

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

BCR SAFI Oficentro Torre Cordillera. Rohrmoser, piso #12,
300m al sur de Plaza Mayor.
Teléfonos 2549-2880 / Fax 2296-3831 / 2296-3852.
Apdo. Postal 10035-1000 San José, Costa Rica.
www.bcrfondos.com / 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, o comunicarse a la Oficina de Atención y Defensa del Cliente del Conglomerado. Será un placer atenderle.

Gerencia
BCR Fondos de Inversión



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
m² 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.

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

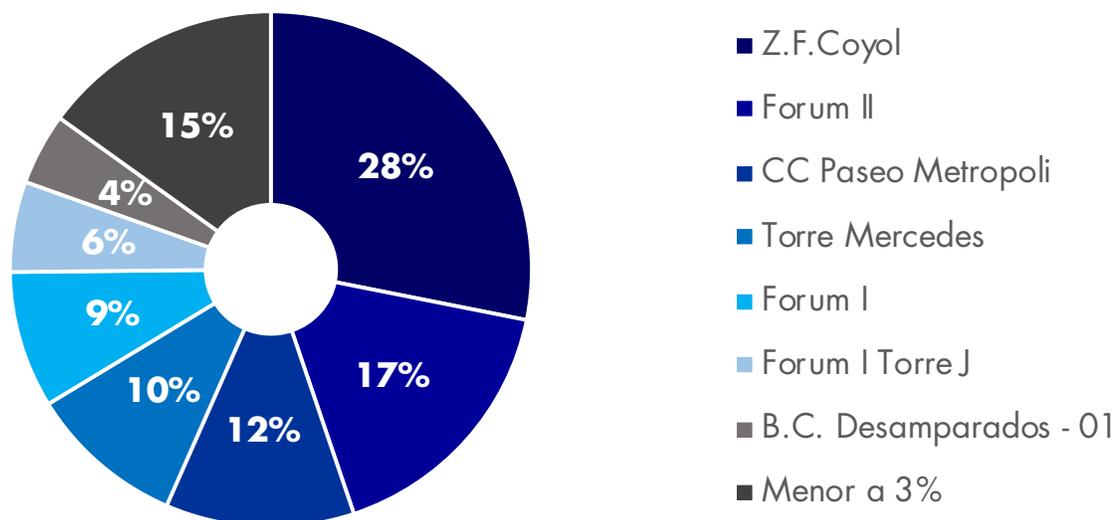
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	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
Forum I	Consultécnica	\$49.282.891,49	\$781.179,43	\$50.064.070,92
Parque Empresarial del Pacífico	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 m² a 106.197,56 m². 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 m².

- En cuanto a los valores de las construcciones, los mismos presentan una variación en el valor por m² 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 m².

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
Ingresos del Período	\$1,894,878	\$2,552,418	\$1,951,083
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 m², además de los 3,459 m² 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:

I Trimestre 2024	
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%
	100,0%

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%

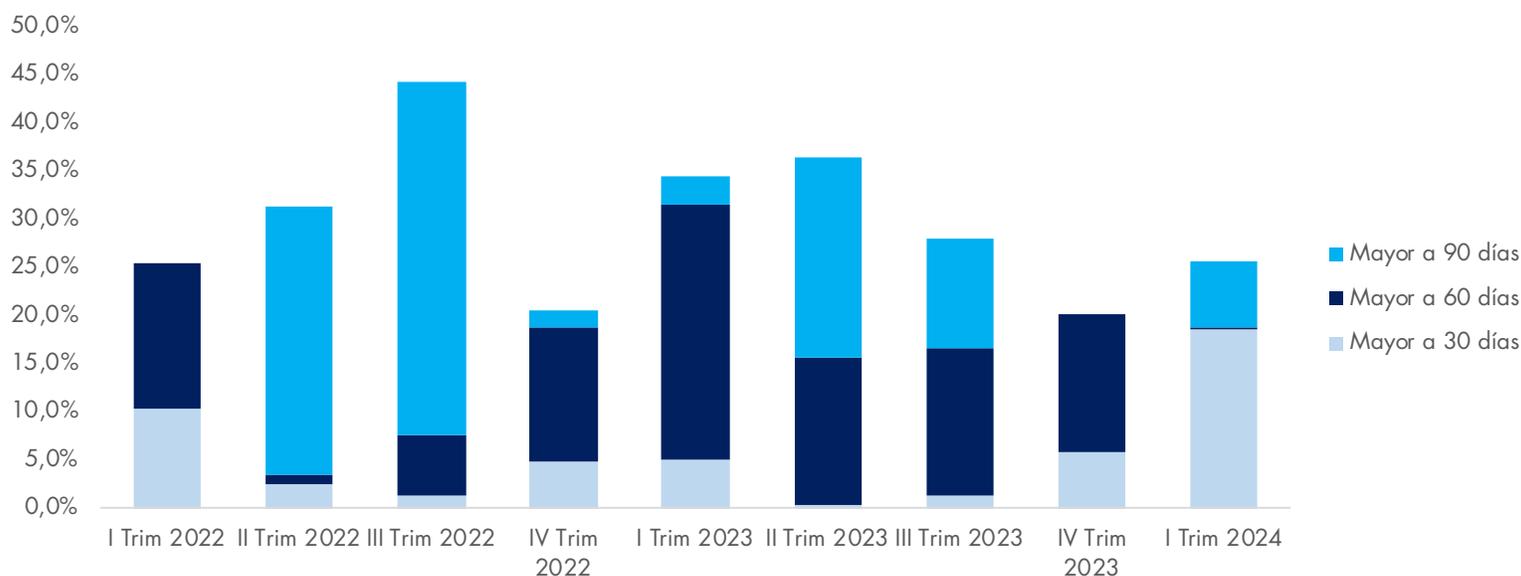
Estructura del Portafolio por Sector Económico

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%
TOTAL	100%	99,6%

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
Total Ingresos	6.398,19	9.408,17	7.953,00	6.010,06	9.298,44
	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023
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
Total Gastos	40.857,45	8.654,97	5.288,00	4.376,35	7.488,09
Utilidad Neta	-34.459,26	753,20	2.665,00	1.633,71	1.810,35

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%
	26,2%	34,3%	45,83%	22,29%	38,91%	42,29%	31,80%	22,41%	28,75%



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
BCR	\$77.579.880	53,96%	02-abr-20	60	02-abr-25	8,50%
Davivienda	\$21.394.000	14,88%	26-may-22	24	20-may-24	8,50%
Davivienda	\$19.644.000	13,66%	03-may-22	24	03-may-24	8,50%
BICSA	\$19.261.597	13,40%	04-may-22	36	04-may-25	6,75%
BCR	\$3.891.000	2,71%	01-jun-23	60	01-jun-28	6,80%
Davivienda	\$1.994.000	1,39%	18-abr-22	24	18-abr-24	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
BCR	\$104.259.067	77,19%	20-dic-19	60	20-dic-24	8,50%
Davivienda	\$17.043.189	12,62%	23-dic-21	48	23-dic-25	7,75%
BCR	\$4.003.000	2,96%	02-abr-20	60	02-abr-25	8,50%
BCR	\$9.766.000	7,23%	27-abr-21	60	27-abr-26	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
Davivienda	\$8.984.000	60,41%	26-may-22	22	20-abr-27	6,25%
Davivienda	\$4.321.369	29,06%	29-sep-21	120	24-sep-31	6,25%
BCR	\$1.565.697	10,53%	13-feb-20	60	13-feb-25	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					\$6.651,64

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					\$1.662,23

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

Fondo	Variación		
Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía	\$ 3.660,69		
Inquilino	Movimiento	Monto	Inmueble
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

Fondo	Variación		
Fondo de Inversión Inmobiliario	\$2.021,00		
Inquilino	Movimiento	Monto	Inmueble
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

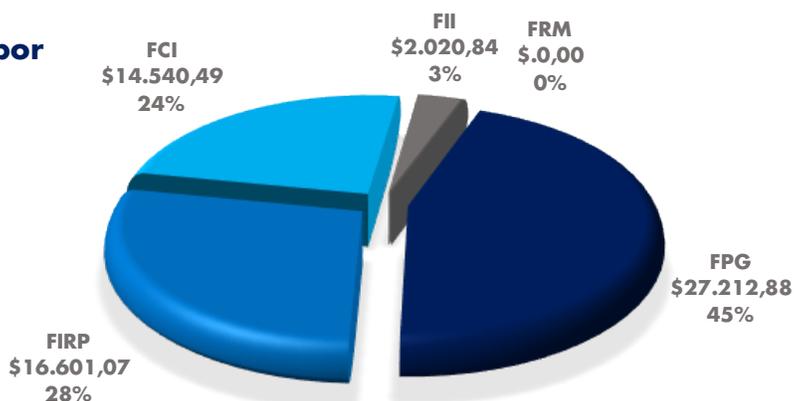
*Inquilino inicia a pagar renta a partir de octubre 2024.

Detalle	Variación		
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	\$ 27.212,88		
Inquilino	Movimiento	Monto	Inmueble
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

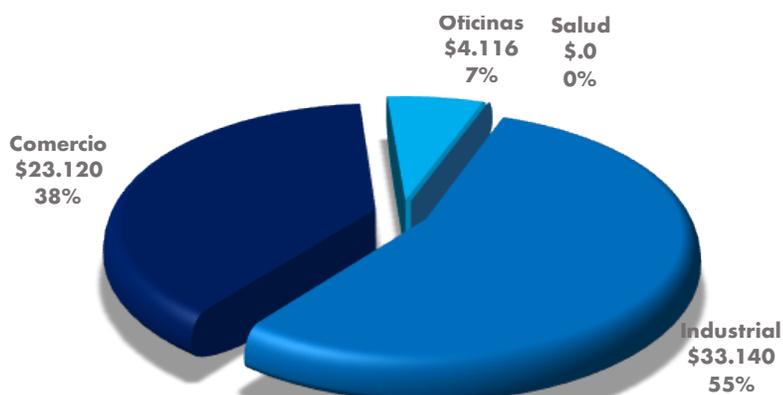
Seguidamente se muestra el detalle de colocaciones a nivel de ingresos por fondo y sector de enero a marzo 2024.

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	-	-	-
Total	8.343,65	25	\$ 60.376

Rentas por Fondo.



Rentas por Sector



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



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 m². 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 m².

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 m² 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_t: Rendimiento a valor de mercado del fondo para los últimos 12 meses terminados en el día t.

VP_t: Precio de mercado del fondo suministrado según la metodología de valoración seleccionada por la sociedad administradora de fondos de inversión al cierre del día t.

Reserva Federal (FED)

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

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

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

La fórmula se detalla así:

Rendimientos o beneficios (VPF-VPI) x Cantidad de participaciones.

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

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

Rendimiento Líquido

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

a. Cálculo del valor de participación Ajustado:

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

$$VPL_t = \frac{AN_t - GP_t}{Participaciones_t}$$

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

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

Rendimiento total

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

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

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

En donde:

RA_t: 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



 **BCR**
FONDOS DE INVERSIÓN