
Utilidades distribuidas a inversionistas	(5,560,987)	(5,408,882)
<b>Efectivo (usado) provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>(39,587,745)</b>	<b>(2,485,931)</b>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	411,758	(401,216)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,469,382	3,870,598
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>4 US\$ 3,881,140</b>	<b>3,469,382</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
17:54:54 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
13:47:23 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
18:12:59 -06'00'

Maria Teresa Munoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110277408  
BCR FONDO DE INVERSION  
INMOBILIARIO  
Atribución: Administración de BCR  
S.A. S.A.

Registra Profesional: 30229  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández

Estado de Resultados Integral

2024-02-22 21:31:41 -0600



BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de activo neto**  
Al 31 de diciembre del 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota		2023	2022
<b>Activos:</b>				
Efectivo	3 y 4	US\$	54,193	628,081
Inversiones en instrumentos financieros	5		1,593,866	713,182
Cuentas por cobrar			46,894	34,366
Intereses por cobrar			0	22
Alquileres por cobrar	6		92,047	74,997
Propiedades de inversión	1.ii, 7 y 20		98,577,366	98,968,497
Impuesto sobre la renta diferido	17		820,251	590,511
Gastos pagados por anticipado	8		57,015	70,350
<b>Total activos</b>			<b>101,241,632</b>	<b>101,080,006</b>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar	9		14,981,496	15,408,307
Otras cuentas por pagar	10		1,359,797	887,201
Comisiones por pagar	3		71,904	87,824
Intereses sobre préstamos por pagar			69,654	52,604
Depósitos en garantía	1.f y 11		492,651	609,309
Ingresos diferidos			68,395	102,154
Impuesto sobre la renta diferido	1.k y 17		1,027,903	857,470
<b>Total pasivos</b>			<b>18,071,800</b>	<b>18,004,869</b>
<b>Activo neto</b>		US\$	<b>83,169,832</b>	<b>83,075,137</b>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1.1	US\$	80,975,000	80,975,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			1,176,696	1,512,768
Reservas	1.m		134,700	91,855
Otras reservas	1.m		883,436	495,514
<b>Total activo neto</b>		US\$	<b>83,169,832</b>	<b>83,075,137</b>
Cuentas de orden	19	US\$	96,670	97,313
Número de Certificados de Títulos de participación			16,195	16,195
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	5,135.53	5,129.68

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
17:57:35 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
13:48:44 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
18:14:31 -06'00'

María Teresa Muñoz Hernández  
Contadora

Ced. 3110471206  
BCR FONDO DE INVERSIÓN  
PROGRESO INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 33084  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-22 21:37:10 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: bpmv2DQS  
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de resultados integrales**

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota	2023	2022
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	13	US\$ 2,202	1,633
Ingresos por arrendamientos	14	6,257,144	7,056,593
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	1,640,456	737,305
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		32,435	8,218
Otros ingresos	14	640,490	135,270
<b>Total ingresos</b>		<b>8,572,727</b>	<b>7,939,019</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3	825,692	926,291
Otros gastos operativos	16	1,205,027	899,903
Gastos financieros	9	1,127,856	998,219
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	1,976,528	3,291,226
Diferencial cambiario, neto		28,852	27,789
<b>Total gastos</b>		<b>5,163,955</b>	<b>6,143,428</b>
Utilidad antes de impuesto		3,408,772	1,795,591
Impuesto sobre la renta	17	(827,716)	(861,777)
<b>Utilidad neta del año</b>		<b>US\$ 2,581,056</b>	<b>933,814</b>
Resultados integrales totales		<b>US\$ 2,581,056</b>	<b>933,814</b>
Utilidades por título de participación netas		<b>US\$ 159.37</b>	<b>57.66</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
17:57:35 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
13:48:44 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
18:14:31 -06'00'

Maria Teresa Muñoz Hernandez  
Contadora

Ced. 3110471206  
BCR FONDO DE INVERSIÓN  
PROGRESO INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR  
SAPÍ S.A.  
Registro Profesional: 39268  
Contacto: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Resultados Integrales  
2021-02-22 21:37:19 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: bamy2DQS  
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto  
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>16,195</b>	<b>US\$ 80,975,000</b>	<b>4,066,689</b>	<b>0</b>	<b>135,397</b>	<b>US\$ 85,177,086</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	933,814	0	933,814
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	(3,370,340)	0	(3,370,340)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	(53,346)	(53,346)
Incremento de reservas	0	0	0	(117,395)	117,395	0
Otras reservas	1.m	0	0	0	387,923	387,923
Subtotal	0	0	0	(2,553,921)	451,972	(2,101,949)
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	7	0	(2,553,921)	2,553,921	0	0
Subtotal	0	0	(2,553,921)	2,553,921	0	0
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>16,195</b>	<b>80,975,000</b>	<b>1,512,768</b>	<b>0</b>	<b>587,369</b>	<b>83,075,137</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	2,581,056	0	2,581,056
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.o	0	0	(2,828,068)	0	(2,828,068)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	(46,216)	(46,216)
Incremento de reservas	12	0	0	(89,060)	89,060	0
Otras reservas	1.m	0	0	0	387,923	387,923
Subtotal	0	0	0	(336,072)	430,767	94,695
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	(336,072)	336,072	0	(0)
Subtotal	0	0	(336,072)	336,072	0	(0)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>16,195</b>	<b>US\$ 80,975,000</b>	<b>1,176,696</b>	<b>0</b>	<b>1,018,136</b>	<b>US\$ 83,169,832</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 17:57:35 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 13:48:44 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 18:14:31 -06'00'

Maria Teresa Muñoz Hemandez  
Contadora

Ced. 3110471206  
BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR SAFI S.A.  
Registro Profesional: 38298  
Contador: Maria Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Resultados Integral  
2024-02-22 21:37:19 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: bpmv2DQS  
<https://timbres.comitador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de flujos de efectivo**

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año	US\$	2,581,056	933,814
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		336,072	2,553,921
Ingresos por intereses		(2,202)	(1,633)
Efectivo provisto por las operaciones		<u>2,914,926</u>	<u>3,486,102</u>
<b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>			
Cuentas por cobrar		(12,528)	8,469
Alquiler por cobrar		(17,050)	34,009
Gastos pagados por anticipado		13,335	(14,129)
Cuentas por pagar		472,596	147,028
Intereses por pagar		17,050	13,247
Comisiones por pagar		(15,920)	(2,212)
Depósitos en garantía		(116,658)	14,673
Ingreso diferidos		(33,759)	16,254
Intereses recibidos		2,225	1,617
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u><b>3,224,217</b></u>	<u><b>3,705,058</b></u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Mejoras a propiedades de inversión		(4,248)	(57,872)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		(46,216)	(53,346)
<b>Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión</b>		<u><b>(50,464)</b></u>	<u><b>(111,218)</b></u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Nuevos préstamos bancarios		0	9,003,000
Amortización de préstamos bancarios		(426,811)	(9,401,135)
Otras reservas		387,922	387,923
Utilidades distribuidas a inversionistas		(2,828,068)	(3,370,340)
<b>Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento</b>		<u><b>(2,866,957)</b></u>	<u><b>(3,380,552)</b></u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		306,796	213,288
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,341,263	1,127,975
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	4	<u><b>US\$ 1,648,059</b></u>	<u><b>1,341,263</b></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26  
17:57:35 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
13:48:44 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por MARIA TERESA  
MUÑOZ HERNANDEZ  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26  
18:14:31 -06'00'

Maria Teresa Muñoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3110471206  
BCR FONDO DE INVERSIÓN  
PROGRESO INMOBILIARIO  
Atención: Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Resultados Integrar  
2021-02-22 21:37:19 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: bpm2DGS  
<https://timbres.contador.co.cr>



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de activo neto**  
Al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota		2023	2022
<b>Activos:</b>				
Efectivo	6	US\$	148,941	1,088,999
Inversiones en instrumentos financieros	5 y 6		521,161	0
Cuentas por cobrar	7		598,502	565,291
Intereses por cobrar			0	1,121
Alquileres por cobrar	8		83,611	77,133
Propiedades de inversión	10		69,849,347	70,920,643
Impuesto sobre la renta diferido	15		566,770	768,902
Gastos pagados por anticipado	9		53,108	57,222
<b>Total activos</b>			<b>71,821,440</b>	<b>73,479,311</b>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar	12		2,502,740	4,733,191
Otras cuentas por pagar	11		568,572	731,457
Comisiones por pagar			80,541	95,392
Intereses sobre préstamos por pagar	11		5,981	50,900
Depósitos en garantía	13		330,789	326,754
Ingresos diferidos	14		7,288	27,172
Impuesto sobre la renta diferido	15		1,223,004	1,273,154
<b>Total pasivos</b>			<b>4,718,915</b>	<b>7,238,020</b>
<b>Activo neto</b>		US\$	<b>67,102,525</b>	<b>66,241,291</b>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	16	US\$	56,295,789	56,295,789
Capital pagado en exceso	16		3,121,903	3,121,903
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión	10		3,718,660	2,857,426
Utilidades por distribuir			3,966,173	3,966,173
<b>Total activo neto</b>	4	US\$	<b>67,102,525</b>	<b>66,241,291</b>
Cuentas de orden	21	US\$	94,564	53,538
Número de Certificados de Títulos de participación			56,295,789	56,295,789
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1.1920	1.1767

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.29  
14:02:41 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29  
09:03:35 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29 08:58:57  
-06'00'

María Teresa Muñoz Hernández  
Contadora

SEAL DE AUTENTICIDAD  
FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIA DE RENTA Y  
PLUSVALÍA  
Administración de BCR  
SAFI S.A.  
Registro Profesional: 38298  
Contador María Teresa Muñoz  
Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-29 21:04:12 -0600



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de resultados integrales**  
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por intereses y descuentos, netos		US\$ 3,091	10,591
Ingresos por arrendamientos	17	3,613,196	3,764,095
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		1,161	0
Ingreso por penalidades	-	0	61
Otros ingresos por alquiler		34,987	16,836
Otros ingresos		5,496	50,267
<b>Total ingresos</b>		<b>3,657,931</b>	<b>3,841,850</b>
<b>Gastos:</b>			
Comisión por administración del Fondo	18	901,767	966,393
Otros gastos operativos	19	1,498,724	1,196,102
Gastos financieros	20	330,738	399,593
Variación estimación por incobrables		0	20,886
Diferencial cambiario, neto	20	28,703	19,836
Pérdida por venta de inmueble	10	184,512	86,062
<b>Total gastos</b>		<b>2,944,444</b>	<b>2,688,872</b>
Utilidad/Pérdida antes de impuesto		713,487	1,152,978
Impuesto sobre la renta		(438,107)	(582,558)
<b>Utilidad antes de valoración de inmuebles</b>		<b>US\$ 275,380</b>	<b>570,420</b>
<u>Valoración de inmuebles</u>			
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	10	2,846,191	3,136,601
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	10	(1,861,372)	(915,167)
Ganancia o Pérdida no realizada por valoración, neta		984,819	2,221,434
Utilidad Neta del Periodo		<b>US\$ 1,260,199</b>	<b>2,791,854</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN  
MARIN  
ROLDAN  
(FIRMA)

Digitally signed  
by ALLAN MARIN  
ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.29  
14:02:41 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL  
MONGE  
AGUILAR  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por NIDYA ISABEL  
MONGE AGUILAR  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29  
09:03:35 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA  
MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MARIA TERESA MUÑOZ  
HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29 08:58:57  
-06'00'

María Teresa Muñoz Hernández  
Contadora

SELA 311007514  
FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIA DE RENTA Y  
PLUSVALÍA  
Administración de BCR  
S.A. S.A.

Registro Profesional: 38298  
Contadora: María Teresa Muñoz  
Hernández

Estado de Situación Financiera  
2024-02-29 21:59:12 -0600



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto  
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

88,221

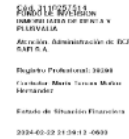
Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valoración de propiedades de inversión	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Total
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>56,295,789</b>	<b>56,295,789</b>	<b>3,121,903</b>	<b>(205,994)</b>	<b>4,054,394</b>	<b>63,266,092</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,791,854	2,791,854
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(658,640)	(658,640)
Subtotal	0	0	0	0	2,133,214	2,133,214
<b>Otros resultados integrales</b>						
Ajuste impuesto renta diferido	0	0	0	841,985	0	841,985
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	2,221,435	(2,221,435)	0
Subtotal	0	0	0	3,063,420	(2,221,435)	841,985
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>56,295,789</b>	<b>56,295,789</b>	<b>3,121,903</b>	<b>2,857,426</b>	<b>3,966,173</b>	<b>66,241,291</b>
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,260,199	1,260,199
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(275,380)	(275,380)
Subtotal	0	0	0	0	984,819	984,819
<b>Otros resultados integrales</b>						
Ajuste impuesto renta diferido	0	0	0	(123,585)	0	(123,585)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	984,819	(984,819)	0
Subtotal	0	0	0	861,234	(984,819)	(123,585)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>56,295,789</b>	<b>56,295,789</b>	<b>3,121,903</b>	<b>3,718,660</b>	<b>3,966,173</b>	<b>67,102,525</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.29 14:02:41 -06'00'  
Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29 09:03:35 -06'00'  
Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29 08:58:57 -06'00'  
María Teresa Muñoz Hernández  
Contadora



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: QPW6J7ep  
<https://timbres.guestadon.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

**Estado de flujos de efectivo**

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

	Nota	2023	2022
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año	US\$	1,260,199	2,791,854
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		(984,819)	(2,221,434)
Ingresos por intereses		(3,091)	0
Efectivo provisto por las operaciones		<u>272,289</u>	<u>570,420</u>
<b>Efectivo provisto por (usado para) cambios en:</b>			
Cuentas por cobrar		(33,211)	(556,703)
Intereses por cobrar		4,212	(1,122)
Alquiler por cobrar		(6,478)	(35,319)
Gastos pagados por anticipado		4,114	(14,216)
Cuentas por pagar		(162,885)	592,805
Intereses por pagar		(44,919)	36,684
Comisiones por pagar		(14,851)	95,392
Depósitos en garantía		4,035	(20,161)
Ingreso diferidos		(19,884)	25,512
<b>Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación</b>		<u>2,422</u>	<u>693,292</u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Venta de propiedades de inversión		2,084,512	1,311,343
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>		<u>2,084,512</u>	<u>1,311,343</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Amortización de préstamos bancarios		(2,230,451)	(384,673)
Utilidades distribuidas a inversionistas		(275,380)	(658,640)
<b>Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento</b>		<u>(2,505,831)</u>	<u>(1,043,313)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(418,897)	961,322
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,088,999	127,677
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	5	<u>US\$ 670,102</u>	<u>1,088,999</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.29 14:02:41 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29 09:03:35 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.29 08:58:57 -06'00'

María Teresa Muñoz Hernández  
Contadora

SEAL DE AUTENTICIDAD A FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA  
Administración de BCR S.A.  
Registro Profesional: 38298  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2024-02-29 21:04:12 -0600



## BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA

Administrado por

BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activos netos

Al 31 de diciembre de 2023

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(en US dólares)

	Nota		dic-23	dic-22
Activos:				
Efectivo	4	US\$	310,055	17,814
Inversiones en instrumentos financieros	5		985,304	1,190,566
Cuentas por cobrar	6		125,183	11,596
Alquileres por cobrar	7		39,011	87,284
Propiedades de inversión	8		43,336,549	44,583,044
Impuesto de renta diferido	18		340,461	-
Gastos pagados por anticipado			3,468	1,801
Total activos			45,140,031	45,892,105
Pasivos:				
Préstamos por pagar	9 y 2		21,619,307	22,029,809
Otras cuentas por pagar	10		880,364	2,192,015
Comisiones por pagar			2,050	2,007
Intereses sobre préstamos por pagar			63,056	132,528
Depósitos en garantía	11		87,434	44,678
Ingresos diferidos			1,393	0
Impuesto sobre la renta diferido	18		1,200,349	677,063
Total pasivos			23,853,953	25,078,100
Activo neto		US\$	21,286,078	20,814,005
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1.i y 13	US\$	21,200,000	21,200,000
Desembolso por colocación participaciones			(207,995)	(207,995)
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles	1.f		4,872,701	3,836,688
Pérdidas / utilidades por distribuir			(4,578,628)	(4,014,688)
Total activo neto		US\$	21,286,078	20,814,005
Número de Certificados de Títulos de participación			21,200	21,200
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1,004	982

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
 Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
 Date: 2024.02.26 17:50:49 -06'00'

Allan Marín Roldán  
 Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 13:51:12 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
 Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 18:17:17 -06'00'

María Teresa Muñoz Hernández  
 Contadora

CÓD. 21111/19/ND  
 FUNDACIÓN INVESTIGAR  
 ORGANIZACIÓN DE FINANCIEROS  
 PRODUCTO FINANCIEROS Y SERVICIOS  
 Abreviatura: Administración de BCR  
 S.A.F.I.S.A.  
 Registro Profesional: 39238  
 Curul: María Teresa Muñoz  
 Hernández  
 Estado de Situación Financiera  
 2024-02-22 21:21:09 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3GVpcSRW  
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA  
 Administrado por  
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.  
 Estado de resultados integrales  
 Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
 (en US dólares)

	Nota		dic-23	dic-22
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamientos	15	US\$	697,400	261,612
Ganancia neta no realizada por valoración de inversiones			32,814	12,957
Ganancia por venta de propiedades de inversión	8		1,097,705	0
Ganancia neta no realizada por valoración de propiedades de inversión	8		5,571,304	4,139,225
Otros ingresos por alquiler			30,274	0
Otros ingresos			195	0
<b>Total ingresos</b>			<b>7,429,692</b>	<b>4,413,794</b>
<b>Gastos:</b>				
Comisión por administración del Fondo	1.1		20,957	19,842
Otros gastos operativos	16		492,495	774,864
Gasto por estimación de incobrables			0	1,911
Gastos financieros	17		1,695,519	1,712,472
Pérdida neta no realizada por valoración de propiedades de inversión	8		3,871,474	0
Pérdida venta de inmuebles	8		119,194	154,428
Diferencial cambiario, neto			6,996	1,487
<b>Total gastos</b>			<b>6,206,635</b>	<b>2,665,004</b>
Utilidad antes de impuesto			1,223,057	1,748,790
Impuesto sobre la renta	18		(87,167)	(31,393)
Utilidad neta del periodo		US\$	<u>1,135,890</u>	<u>1,717,397</u>
Resultados integrales totales		US\$	<u>1,135,890</u>	<u>1,717,397</u>
Utilidades por título de participación netas		US\$	<u>53.58</u>	<u>81.01</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
 Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
 Date: 2024.02.26 17:50:49 -06'00'

Allan Marín Roldán  
 Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 13:51:12 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
 Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 18:17:17 -06'00'

María Teresa Muñoz Hernández  
 Contadora

CÓDIGO: 21111/19/20  
 EMPRESA REGISTRADA EN  
 EL REGISTRO PÚBLICO DE EMPRESAS  
 Y PERSONAS JURÍDICAS  
 Abreviatura: Administración de BCR  
 S.A.S.  
 Registro Profesional: 39238  
 Cuentas: María Teresa Muñoz  
 Hernández  
 Estado de Situación Financiera  
 2024-02-22 21:21:09 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3GVpcSRW  
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA  
Administrado por  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.  
Estado de cambios en el activo neto  
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Desembolso por colocación participaciones	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inmuebles	Utilidades o pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	21,200	US\$ 21,200,000	(207,995)	0	(1,592,860)	US\$ 19,399,145
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,717,397	1,717,397
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	1.f	0	0	4,139,225	(4,139,225)	0
Cambio neto en el valor razonable por venta de inmuebles	1.f	0	0	(302,537)	0	(302,537)
Subtotal	0	0	0	3,836,688	(2,421,828)	1,414,860
Saldos al 31 de diciembre de 2022	21,200	US\$ 21,200,000	(207,995)	3,836,688	(4,014,688)	US\$ 20,814,005
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,135,890	1,135,890
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	1.f	0	0	1,699,830	(1,699,830)	0
Cambio neto en el valor razonable por venta de inmuebles	1.f	0	0	(663,817)	0	(663,817)
Subtotal	0	0	0	1,036,013	(563,940)	472,073
Saldos al 31 de diciembre de 2023	21,200	US\$ 21,200,000	(207,995)	4,872,701	(4,578,628)	US\$ 21,286,078

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
Date: 2024.02.26 17:50:49 -06'00'

Allan Marín Roldán  
Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 13:51:12 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
Fecha: 2024.02.26 18:17:17 -06'00'

María Teresa Muñoz Hernández  
Contadora

Céd. 31117/28280  
FUNDACIÓN INSTITUCIONAL DE FOMENTO EMPRESARIAL Y SOCIAL PARA EL DESARROLLO ECONOMICO  
Abreviada: Administración de BCR SAPI S.A.  
Registro Profesional: 34238  
Cur-Estado: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Situación Financiera  
3024-02-27 21:21:08 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: 3GVpcSRW  
<https://timbres.contador.co.cr>

BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA  
 Administrado por  
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.  
 Estado de flujos de efectivo  
 Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
 (en US dólares)

	Notas	dic-23	dic-22
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período	US\$	1,135,890	1,717,397
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		(1,699,830)	(4,139,225)
Efectivo provisto por las operaciones		(563,940)	(2,421,828)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(454,048)	307,700
Alquiler por cobrar		48,273	(87,284)
Gastos pagados por anticipado		(1,667)	56,159
Cuentas por pagar		(1,311,651)	(294,704)
Intereses por pagar		(69,472)	70,554
Comisiones por pagar		43	136
Depósitos en garantía		42,756	44,678
Ingreso diferidos		1,393	0
Efectivo neto (usado) por las actividades de operación		(2,308,313)	(2,324,589)
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(2,214,176)	(4,008,780)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		2,419,437	4,887,321
Venta de propiedades de inversión		2,436,143	2,099,488
Mejoras a propiedades de inversión		369,651	(652,523)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		3,011,055	2,325,506
Actividades de financiamiento:			
Amortización de préstamos bancarios		(410,501)	0
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		(410,501)	0
Variación neta en efectivo		292,241	917
Efectivo al inicio del período		17,814	16,897
Efectivo al final del período	4 US\$	310,055	17,814

Las notas son parte integral de los estados financieros

ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
 Digitally signed by ALLAN MARIN ROLDAN (FIRMA)  
 Date: 2024.02.26 17:50:49 -06'00'

Allan Marín Roldán  
 Gerente General

NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Firmado digitalmente por NIDYA ISABEL MONGE AGUILAR (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 13:51:12 -06'00'

Nidya Monge Aguilar  
 Jefe, Jefatura Contable Administrativa

MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Firmado digitalmente por MARIA TERESA MUÑOZ HERNANDEZ (FIRMA)  
 Fecha: 2024.02.26 18:17:17 -06'00'

María Teresa Muñoz Hernández  
 Contadora

C668 231117 02/20  
 FUNDACIÓN DE INVESTIGACIÓN DE ECONOMÍA PÚBLICA Y POLÍTICAS PÚBLICAS  
 Administradora de Inversión de BCR  
 S.A.P.S.A.  
 Registro Profesional: 28228  
 Correo: Maria.Teresa.Munoz@bcrcr.com  
 Estado de Información Financiera  
 2024-02-22 21:21:09 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3GVpc5RW  
<https://timbres.contador.co.cr>



