

# INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022



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

**DEL 1 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022**

"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/) Correo electrónico: [bcrfondos@bancobcr.com](mailto:bcrfondos@bancobcr.com)



**San José, 21 de octubre 2022**

## **Estimado inversionista:**

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de Julio y el 30 de Setiembre 2022, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el tercer trimestre del 2022.

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**





# Informe General





## Panorama del mercado Inmobiliario

El panorama de este segundo semestre de 2022 se mantiene estable coincidiendo con la recuperación de los ingresos con un repunte del sector comercial e industrial. Sin embargo, la presión inflacionaria ha generado un seguimiento más detallado de cada caso en particular para la reducción de concesiones que aún se mantienen en vigencia. Esto ha permitido a los fondos incrementar sus ingresos en este tercer trimestre.

Asimismo se han realizado esfuerzos enfocados en la negociación con los acreedores financieros, esto con el fin de poder contener el gasto, específicamente el gasto financiero, mitigando los impactos por los recientes incrementos en las tasas de interés en general.

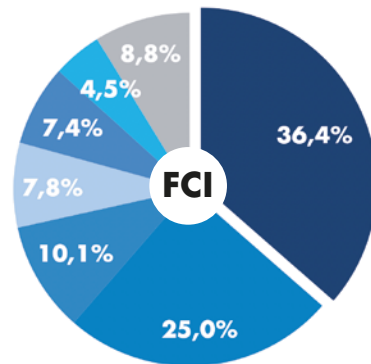
Para este trimestre se continúa impulsando la comercialización de los fondos, incentivando la colocación de espacios disponibles a través de un equipo de corredores de bienes raíces externo, un equipo especializado en la atención de inquilinos, relaciones con inquilinos con necesidades de expansión. Esto ha reflejado una consolidación de los indicadores con tendencia al alza que ha permitido a los fondos hacer frente al pago de sus obligaciones y mostrar una estabilización de las utilidades

La estrategia de colocación de espacios ha logrado los siguientes resultados para este III Trimestre del año 2022.

### Entrada de nuevos Inquilinos – por fondo

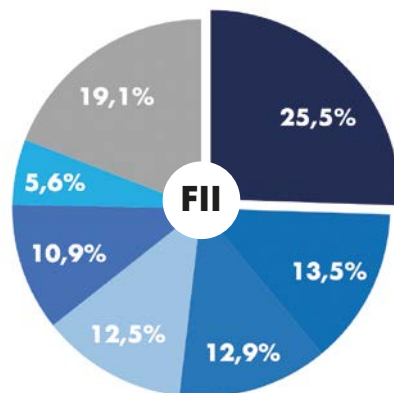
Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
III-Trim-2022	FCI	7,170.33	\$74.407,74
	Rentas Mixtas	163.00	\$1.282,50
	Renta y plusvalía	214.99	\$2.354,44
<b>Total</b>		<b>7,548.32</b>	<b>\$78,044.68</b>

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



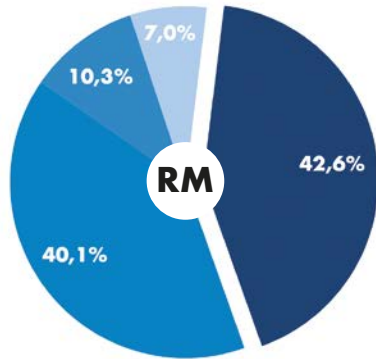
### Fondo de Inversión del Comercio y la Industria

- Industrias manufactureras
- Comercio al por mayor y al por menor
- Enseñanza
- Actividades financieras y de seguros
- Actividades de alojamiento y de servicio de comidas
- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
- Otras actividades económicas



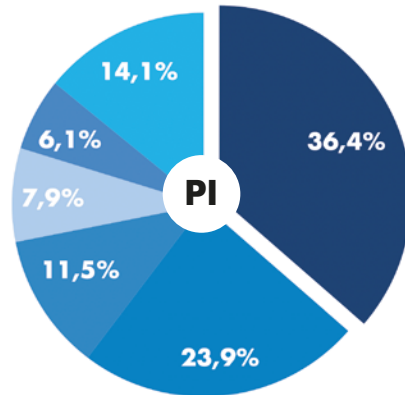
### Fondo de Inversión Inmobiliario

- Industrias manufactureras
- Comercio al por mayor y al por menor
- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
- Información y comunicaciones
- Actividades inmobiliarias
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo
- Otras actividades económicas



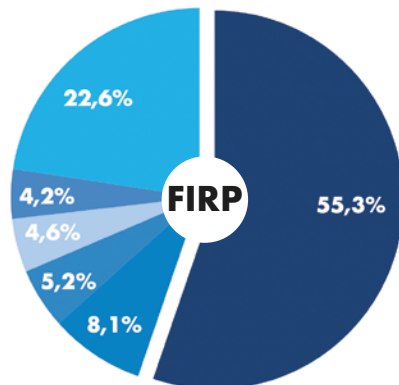
### Fondo de Inversión Rentas Mixtas

- Comercio al por mayor y al por menor
- Enseñanza
- Otras actividades de servicios
- Otras actividades económicas



### Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario

- Comercio al por mayor y al por menor
- Información y comunicaciones
- Industrias manufactureras
- Actividades financieras y de seguros
- Transporte y almacenamiento
- Otras actividades económicas



### Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía

- Comercio al por mayor y al por menor
- Actividades profesionales, científicas y técnicas
- Actividades de alojamiento y de servicio de comidas
- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
- Actividades inmobiliarias
- Otras actividades económicas



A continuación, se presentan los resultados financieros de los fondos inmobiliarios para los últimos dos trimestres del año 2021 y los tres trimestres del presente 2022.

<b>BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI</b>	<b>III-Trim-2022</b>	<b>II-Trim-2022</b>	<b>I-Trim-2022</b>	<b>IV-Trim-2021</b>	<b>III-Trim-2021</b>	<b>III Trim 2021 vs 2022</b>
<b>(US\$ miles)</b>						
Ingresos por arrendamiento	4987	4952	4908	4653	4304	16%
Otros ingresos	259	188	324	1315	174	49%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1083	483	100	347	2666	-59%
<b>Total, Ingresos</b>	<b>6329</b>	<b>5623</b>	<b>5331</b>	<b>6315</b>	<b>7144</b>	<b>-11%</b>
Gastos financieros	2277	1771	1561	1771	1206	89%
Gastos operativos	1251	1286	1336	1313	1225	2%
Comisiones	503	500	497	519	523	-4%
Otros gastos	141	41	46	41	17	747%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1965	873	815	8047	1634	20%
Total, Gastos	6137.44	4472	4254	11690	4604	33%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>191</b>	<b>1151</b>	<b>1077</b>	<b>-5375</b>	<b>2540</b>	<b>-92%</b>

<b>BCR Fondo de Inversión Inmobiliario</b>	<b>III-Trim-2022</b>	<b>II-Trim-2022</b>	<b>I-Trim-2022</b>	<b>IV-Trim-2021</b>	<b>III-Trim-2021</b>	<b>III Trim 2021 vs 2022</b>
<b>(US\$ miles)</b>						
Ingresos por arrendamiento	6206	6058	6203	6219	5713	9%
Otros ingresos	296	129	184	1054	288	3%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	645	319	2	6627	891	-28%
<b>Total, Ingresos</b>	<b>7147</b>	<b>6505</b>	<b>6389</b>	<b>13901</b>	<b>6892</b>	<b>4%</b>
Gastos financieros	2980	2338	2107	2230	1598	87%
Gastos operativos	1657	1619	1639	1783	1567	6%
Comisiones	697	709	707	716	714	-2%
Otros gastos	64	22	49	32	18.81	240%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	6210	1084	2071	1165	1702	265%
<b>Total, Gastos</b>	<b>11608</b>	<b>5772</b>	<b>6572</b>	<b>5927</b>	<b>5600</b>	<b>107%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>-4462</b>	<b>733</b>	<b>-183</b>	<b>7973</b>	<b>1292</b>	<b>-445%</b>

<b>BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas</b>	<b>III-Trim-2022</b>	<b>II-Trim-2022</b>	<b>I-Trim-2022</b>	<b>IV-Trim-2021</b>	<b>III-Trim-2021</b>	<b>III Trim 2021 vs 2022</b>
<b>(CRC Millones)</b>						
Ingresos por arrendamiento	372,90	386,54	424,43	418,88	412,87	-10%
Otros ingresos	16,33	4,44	3,77	0,07	0,07	23566%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	24,91	1,12	0,57	65,12	65,32	-62%
<b>Total Ingresos</b>	<b>414,14</b>	<b>392,11</b>	<b>428,76</b>	<b>484,07</b>	<b>478,26</b>	<b>-13%</b>
Gastos financieros	231,67	225,85	202,46	236,07	236,54	-2%
Gastos operativos	103,98	109,09	140,01	109,63	108,06	-4%
Comisiones	4,20	4,16	4,13	4,27	4,27	-2%
Otros gastos	16,74	0,05	0,18	3,50	0,03	53075%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	0,00	0,02	114,43	284,12	8,44	-100%
<b>Total Gastos</b>	<b>356,59</b>	<b>339,17</b>	<b>461,21</b>	<b>637,59</b>	<b>357,34</b>	<b>0%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>57,55</b>	<b>52,94</b>	<b>-32,45</b>	<b>-153,52</b>	<b>120,92</b>	<b>-52%</b>

<b>BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario</b>	<b>III-Trim-2022</b>	<b>II-Trim-2022</b>	<b>I-Trim-2022</b>	<b>IV-Trim-2021</b>	<b>III-Trim-2021</b>	<b>III Trim 2021 vs 2022</b>
<b>(US\$ miles)</b>						
Ingresos por arrendamiento	1745	1742	1747	1709	1626	7%
Otros ingresos	30	21	38	18	14.77	101%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	241	1	67	1613	484	-50%
<b>Total, Ingresos</b>	<b>2015</b>	<b>1764</b>	<b>1852</b>	<b>3341</b>	<b>2124</b>	<b>-5%</b>
Gastos financieros	269	226	202	203	173.82	55%
Gastos operativos	416	414	449	458	441.47	-6%
Comisiones	233	230	230	239	240.69	-3%
Otros gastos	25	11	15	45	25	1%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	286	0	1610	3147	284	0%
Total, Gastos	1230	881	2505	4092	1165	6%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>785</b>	<b>883</b>	<b>-653</b>	<b>-752</b>	<b>959</b>	<b>-18%</b>

<b>Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía no Diversificado</b>	<b>III-Trim-2022</b>	<b>Representa</b>
Ingresos por arrendamiento	939	29.76%
Otros ingresos	8	0.24%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	2210	70.00%
<b>Total, Ingresos</b>	<b>3157</b>	<b>100.00%</b>
Gastos financieros	104	11.54%
Gastos operativos	473	52.56%
Comisiones	244	27.12%
Otros gastos	20	2.21%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	59	6.57%
Total, Gastos	899	100.00%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>2258</b>	



## Ingresos

Al cierre del tercer trimestre del 2022 los ingresos presentaron una mejoría. Por otro lado, como parte complementaria de esta recuperación se han mantenido los esfuerzos de colocación de alrededor de 7.548 m<sup>2</sup> de áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representan nuevos ingresos para los fondos.

Respecto al nivel de ocupación promedio de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, los esfuerzos antes mencionados, han permitido mantener estos niveles en condiciones alineados a la industria, lo cual brindaría una constancia en los ingresos por concepto de alquiler de los fondos.

## Gastos

BCR SAFI continúa realizando un esfuerzo en la administración del gasto generando ahorros en la mayoría de las líneas del estado de resultados.

Durante este tercer trimestre 2022 se ha experimentado un incremento en las tasas de interés de aproximadamente de 1,50 puntos porcentuales, dado a este impacto se llevó a cabo algunas negociaciones con acreedores financieros, han permitido mitigar este efecto en las operaciones de crédito.

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

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

## Otros elementos

Se sigue manteniendo un mayor y más estricto control del flujo de caja que sumado a los esfuerzos que se han realizado por el lado de los ingresos y de los gastos, han permitido a los Fondos Inmobiliarios continuar haciendo frente a todas sus obligaciones y a su vez realizar mejoras en la distribución de los rendimientos para este tercer trimestre del año 2022.

## Economía internacional

Precios internacionales de las materias primas se mantienen altos, pero con tendencia a la baja. Este comportamiento se refleja en el Índice de precios de materias primas importadas, (base 2017=100), el cual disminuyó a 159 puntos en setiembre, luego de alcanzar en mayo pasado un valor de 203, el nivel más alto desde que el BCCR calcula dicho indicador. Con respecto a setiembre del año anterior el índice cayó en 7,5%. En particular, el 26 de setiembre el precio medio del petróleo WTI fue de USD 84,6 por barril, inferior en 7,4% en relación con la cotización media de agosto. Uno de los principales factores que explica esta disminución es la expectativa de una menor demanda de petróleo ante la desaceleración de la economía mundial.

Elevada inflación global y heterogénea entre países. En Estados Unidos la inflación interanual ascendió a 8,3% en agosto, tasa todavía alta, pero inferior a la de los dos meses previos (9,1% en junio y 8,5% en julio). Asimismo, la mediana de las expectativas de inflación, medida por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York, se redujo en 0,5 p.p. a 1 año y en 0,4 p.p. a 3 años, para ubicarse en 5,7% y 2,8%, respectivamente. En igual sentido, el Índice de precios al productor de ese país se desaceleró, desde 9,8% en julio a 8,7% en agosto.

En la zona del euro la inflación aumentó a 9,1% en agosto (8,9% en julio), aunque con alta discrepancia entre países (desde 6,6% en Francia hasta 25,2% en Estonia) y el componente subyacente pasó de 4,0% en julio a 4,3% en agosto. El incremento inflacionario estuvo impulsado por los altos precios de la energía, debido a la drástica reducción de los flujos a Europa de gas natural

de Rusia, en respuesta de las sanciones económicas aplicadas a ese país por occidente. En América Latina destaca Brasil, donde empezó a bajar la tasa de inflación desde un máximo de 12,1% en abril pasado a 8,7% en agosto. Cabe resaltar que, el banco central de este país inició primero que otras economías avanzadas y emergentes a incrementar su tasa de interés de referencia.

Los bancos centrales de economías avanzadas endurecen su postura de política monetaria. Por ejemplo, el Banco de Inglaterra ha aumentado la tasa de referencia en 200 p.b. desde finales de diciembre del 2021, para ubicarla en 2,25% en setiembre. Por su parte, el Sistema de la Reserva Federal de Estados Unidos aumentó en 300p.b. el rango objetivo de su tasa de referencia, entre marzo y setiembre y los tres últimos ajustes fueron de 75 p.b. hasta ubicar ese rango en [3% y 3,25%]; además, adelantó que aplicará incrementos adicionales en el futuro. De igual forma, el Banco Central Europeo (BCE) subió la tasa de interés de referencia en 50 p.b. en julio y en 75 p.b. el pasado 8 de setiembre, hasta 1,25%. Estos aumentos se dieron en respuesta a la escalada de precios en la zona del euro, especialmente los de energía, y al debilitamiento del euro.

Indicadores de corto plazo sugieren que la desaceleración económica continúa en el tercer trimestre del presente año. El Índice de gerentes de compra de Estados Unidos y la zona del euro registró en agosto niveles de 44,6 y 48,9 puntos (desde 47,7 y 49,9 en julio), respectivamente. Por el contrario, dicho índice se mantuvo por encima de 50 en China (53,0 en agosto frente a 54,0 en julio). Por su parte, los indicadores de confianza para los países miembros de OCDE señalan un

deterioro tanto en la confianza de consumidores como de empresarios; este comportamiento es más pronunciado en el caso de los consumidores, que incluso ha estado en valores inferiores a 100, lo que denota pesimismo.

## Coyuntura Nacional

La desaceleración de la actividad económica ocurre a un ritmo menor al previsto en el IPM de julio de 2022. La tendencia de la serie ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) presentó una variación interanual, al mes de julio, de 3,3%, inferior en 9,8 p.p. con respecto a la registrada un año atrás y menor en 0,7 p.p. a la del mes previo. Con este resultado sigue la desaceleración de la actividad económica observada desde la segunda mitad del 2021, aunque se modera, pues en los dos meses previos la desaceleración fue de alrededor de 1 p.p. por mes. Por actividad económica destaca el dinamismo de los hoteles y restaurantes, con una tasa interanual de 27,1%, seguida del transporte y almacenamiento (14,2%) y de la actividad de información y comunicaciones (12,0%). La construcción presenta una acentuada contracción, con una tasa de variación interanual de -25,9% (+13,3% un año atrás). De manera similar, la actividad agropecuaria cayó 3,5% (+4,6% en julio del año anterior), asociada a la contracción de las ventas externas de productos como banano y piña. Según régimen de comercio, las empresas del régimen definitivo crecen a una tasa interanual de 2,7%, explicada principalmente por el dinamismo de los servicios de hoteles y restaurantes, transporte, empresariales e informáticos. La producción del régimen especial mostró una aceleración con respecto al mes previo (variación interanual de 5,7%, 1,0 p.p. más que en junio), principalmente influido por las exportaciones de

servicios de informática y empresariales.

La tasa de desempleo se estanca, el subempleo continúa a la baja. En el trimestre móvil finalizado en julio, la tasa de desempleo se ubicó en 11,8%, esto es 1,8 p.p. menos que el valor registrado en diciembre del 2021, pero similar a la del mes anterior, en tanto que la tasa de subempleo alcanzó 9,0%, lo cual significa una reducción de 4,1 p.p. y 0,5 p.p. con respecto a diciembre del año anterior y al mes previo, en ese orden. A julio, los salarios nominales crecieron 3,6% (en términos interanuales), cifra insuficiente para compensar el incremento en el nivel de precios. La productividad media, medida como un índice a partir de la razón entre el IMAE y el número de ocupados, ha mostrado un incremento superior al que registran los salarios nominales.

Las exportaciones de bienes se moderan, pero mantienen buen dinamismo. En agosto del 2022, se estima que la balanza comercial de bienes acumuló una brecha negativa equivalente a 5,7% del PIB (3,1% en el 2021). Si bien las exportaciones moderaron su ritmo de crecimiento, mantienen un buen desempeño (10,1%) explicado, principalmente, por la mayor demanda de productos manufacturados, tanto del régimen especial como del definitivo. En el caso de las importaciones, se registró una variación interanual de 19,0%, resultado de la evolución de la factura petrolera y las compras de insumos vinculados con las industrias agropecuaria, del plástico, metalúrgica y electrónica, así como de bienes de capital (relacionados con la industria médica) y de consumo (vehículos, productos farmacéuticos y alimenticios). Particularmente, la factura petrolera mostró un aumento interanual de 92,6%, que combina el incremento de 9,1% en la cantidad de barriles y de



76,5% en el valor unitario de la mezcla de hidrocarburos. El precio del barril de mezcla fue de USD 127,4 en el bimestre julio-agosto, lo que evidencia una reversión de la tendencia alza que mostró esta variable en los meses previos (USD140,5 en el segundo trimestre).

El Ministerio de Hacienda (MH) señala que el resultado primario del Gobierno Central al primer semestre superó la meta acordada con el FMI. Según el MH al primer semestre del 2022, las finanzas públicas mostraron un mayor superávit primario (equivalente a 1,3% del PIB) y un menor déficit financiero (1,0% del PIB) con respecto a igual lapso de un año antes (0,4% y -1,9%, respectivamente). Ese resultado primario se ubicó por encima de la meta evaluativa acordada con el Fondo Monetario Internacional (FMI) para junio del 2022; Este comportamiento respondió tanto a la mejora en la recaudación tributaria, como a la caída del gasto primario (gasto total menos intereses), debido a la aplicación de la regla fiscal. Sin embargo, estos efectos fueron más que compensados por el mayor pago de intereses (alrededor de 2,3% del PIB), asociado, en especial, al pago por deuda interna (86,1% del total pagado en intereses).

Continúa la transmisión de los cambios en la Tasa de Política Monetaria (TPM). El pasado 14 de setiembre del 2022, la Junta Directiva del BCCR acordó incrementar la TPM en 100 p.b., para ubicarla en 8,5%<sup>7</sup>. Con esto, la TPM registra un incremento de 775 p.b. desde el 15 de diciembre del 2021. En ese mismo periodo, la tasa de interés pasiva negociada en colones, la Tasa Básica Pasiva y la tasa de interés activa negociada. en colones aumentaron 436, 269 y 278 p.b.; Dado lo anterior, el premio por ahorrar en colones es positivo a partir de julio

pasado y se ubica entre 207 y 265 p.b., según el plazo de captación.

El superávit del mercado cambiario ha permitido al BCCR restituir RIN. El 26 de setiembre el tipo de cambio de Monex se ubicó en ¢640,68, con una variación interanual de 2,1% y caída acumulada de 0,3%. En setiembre (al día 23) el mercado privado de cambios registró un superávit promedio diario de USD 20,6 millones (USD 18,6 en promedio durante el bimestre julio-agosto del 2022 y USD 9,0 en promedio en el primer semestre del 2022), diferencia explicada en buena medida por una mayor cantidad ofrecida de divisas<sup>9</sup>. Este comportamiento, en general, ha permitido al BCCR atender los requerimientos contemporáneos del SPNB y restituir USD 399,2 millones de divisas vendidas al SPNB en meses previos. Lo anterior se refleja en la evolución de las RIN que, además, incorporan el efecto del ingreso de los recursos del crédito concedido por el FLAR. Al 22 de setiembre, el saldo de RIN fue de USD 7.457,2 millones (11,6% del PIB), inferior en USD 123,9 millones al de agosto y USD 539,1 millones mayor al de finales de diciembre del 2021.

La inflación se mantiene al alza, pero modera su ritmo de crecimiento. En agosto la inflación general, medida a partir de la variación interanual del IPC, fue de 12,1% (acumulada de 9,5%), mientras que el promedio de los indicadores de inflación subyacente fue de 7,0%; sin embargo, la variación mensual del IPC en agosto es la menor registrada desde enero del 2022 (0,37%).



**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>	1,12%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+ 2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

En los últimos 30 días, iniciando el tercer trimestre del 2022, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de 4,31% y en los últimos 12 meses, un 1,38%.

Al 30 de setiembre del 2022, el activo administrado por el fondo aumentó en 6,21% pasando de €34.972 millones a €37.144 millones, en comparación con el trimestre anterior.

El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 2 veces con corte al tercer trimestre del 2022, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

Al 30 de setiembre del 2022, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,31%.

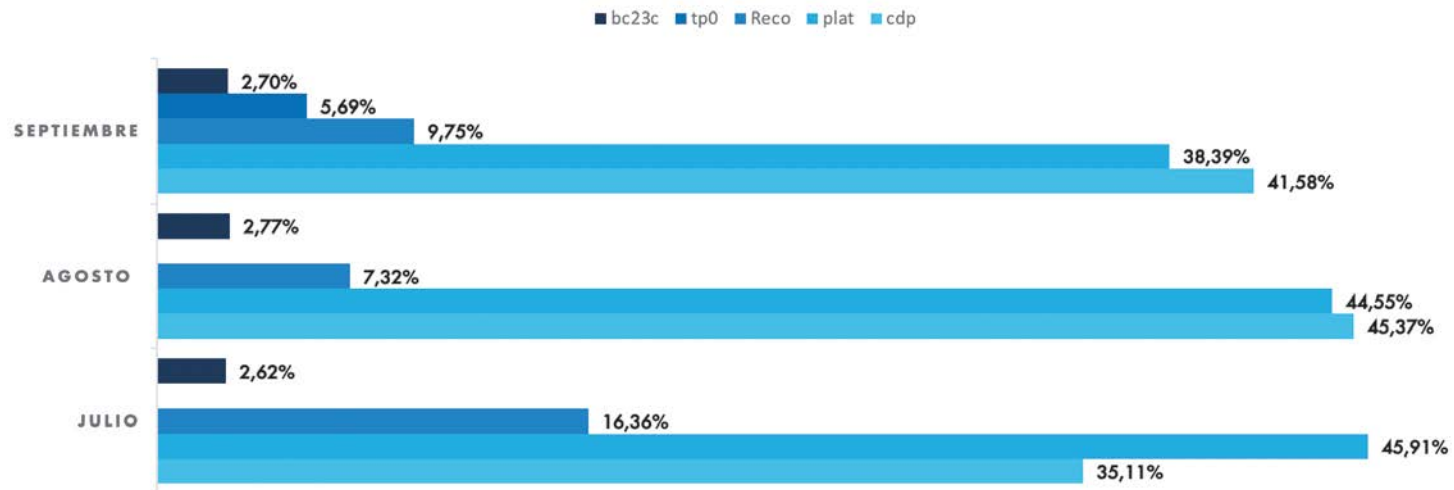


## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2022	% Cartera al 30/06/2022
Banco de Costa Rica	63,77%	52,70%
Banco Nacional de Costa Rica	18,90%	15,50%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	16,59%	29,42%
Banco Central de Costa Rica	0,74%	2,38%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado

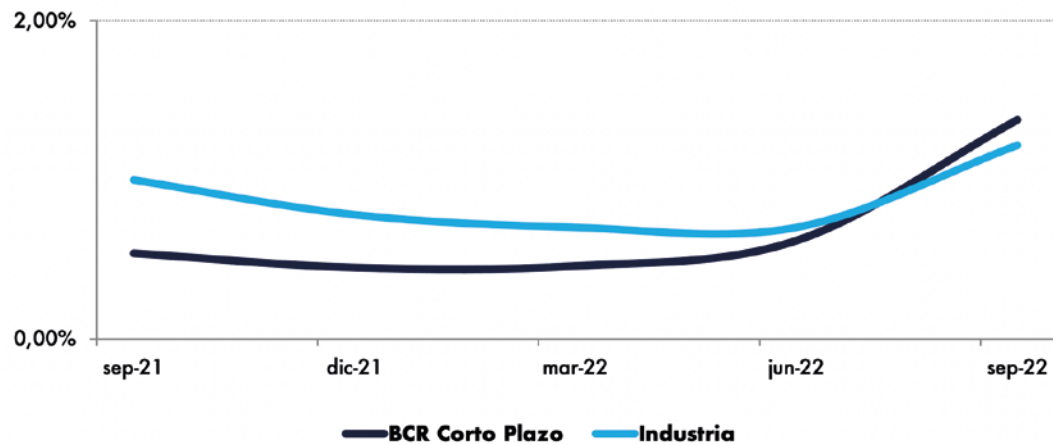


## Comisiones

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%	3,8669311435

## Rendimientos

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



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022
4,31%	3,58%	1,38%	1,22%

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,23	0,08	0,14
RaR 12 meses	2,62	6,40	5,94
Duración del portafolio	0,31	0,23	0,28
Duración modificada portafolio	0,31	0,23	0,27
PPI	0,15	0,16	0,27



**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 Inversión 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>	1,17%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Con corte al tercer trimestre del 2022, el fondo administró un activo de €34.865 millones, lo cual representó un descenso de 12,81% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de €39.985 millones.

El rendimiento al cliente por parte del fondo BCR Mixto colones durante los últimos 30 días, con corte al 30 de setiembre del 2022, fue de 3,94% y para los últimos 12 meses de 1,38%.

La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al tercer trimestre del 2022 de acuerdo con el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) fue de 3 veces.

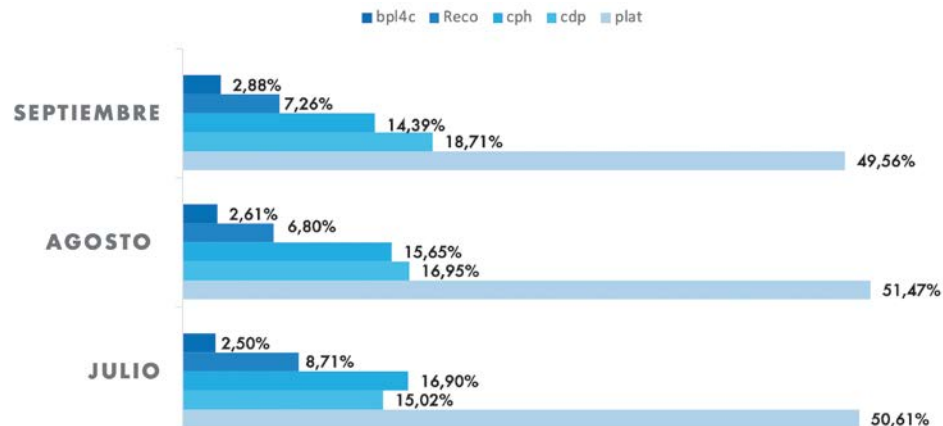
Con corte al 30 de setiembre del 2022, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés el valor del portafolio podría variar en 0,21%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2022	% Cartera al 30/06/2022
Banco de Costa Rica	52,44%	52,96%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	14,39%	12,55%
Banco de San José S.A.	9,20%	8,73%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	8,64%	9,41%
Mutual Alajuela	5,76%	7,53%
Financiera Monge	4,32%	0,00%
Banca Promérica S.A.	2,88%	2,51%
Banco Nacional de Costa Rica	1,44%	0,00%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	0,95%	2,54%
Financiera Credilat	0,00%	3,76%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Colones - No Diversificado



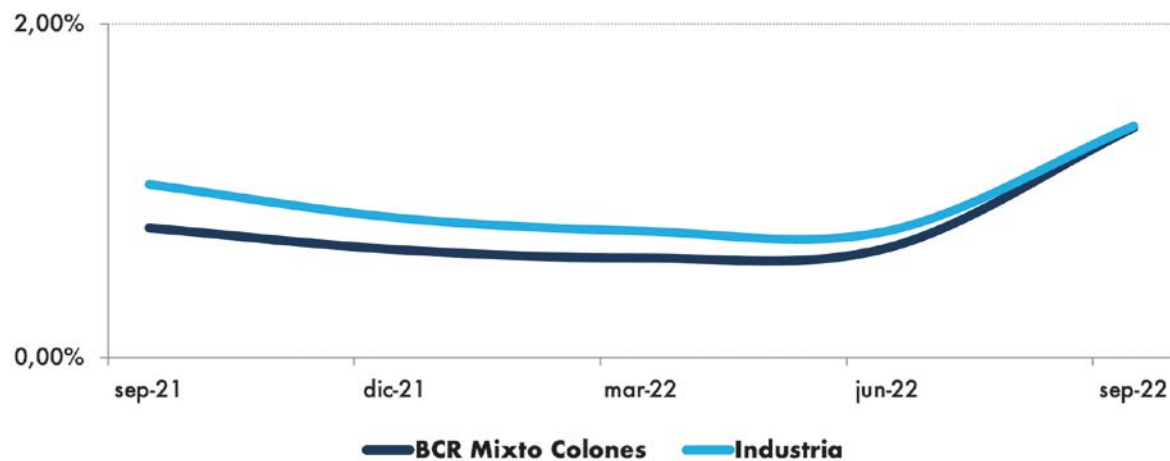


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,35%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,35%	N/A	1,35%	1,7669341324

## Rendimientos

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



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022
3,94%	3,79%	1,38%	1,39%

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,19	0,13	0,15
RaR 12 meses	3,83	5,65	6,02
Duración del portafolio	0,21	0,19	0,32
Duración modificada portafolio	0,21	0,19	0,30
PPI	0,15	0,15	0,37

A woman with dark hair pulled back, wearing a light beige blazer over a white t-shirt and light-colored pants, is walking on a city street. She is carrying a black bag. The background shows a modern building with large windows and a metal railing. A blue banner with white text is overlaid on the bottom half of the image.

**BCR Portafolio Colones**  
**No diversificado**

## Características del fondo

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

días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

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

<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>	1,12%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Al 30 de setiembre del 2022, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 4,76% y para los últimos 12 meses un 1,69%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de setiembre del 2022, mostró que el riesgo fue cubierto en 4 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo BCR Portafolio colones disminuyó en 7,55% con respecto al trimestre anterior, pasando de ₡67.393 millones a ₡62.306 millones.

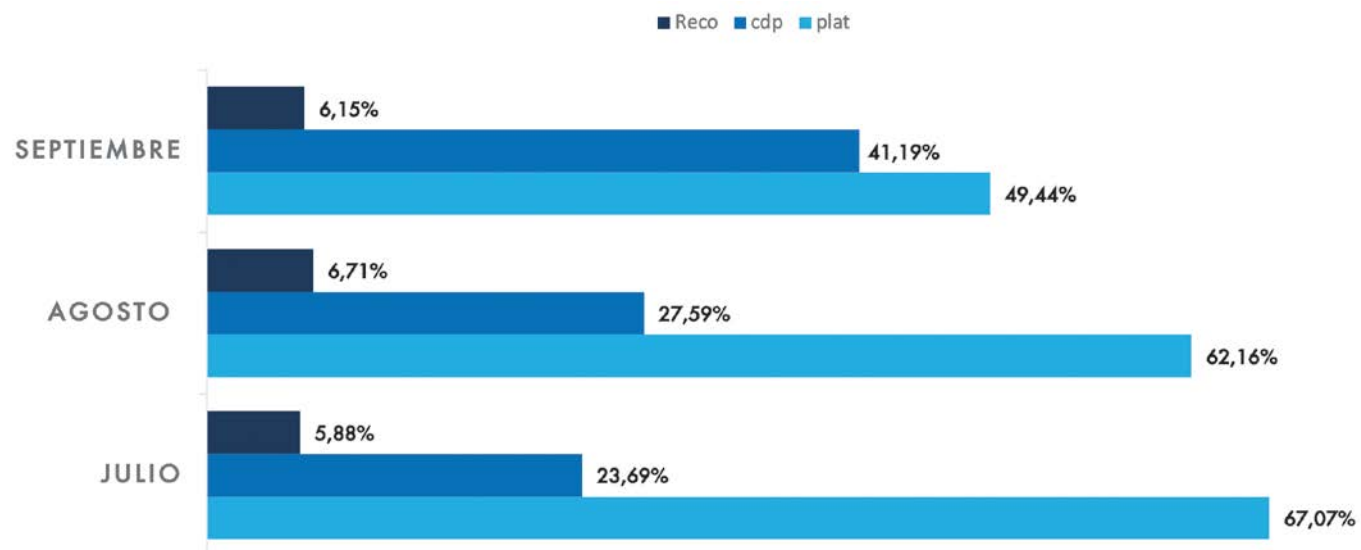
La duración modificada al 30 de setiembre del 2022 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,43%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2022	% Cartera al 30/06/2022
Banco de Costa Rica	52,66%	61,93%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	41,55%	18,59%
Banco Nacional de Costa Rica	5,79%	19,47%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Colones - No Diversificado

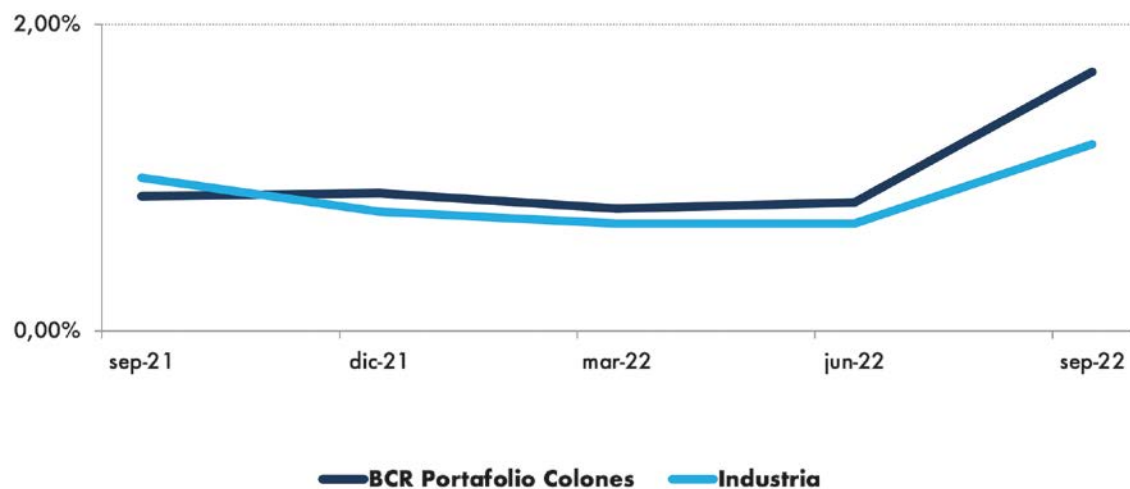


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,00%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,00%	N/A	1,00%	1,3146897200

## Rendimientos

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



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



## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022
4,76%	3,58%	1,69%	1,22%

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,21	0,06	0,14
RaR 12 meses	4,49	14,81	5,94
Duración del portafolio	0,43	0,18	0,28
Duración modificada portafolio	0,42	0,18	0,27
PPI	0,23	0,23	0,27



**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>	1,05%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr A 3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Con corte al 30 de setiembre del 2022, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses de 2,10%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de setiembre del 2022, mostró que el riesgo fue cubierto en 2 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo Mediano Plazo colones al iniciar el tercer trimestre del 2022 disminuyó en 3.65% pasando de ¢888.9 millones a ¢856.5 millones.

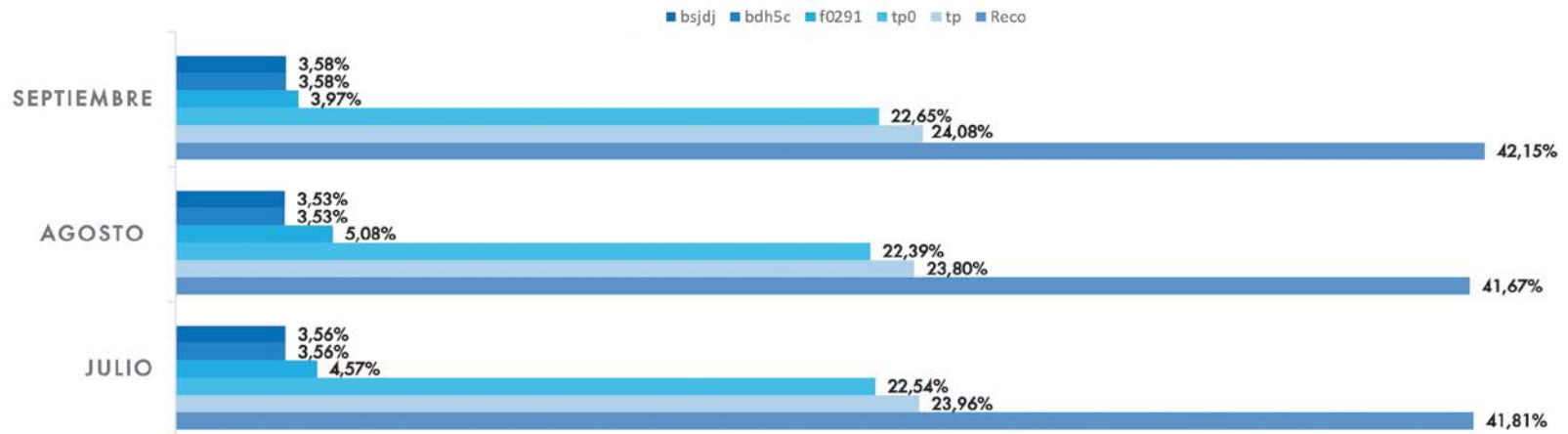
La duración modificada al 30 de setiembre del 2022 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,24%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2022	% Cartera al 30/06/2022
Tesorería [Gob (Min de Hacienda)]	88,87%	81,52%
BCR Sociedad de Fondos de Inversión	3,97%	10,28%
Banco Davivienda Costa Rica	3,58%	3,78%
Banco de San José S.A.	3,58%	3,78%
Banco Central de Costa Rica	0,00%	0,63%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

Mediano Plazo Colones - No Diversificado

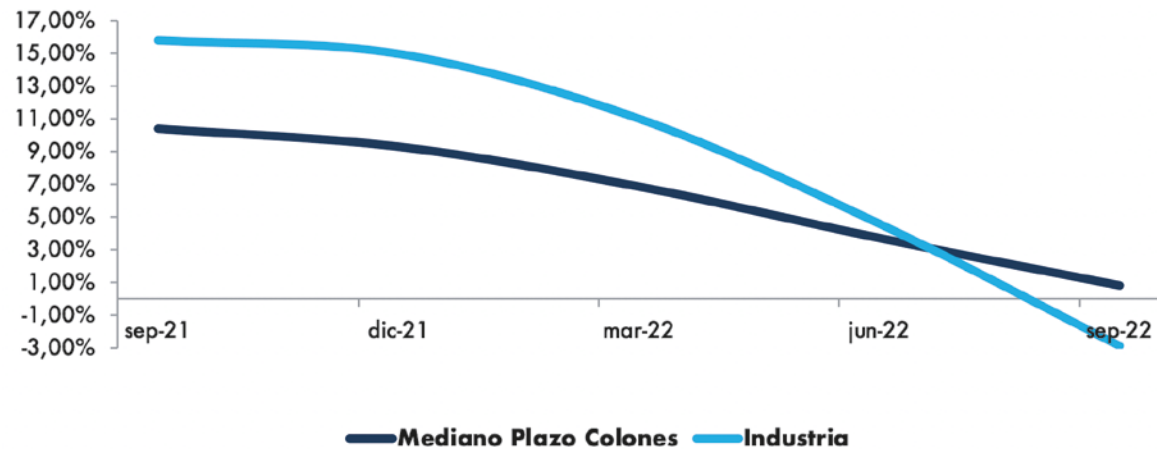


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,10%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,10%	N/A	0,10%	1,0010673169

## Rendimientos

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



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022
2,10%	N/A	0,81%	-2,89%

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	3,06	1,96	6,09
RaR 12 meses	2,01	4,15	1,48
Duración del portafolio	0,25	0,43	3,37
Duración modificada portafolio	0,24	0,42	3,27
PPI	4,90	4,65	2,35



A woman with short blonde hair, wearing a blue blazer over a yellow top, is smiling broadly while working at a laptop. She is in an office environment with other people and computer monitors visible in the background. The scene is lit with warm, blue-toned lighting.

**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>	0,67%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Al 30 de setiembre del 2022 el rendimiento de los últimos 30 días fue de 0,88% y 0,69% para los últimos 12 meses. Por otro lado, la desviación estándar correspondiente es de 0,35% lo que contribuye a que el rendimiento ajustado por riesgo alcance una cobertura de 3,33 veces.

Para el tercer trimestre del 2022 el activo administrado del Fondo se ubicó en US\$157.15 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 67,30% se encuentra invertido en el Banco de

Costa Rica, mientras que un 32,41% se encuentra en operaciones relacionadas a títulos del Gobierno de Costa Rica, (Ministerio de Hacienda).

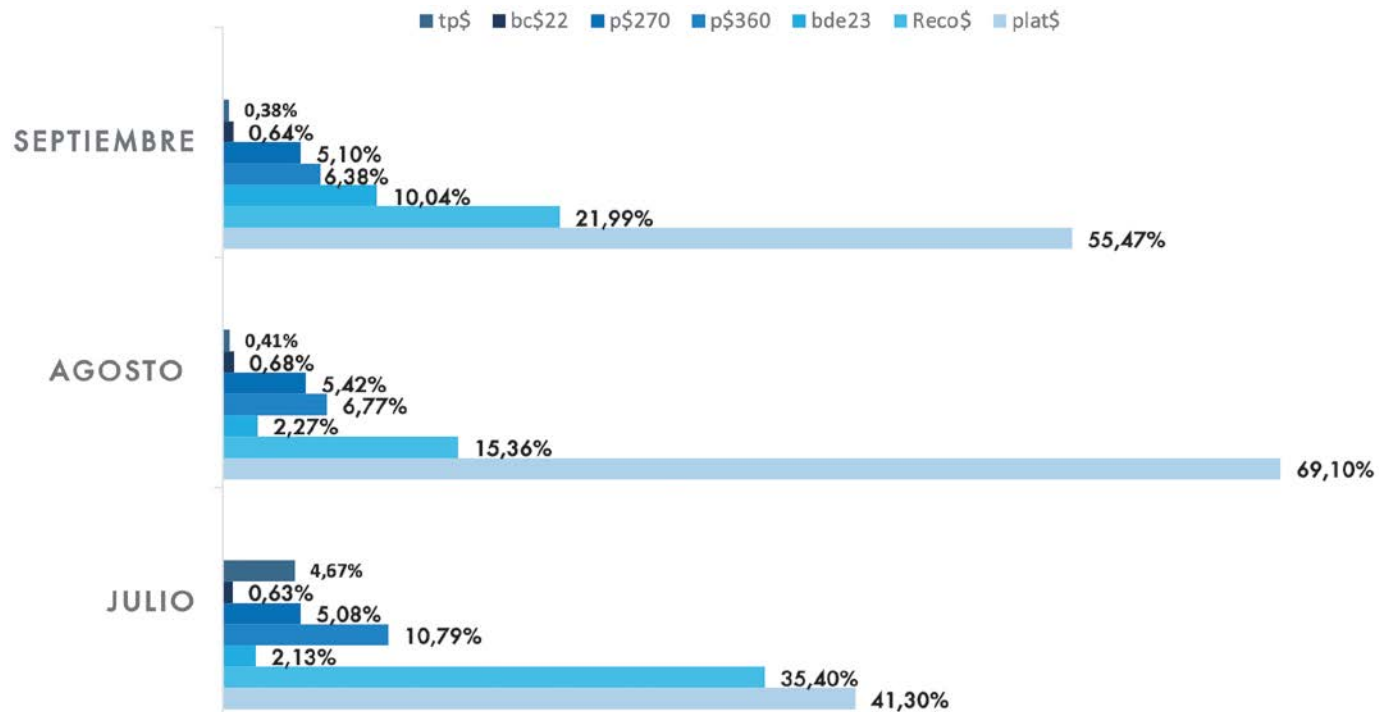
Por otro lado, con respecto a la clasificación de las inversiones por tipo de instrumento, un 12,12% del portafolio lo componen certificados de depósito a plazo, un 22,37% en operaciones de recompra con subyacente del Ministerio de Hacienda, un 10,04% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 55,47% corresponde a la cuenta platino.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2022	% Cartera al 30/06/2022
Banco de Costa Rica	67,6%	79,30%
Tesorería [Gov (Min De Hacienda)]	32,41%	29,57%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Liquidez Dólares - No Diversificado

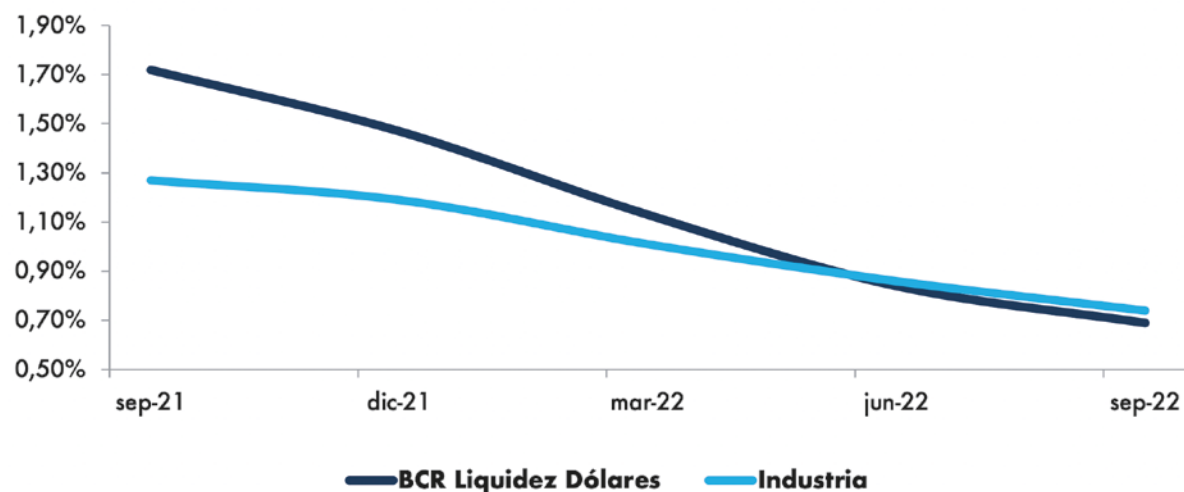


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,75%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,75%	N/A	0,75%	1,3786735713

## Rendimientos

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



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022
0,88%	0,90%	0,69%	0,74%

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,35	0,32	0,18
RaR 12 meses	3,33	4,48	5,76
Duración del portafolio	0,23	0,30	0,30
Duración modificada portafolio	0,22	0,29	0,29
PPI	0,16	0,15	0,20





# 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>	0,66%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Para el cierre del mes de setiembre del 2022, el fondo registró un rendimiento de 1,13% para los últimos 30 días y 0,83% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,33% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 3,86 veces.

En relación al activo administrado, para el cierre del tercer trimestre de 2022, alcanzó una cifra de \$129.75 millones.

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

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2022	% Cartera al 30/06/2022
Banco de Costa Rica	42,88%	63,29%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	29,66%	13,13%
Banco Davivienda	11,60%	9,19%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	4,64%	3,68%
Banca Promérica S.A.	3,65%	2,88%
Instituto Costarricense de Electricidad	3,31%	1,40%
Mutual Alajuela	2,71%	3,98%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	0,39%	1,23%
Financiera Monge	1,16%	0,00%
Financiera Credilat	0,00%	0,61%
Financiera Desyfin S.A.	0,00%	0,61%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Dólares - No Diversificado

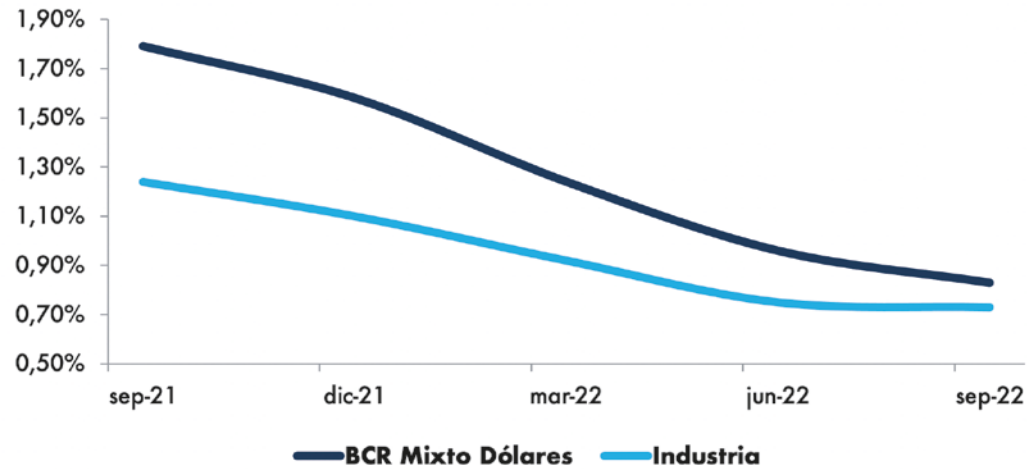


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,80%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,80%	N/A	0,80%	1,3642996929

## 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.

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022
1,13%	1,20%	0,83%	0,73 %

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,33	0,29	0,18
RaR 12 meses	3,86	5,13	5,14
Duración del portafolio	0,25	0,34	0,28
Duración modificada portafolio	0,24	0,34	0,27
PPI	0,26	0,26	0,33

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

# **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>	0,67%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

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

Siguiendo esta política, al 30 de setiembre de 2022 el 23,02% de la cartera se encuentra invertido en certificados de depósito a plazo (cdp\$) del Banco

Popular de Desarrollo Comunal, un 74,46% en la cuenta platino del Banco de Costa Rica y un 2,52% en operaciones de mercado de liquidez con subyacente Banco de Costa Rica.

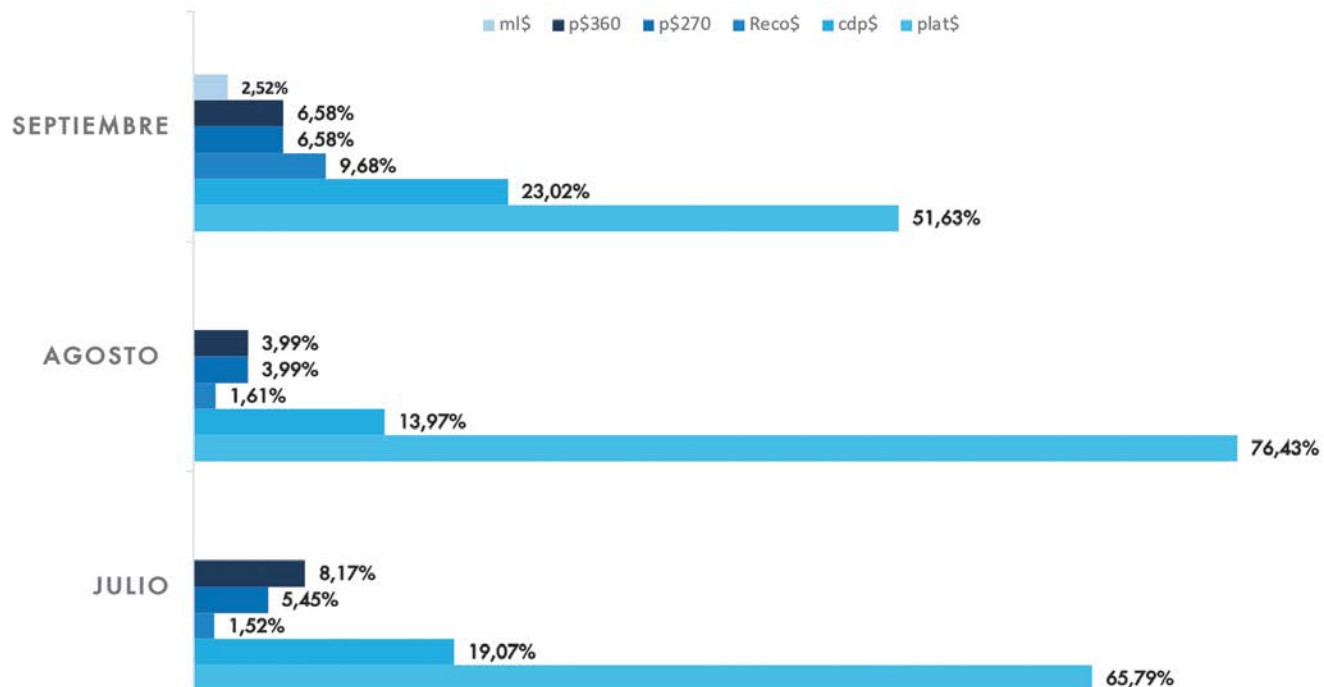
Al tercer trimestre del 2022 el activo administrado por el fondo BCR Portafolio Dólares fue de \$30.43 millones. El fondo ha logrado rendimientos del 0,64% para los últimos 30 días y 0,66% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,26%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 4,05 veces.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2022	% Cartera al 30/06/2022
Banco de Costa Rica	74,46%	87,13%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	23,02%	10,05%
Mercado de Liquidez	2,52%	2,83%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

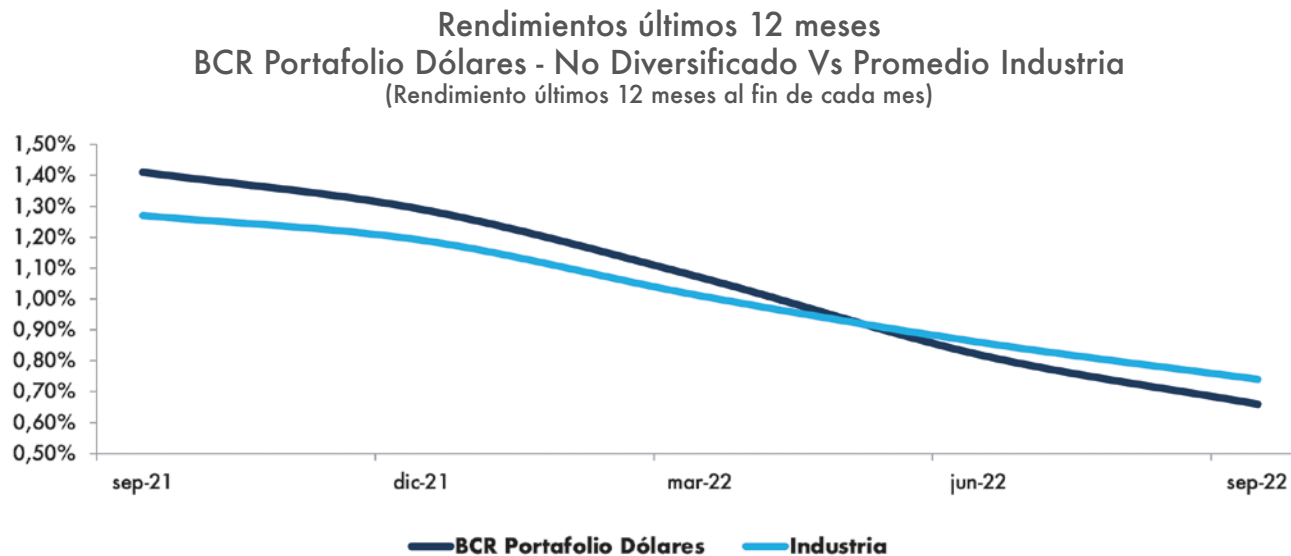
BCR Portafolio Dólares - No Diversificado



## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,55%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,55%	N/A	0,55%	1,1389174135

## Rendimientos



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022
0,64%	0,90%	0,66%	0,74%

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,26	0,18	0,18
RaR 12 meses	4,05	6,64	5,76
Duración del portafolio	0,20	0,44	0,30
Duración modificada portafolio	0,19	0,44	0,29
PPI	0,16	0,16	0,20

A woman with blonde hair, wearing a white button-down shirt, is sitting at a desk. She is looking at a silver laptop. Her right hand is on a blue mouse. A smartphone is lying on the desk in front of her. The background is a blurred office setting.

# Fondo Evolución No Diversificado

## Características del fondo

El Fondo de Inversión Evolución 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 deseen invertir en un fondo de inversión que pueda generar un ingreso periódico adicional, cuya cartera pueda ser colocada en

diferentes mercados, instrumentos y sectores con una cartera mixta, principalmente, pero no exclusivamente, enfocada en participaciones de fondos de inversión inmobiliarios y/o valores relacionados con el mercado inmobiliario, entre los que se pueden citar los siguientes: títulos de participación hipotecaria, emisiones de deudas de Fondos de Inversión Inmobiliaria, entre otros.

<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>	500,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,15%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr A 3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días el fondo registró un rendimiento de 3,85 y -4,65% para los últimos 12 meses. Este fondo tiene un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, con una amplia política de inversión enfocada principalmente en participaciones de fondos de inversión inmobiliaria y títulos valores de mediano a largo, los cuales pueden verse afectados por la valoración a precios de mercado de dichos instrumentos provocando diferentes niveles de afectación ante eventuales variaciones de las condiciones del mercado.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de setiembre del 2022, mostró que el riesgo fue cubierto en -5 veces por el rendimiento.

El activo administrado, para el cierre del tercer trimestre de 2022, registró una cifra de \$529 mil dólares.

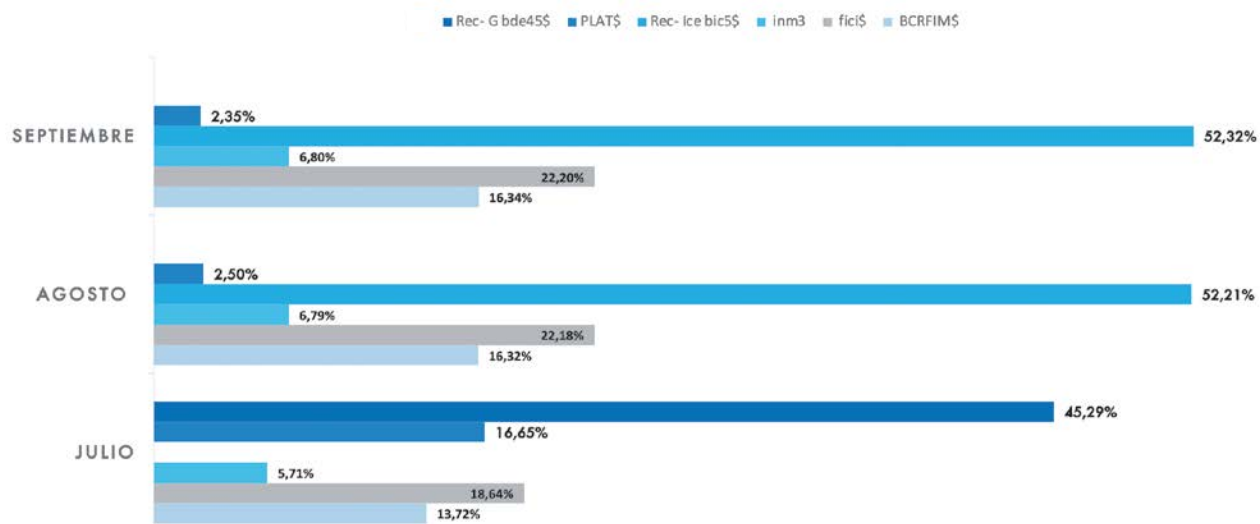
La duración modificada al 30 de setiembre del 2022 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,05%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2022	% Cartera al 30/06/2022
Instituto Costarricense de Electricidad	52,32%	54,98%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	22,20%	20,47%
BCR Fondo De Inversión Mixto Dólares	16,34%	0,00%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	6,80%	6,27%
Banco de Costa Rica	2,35%	18,28%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

Fondo Evolución - No Diversificado



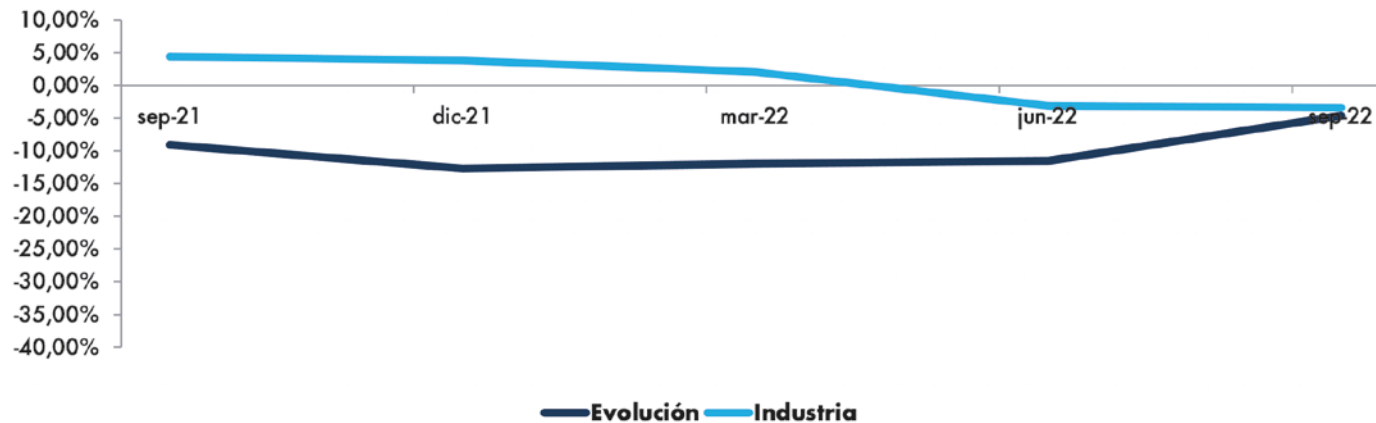


## Comisiones

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%	0,8525299713

## Rendimientos

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



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022
3,85%	N/A	-4,65%	-3,40%

## Indicadores

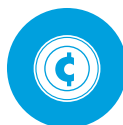
Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	2,07	2,64	3,27
RaR 12 meses	-5,00	-3,74	0,22
Duración del portafolio	0,05	0,01	3,86
Duración modificada portafolio	0,05	0,01	3,78
PPI	0,95	1,26	1,56



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

# Indicadores de fondos

## Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



**₡29.233.656,65**  
Activos Totales



**₡25.745.194,53**  
Activos Inmobiliarios



**171**  
Cantidad de inversionistas



**5.910**  
Cantidad total de participaciones



**8**  
Cantidad de inmuebles



**36**  
Cantidad de inquilinos



**15.532,29**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**83,08%**  
Ocupación porcentual

\*Montos en miles de colones.



## Características del fondo

Está dirigido a inversionistas sofisticados, lo cual implica que son inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características, tanto del mercado de valores costarricense, así como del mercado inmobiliario de este país, que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos

financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a cosas del mercado inmobiliario.

Éste es un fondo sin plazo definido.

<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>	¢2 821 783,53
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	¢50 000 000 000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	¢14 775 000 000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	¢3 500 000,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	05/30/2020
<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>	1,00%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de setiembre 2022 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 1,37%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a ₡29.233.656.654,48 y el valor en libras de la participación a la misma fecha fue de ₡2.821.783,53.

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en ocho actividades económicas, siendo los sectores de enseñanza y comercio los más

representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de setiembre del año 2022 se mantienen 40 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 36 empresas inquilinas.

Para el tercer trimestre el fondo Rentas Mixtas presenta una morosidad en el rango entre 60 y 30 días, el cual obedece a un inquilino del sector comercial, con el cual hoy en día ya pagaron un mes y la morosidad bajó posterior al corte de análisis, producto de las gestiones de cobro realizadas.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

Inmueble	% Activos Totales	
	Al 30/09/2022	Al 30/06/2022
Cc Sabana Sur	30,17%	30,19%
Multicentro Desamparados	16,46%	16,39%
U Latina San Pedro COL	13,98%	13,99%
Plaza Bratsi	12,89%	12,90%
U Latina Santa Cruz COL	9,65%	9,66%
Oficentro Los Yoses	8,65%	8,66%
Bc Desamparados 02	7,47%	7,47%
Paseo de las Flores COL	0,73%	0,73%

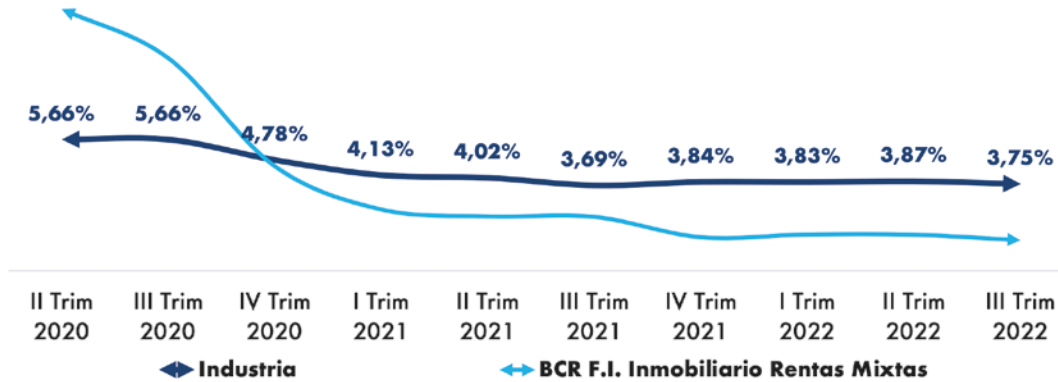
## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	Participación	
	Al 30/09/2022	Al 30/06/2022
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	42,60%	45,5%
Enseñanza	40,08%	36,2%
Otras actividades de servicios	10,27%	10,6%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,92%	3,0%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,24%	2,7%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,96%	1,0%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,76%	0,68%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,17%	0,2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



## Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022
-0,59%	-0,59%	1,32%	3,75%	0,55%

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

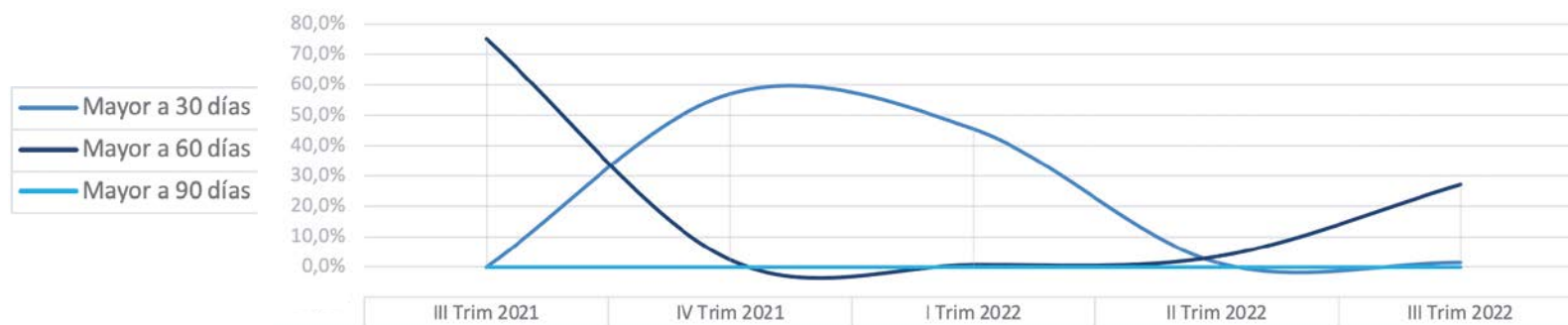
\*N/D: no disponible en la SUGEVAL

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,79%	42,97%	28,43%
Porcentaje de Ocupación	78,72%	83,14%	89,65%

\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo setiembre 2022

## Rango de Morosidad

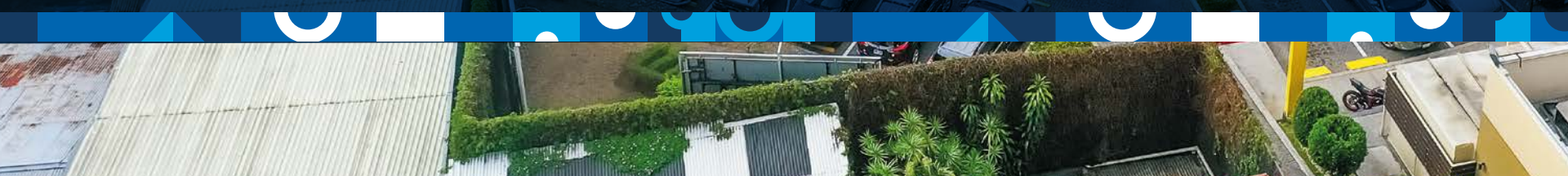


Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	VI Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022
Menor a 30 días	3,3%	5,0%	26,8%	5,4%	3,7%	17,3%	4,0%
Mayor a 30 días	43,2%	0,0%	0,0%	56,9%	45,4%	1,5%	1,5%
Mayor a 60 días	0,0%	0,0%	75,0%	2,3%	0,6%	3,4%	27,1%
Mayor a 90 días	0,0%	99,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>46,5%</b>	<b>104,8%</b>	<b>101,9%</b>	<b>64,6%</b>	<b>49,8%</b>	<b>22,2%</b>	<b>32,5%</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



**\$345.135,35**  
Activos Totales



**\$301.983,82**  
Activos Inmobiliarios



**749**  
Cantidad de inversionistas



**180.985**  
Cantidad total de participaciones



**38**  
Cantidad de inmuebles



**314**  
Cantidad de inquilinos



**41.122,61**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**86,96%**  
Ocupación porcentual

\* Montos en miles de dólares.

## Características del fondo

Está dirigido a inversionistas sofisticados, lo cual implica que son inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características, tanto del mercado de valores costarricense, así como del mercado inmobiliario de este país, que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos

financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a cosas del mercado inmobiliario.

Éste es un fondo sin plazo definido.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	29/06/2001
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR REFERENCIA	\$1 089,17
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$600 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$180 985 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$425,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	29/09/2022
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,427%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	1,00%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,00%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de setiembre 2022 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,08%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,75%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$345.135.346,66, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.089,17.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 38 inmuebles, siendo los más representativo en términos de ingresos Global Park y NI Belén 01. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en catorce actividades económicas, siendo los sectores de servicios, industria y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de setiembre del año 2022 se mantienen 396 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 334 empresas inquilinas.

La morosidad al 30 de setiembre 2022, tuvo un crecimiento en el rango a 60 días, específicamente por 3 inquilinos importantes del sector comercial y uno del sector educación, con los cuales estamos reforzando la gestión para bajar los niveles de

morosidad, y procurando se logre normalizar la situación de estos inquilinos.

En cuanto al contrato de fideicomiso de garantía que se firmó entre BCR Fondo de Inversión inmobiliario del Comercio y la Industria FCI y la empresa deudora, nos permitimos dar visibilidad de que el avalúo que establece dicho contrato, para el inmueble que se da como garantía real por parte de la deudora, inmueble ubicado en Heredia Centro, fue realizado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

No obstante, la administración de BCR SAFI, en aras de proteger de la mejor forma posible el patrimonio de los inversionistas de ambos fondos, realiza un proceso para contratar los servicios profesionales de una empresa externa, para revisar el informe de valoración recibido, con el fin de determinar mediante un tercero experto en si los procedimientos y metodologías plasmados en el informe son correctos. Una vez, se cuente con los resultados de la revisión contratada, se procederá con dar visibilidad al resultado del avalúo, así como de dicha revisión.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

Inmueble	% ACTIVOS TOTALES AL	
	30/9/2022	30/6/2022
GLOBAL PARK	19,75%	20,28%
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES	12,75%	12,71%
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM PINARES	8,67%	8,64%
NI BELÉN 01	7,54%	7,44%
CENTRO COMERCIAL PLAZA ROHRMOSER	5,69%	5,68%
CE GUADALUPE	3,75%	3,74%
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL	3,47%	3,46%
UNIVERSIDAD U LATINA EDIFICIO CIENCIAS MÉDICAS	3,46%	3,45%
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA	3,17%	3,16%
CONDOMINIO LINDORA	2,59%	2,49%
CN URUCA 01.	2,46%	2,51%
CENTRO COMERCIAL MOMENTUM LINDORA	2,41%	2,41%
BC SAN PABLO 02 ( CC HEREDIA 2000)	2,27%	2,26%
CENTRO COMERCIAL PLAZA SANTA ROSA	2,25%	2,25%
2,26%CENTRO COMERCIAL PLAZA LOS LAURELES	2,22%	2,22%
CENTRO COM. ATLANTIS PLAZA	2,17%	2,16%
PLAZA LINCOLN	1,99%	1,98%
CE LLORENTE 01	1,85%	1,84%
CC PLAZA DEL VALLE	1,70%	1,69%
CENTRO COMERCIAL PLAZA MONTE GENERAL	1,37%	1,36%
BC PAVAS 01	1,16%	1,19%
UNIVERSIDAD LATINA PEREZ ZELEDÓN	1,16%	1,16%
CC DESAMPARADOS	1,03%	1,00%
BC CIUDAD COLÓN 01	0,91%	0,83%
MALL INTERNACIONAL	0,72%	0,68%
CENTRO CORP LA NUNZIATURA	0,65%	0,65%
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	0,60%	0,60%
MALL SAN PEDRO	0,45%	0,45%
BC SAN PABLO 01	0,44%	0,45%
CC METROCENTRO	0,43%	0,38%
BN ALAJUELITA	0,41%	0,40%
CC LA VERBENA	0,19%	0,19%
PLAZA DEL SOL	0,11%	0,11%
CONDOMINIO TORRE DEL PARQUE	0,07%	0,07%
PLAZA MAYOR	0,07%	0,07%
REAL CARIARI	0,04%	0,04%

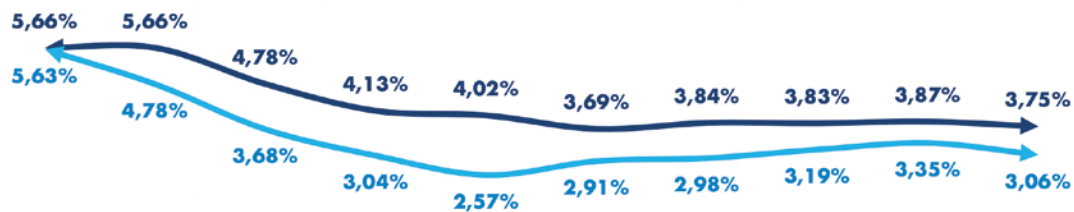


## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	Participación	
	30/9/2022	30/6/2022
Industrias manufactureras	36,43%	35,84%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	24,98%	26,42%
Enseñanza	10,12%	9,32%
Actividades financieras y de seguros	7,75%	7,81%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	7,41%	7,60%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,51%	4,23%
Otras actividades de servicios	2,37%	2,27%
Construcción	1,72%	1,64%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,38%	1,69%
Información y comunicaciones	1,17%	1,15%
Actividades inmobiliarias	0,88%	0,87%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,74%	0,71%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,42%	0,35%
Transporte y almacenamiento	0,11%	0,10%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

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



II Trim 2020	III Trim 2020	IV Trim 2020	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	IV Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022
◆ 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 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022
-1,54%	-1,54%	3,06%	3,75%	5,17%

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

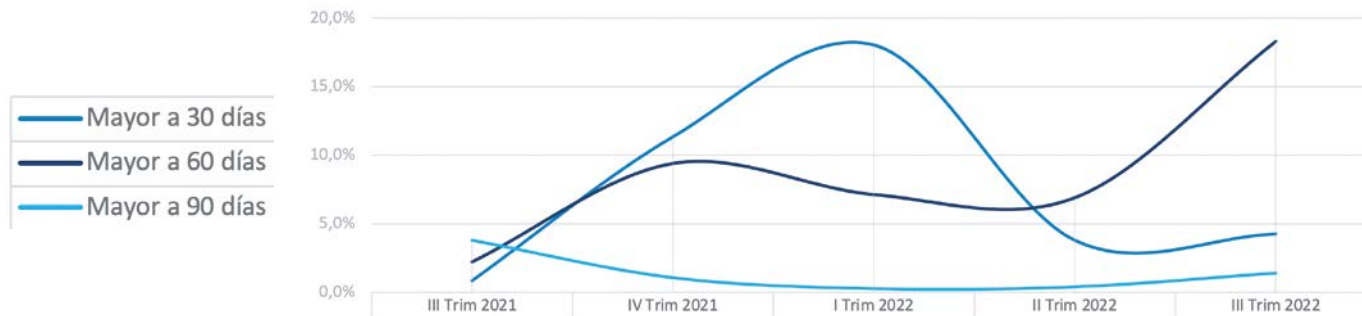
\*N/D: no disponible en la SUGEVAL

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,47%	41,99%	28,43%
Porcentaje de Ocupación	86,96%	87,05%	89,65%

\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo setiembre 2022

## Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	VI Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022
Menor a 30 días	1,1%	4,1%	7,8%	5,3%	2,3%	10,5%	6,2%
Mayor a 30 días	9,6%	1,2%	0,9%	11,4%	18%	3,8%	4,3%
Mayor a 60 días	24,3%	3,5%	2,2%	9,4%	7,1%	6,9%	18,3%
Mayor a 90 días	0,0%	0,5%	3,8%	1,1%	0,3%	0,4%	1,4%
	<b>35,0%</b>	<b>9,2%</b>	<b>14,6%</b>	<b>27,1%</b>	<b>27,8%</b>	<b>21,6%</b>	<b>30,2%</b>



# BCR Fondo de Inv. Inmobiliario No diversificado





# Indicadores de fondos

## Fondo de Inversión Inmobiliario



**\$468.128,49**  
Activos Totales



**\$411.162,49**  
Activos Inmobiliarios



**904**  
Cantidad de inversionistas



**251.852**  
Cantidad total de participaciones



**20**  
Cantidad de inmuebles



**126**  
Cantidad de inquilinos



**75.446,87**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**91,18%**  
Ocupación porcentual

\* Montos en miles de dólares.

## Características del fondo

Está dirigido a inversionistas sofisticados, lo cual implica que son inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características, tanto del mercado de valores costarricense, así como del mercado inmobiliario de este país, que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos

financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a cosas del mercado inmobiliario.

Éste es un fondo sin plazo definido.

<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>	\$1 103,13
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	\$600 000 000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	\$251 852 000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	\$450,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	26/08/2022
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,258%
<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>	1,00%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de setiembre 2022 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,66%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,75%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$468.128.486,42, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.103,13.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 20 inmuebles, siendo los más representativos en términos de ingresos, los inmuebles Zona Franca Coyoil y Parque Empresarial Fórum II. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en dieciséis actividades económicas, siendo los sectores de servicios, comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de setiembre del año 2022 se mantienen 163 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 142 empresas inquilinas.

La morosidad al tercer trimestre 2022, presenta un aumento en el rango mayor a 90 días, que obedece específicamente a temas de carácter operativo por parte de un inquilino del sector educación, los cuales

nos hemos reunido con el inquilino y se dio una propuesta de pago en la cual estaría quedando al día antes de finalizar el mes de octubre, lo que significaría un ajuste en la morosidad general a menos del 10%.

En cuanto al contrato de fideicomiso de garantía que se firmó entre BCR Fondo de Inversión inmobiliario y la empresa deudora, nos permitimos dar visibilidad de que el avalúo que establece dicho contrato, para el inmueble que se da como garantía real por parte de la deudora, inmueble ubicado en Heredia Centro, fue realizado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

No obstante, la administración de BCR SAFI, en aras de proteger de la mejor forma posible el patrimonio de los inversionistas de ambos fondos, realiza un proceso para contratar los servicios profesionales de una empresa externa, para revisar el informe de valoración recibido, con el fin de determinar mediante un tercero experto en si los procedimientos y metodologías plasmados en el informe son correctos. Una vez, se cuente con los resultados de la revisión contratada, se procederá con dar visibilidad al resultado del avalúo, así como de dicha revisión.



## Estructura del Portafolio por Inmueble

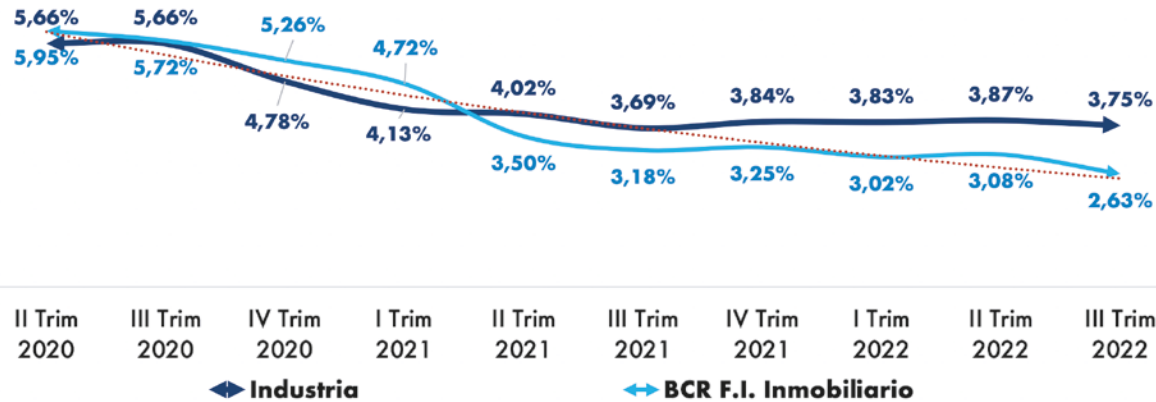
Inmueble	% Activos Totales al	
	30/9/2022	30/6/2022
ZONA FRANCA COYOL	16,02%	15,67%
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACÍFICO	15,09%	14,83%
PARQUE EMPRESARIAL FORUM II	12,75%	12,58%
PARQUE EMPRESARIAL FORUM I	11,11%	10,96%
HOSPITAL LA CATÓLICA	8,83%	8,72%
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	8,79%	8,67%
TORRE MERCEDES	6,86%	8,27%
BC URUCA 02	5,76%	5,73%
FORUM TORRE J	3,78%	3,73%
NI URUCA 01	2,39%	2,36%
CONDOMINIO MERIDIANO	2,27%	2,24%
B.C. DESAMPARADOS - 01	2,19%	2,15%
CN URUCA 01	0,94%	0,92%
B.C. LA PACÍFICA - 01	0,77%	0,76%
B.C. GRECIA - 01	0,67%	0,66%
B.C. HEREDIA - 01	0,52%	0,52%
B.C. SAN ISIDRO DE HEREDIA - 01	0,44%	0,44%
B.C. BELÉN - 01	0,34%	0,33%
B.C. EL CRUCE - 01	0,24%	0,24%
CENTRO COM. TERRAMALL, LOCAL	0,23%	0,23%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	Participación	
	30/9/2022	30/6/2022
Industrias manufactureras	25,53%	24,31%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	13,45%	13,34%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	12,86%	12,55%
Información y comunicaciones	12,50%	11,39%
Actividades inmobiliarias	10,94%	13,42%
Enseñanza	6,52%	6,12%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	5,63%	7,33%
Otras actividades de servicios	3,16%	2,61%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,06%	2,98%
Transporte y almacenamiento	2,81%	2,40%
Actividades financieras y de seguros	1,56%	1,52%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,89%	0,86%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,60%	0,64%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,42%	0,41%
Actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	0,07%	0,07%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>99,94%</b>

## Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/06/2022
1,08%	1,08%	2,63%	3,75%	3,58%

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

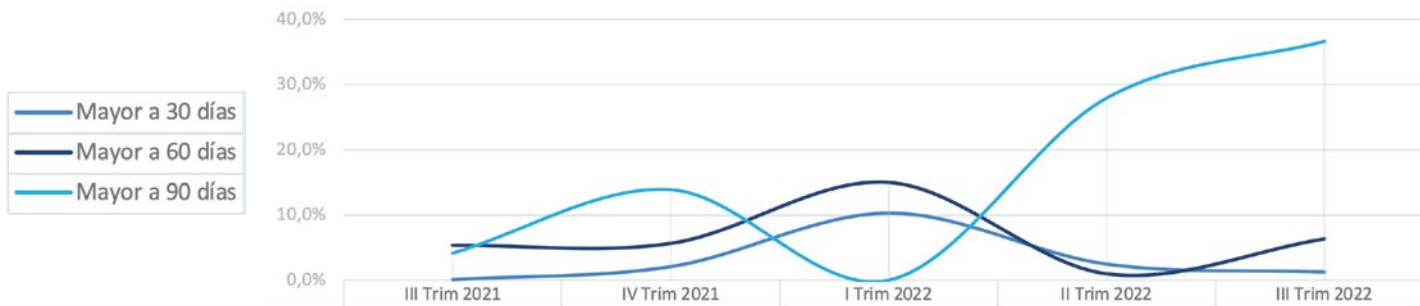
\*N/D: no disponible en la SUGEVAL

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,11%	40,06%	28,43%
Porcentaje de Ocupación	89,32%	95,55%	89,65%

\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo setiembre 2022

## Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	VI Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022
Menor a 30 días	0,2%	3,1%	8,9%	1,2%	0,9%	2,9%	1,6%
Mayor a 30 días	7,0%	0,1%	0,1%	2,1%	10,3%	2,5%	1,3%
Mayor a 60 días	13,6%	0,7%	5,4%	5,6%	15,0%	1,0%	6,3%
Mayor a 90 días	75,4%	12,0%	4,1%	13,9%	0,0%	27,9%	36,6%
	<b>96,2%</b>	<b>15,9%</b>	<b>18,5%</b>	<b>22,8%</b>	<b>26,2%</b>	<b>34,3%</b>	<b>45,8%</b>



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



# Indicadores de fondos

## Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



**\$102.180,91**  
Activos Totales



**\$95.273,47**  
Activos Inmobiliarios



**336**  
Cantidad de inversionistas



**16.195**  
Cantidad total de participaciones



**17**  
Cantidad de inmuebles



**63**  
Cantidad de inquilinos



**15.723,34**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**81,59%**  
Ocupación porcentual

\* Montos en miles de dólares.

## Características del fondo

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

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

Éste es un fondo sin plazo definido.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	11/01/2011
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	\$5 182,66
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	\$100 000 000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	\$80 975 000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	\$5 365,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	02/11/2021
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,01%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA- 3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	1,10%
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,00%



## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de setiembre 2022 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3.56%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3.75%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$102.180.909,58, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 5.182,66.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo el más representativo Terracampus. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en doce actividades económicas, siendo el sector de servicios

y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de setiembre del año 2022 se mantienen 74 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 67 empresas inquilinas.

El BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, se tiene al 30 de setiembre 2022 una morosidad general con niveles muy sanos siendo el 5.9% los alquileres con atrasos mayores a 30 días, de los cuales son principalmente giros de carácter comercial y algunos del sector financiero que pagan por mes vencido.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

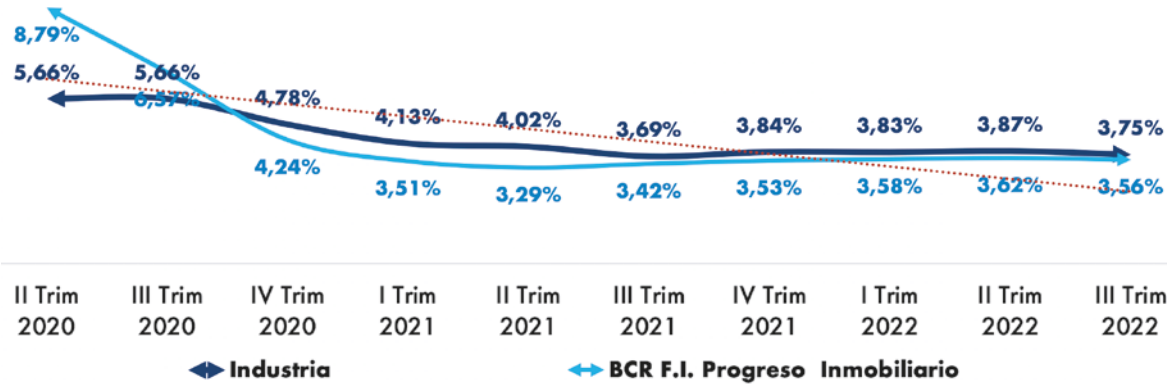
Inmueble	% Activos Totales al	
	30/9/2022	30/6/2022
TERRACAMPUS	24,05%	24,05%
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	17,56%	17,52%
CENTRO COMERCIAL PASEO DE LAS FLORES	11,28%	11,28%
CEDI SAN JOSÉ	8,32%	8,32%
ZONA FRANCA Z	6,92%	7,00%
CENTRO COMERCIAL ANTARES	5,40%	5,40%
BODEGAS ALAJUELA	4,28%	4,28%
OFICENTRO TREJOS MONTEALEGRE	3,82%	3,80%
PLAZA CARIARI	3,37%	3,31%
C.C CORONADO 01	2,69%	2,68%
TIENDA EKONO PEREZ ZELEDÓN	2,52%	2,46%
E.C NICOYA 01	2,36%	2,44%
PLAZA TEMPO	2,15%	2,09%
E.C SANTA CRUZ 01	2,01%	2,19%
CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL OESTE	1,41%	1,41%
TIENDA EKONO PUNTARENAS	1,32%	1,24%
CONDOMINIO MALL SAN PEDRO	0,53%	0,53%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	Participación	
	30/9/2022	30/6/2022
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	36,41%	35,75%
Información y comunicaciones	23,93%	23,43%
Industrias manufactureras	11,55%	12,82%
Actividades financieras y de seguros	7,88%	7,90%
Transporte y almacenamiento	6,13%	7,15%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,65%	4,53%
Otras actividades de servicios	3,21%	1,77%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	2,93%	3,32%
Enseñanza	1,43%	1,43%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0,99%	0,99%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,54%	0,54%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0,35%	0,35%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/06/2022
0,26%	0,26%	3,56%	3,75%	3,36%

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

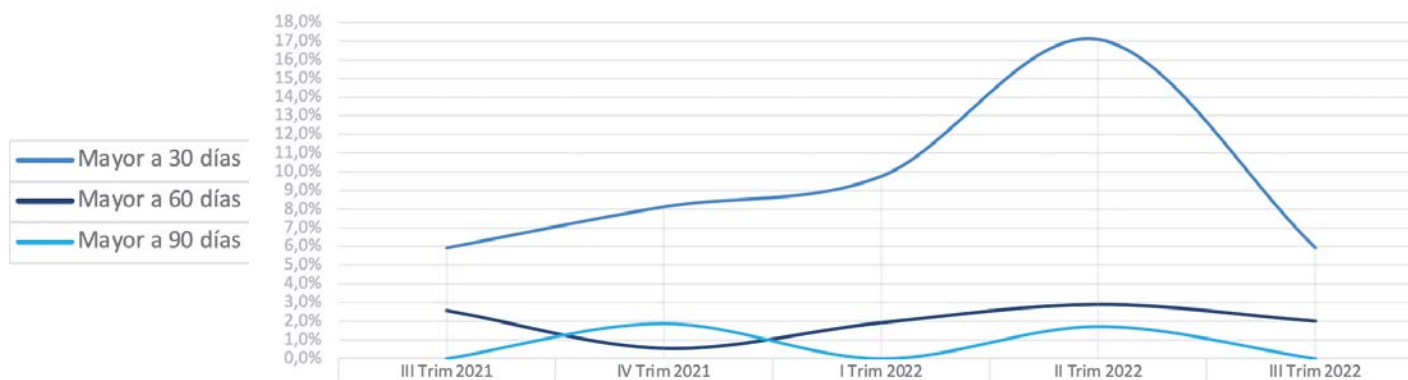
\*N/D: no disponible en la SUGEVAL

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	15,17%	17,72%	28,43%
Porcentaje de Ocupación	81,59%	81,88%	89,65%

\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo setiembre 2022

## Rango de Morosidad

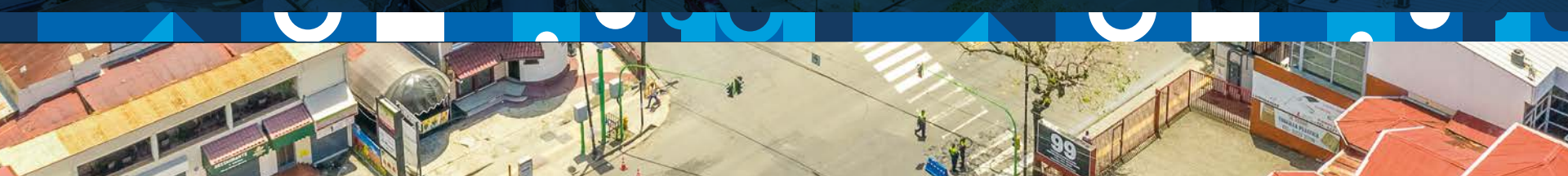


Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	VI Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022
Menor a 30 días	7,4%	8,2%	8,7%	7,1%	1,4%	11,5%	10,1%
Mayor a 30 días	6,0%	7,1%	5,9%	8,1%	9,8%	17,1%	5,9%
Mayor a 60 días	2,0%	1,3%	2,6%	0,5%	1,9%	2,9%	2,0%
Mayor a 90 días	0,0%	0,8%	0,0%	1,9%	0,0%	1,7%	0,0%
	<b>15,5%</b>	<b>17,5%</b>	<b>17,2%</b>	<b>17,6%</b>	<b>13,1%</b>	<b>33,1%</b>	<b>18,0%</b>





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





# Indicadores de fondos

## Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía



**\$74.039,89**  
Activos Totales



**\$64.439,23**  
Activos Inmobiliarios



**17**  
Cantidad de inversionistas



**56.295.789**  
Cantidad total de participaciones



**35**  
Cantidad de inmuebles



**92**  
Cantidad de inquilinos



**56.402,8**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**42,59%**  
Ocupación porcentual

\* Montos en miles de dólares.



## Características del fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado (en adelante “el fondo”) se dirige a todo aquel inversionista que desee diversificar sus inversiones a través de un portafolio de activos no financieros.

El objetivo del fondo es proteger el capital del inversionista del riesgo de inflación, maximizar la renta del inversionista, diversificar y compensar los riesgos. Este fondo no se recomienda para aquellas personas que invierten dinero ocioso en forma transitoria o a plazo fijo; el plazo mínimo recomendado es de tres años.

Todo aquel inversionista que desee realizar una inversión en este fondo debe contar con un amplio conocimiento del negocio inmobiliario y del mercado de valores o debe contar con la asesoría profesional de expertos en el campo que le permitan tomar decisiones razonables y fundamentadas. En ese sentido, debe conocer que el valor de su patrimonio podría estar sujeto a volatilidades en el corto o incluso en el largo plazo, por lo que debe estar en capacidad de soportar pérdidas en el valor de sus inversiones, de forma tal, que es indispensable que conozca y evalúe los riesgos asociados a esta actividad para confrontarlos con su grado de tolerancia y capacidad para asumirlos.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	23/06/2022
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	\$1,18
<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>	05/03/2018
<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>	1,50%
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,00%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de setiembre 2022 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,29%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,75%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$74.039.889,00, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1,18.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 35 inmuebles, siendo el más representativo Bodegas Santa Ana. Por otra parte, la administración ha logrado continuar con la diversificación de sus ingresos por actividad económica, siendo el sector de servicios y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de setiembre del año 2022 se mantienen 103 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 90 empresas inquilinas.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, tuvo un cierre de morosidad donde hubo dos inquilinos, uno del sector servicios y otro del sector industrial, de los cuales estamos coordinando arreglo de pago, no obstante, se aprecia una estabilización en los niveles de morosidad desde que BCR SAFI asume la administración del inmueble el pasado 23 de junio 2022.

En cuanto a la caída en los niveles de ocupación del fondo, obedece a una revisión y corrección de las áreas para la estimación del cálculo, mas no se trata de salidas de inquilinos si no a temas meramente de registro.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

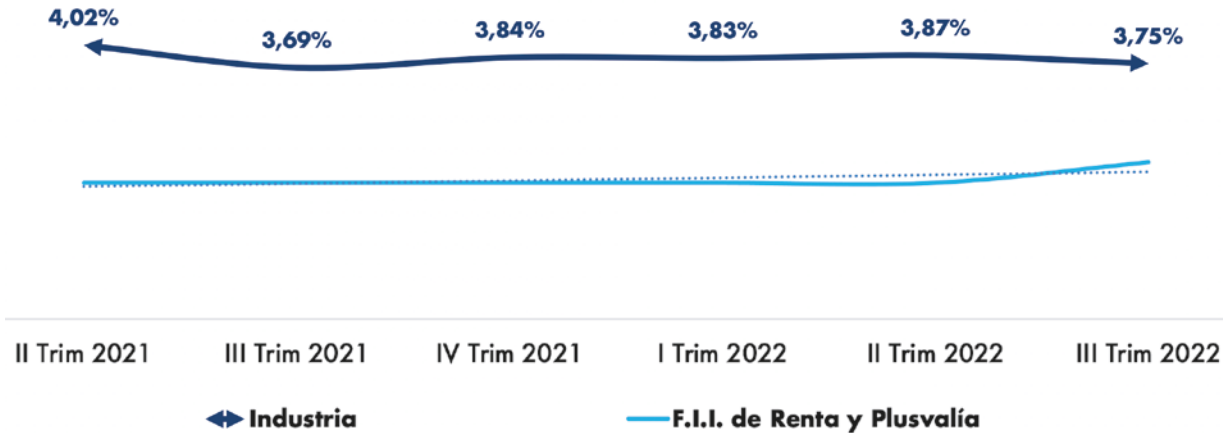
Inmueble	% Activos Totales al	
	30/9/2022	30/6/2022
BODEGAS SANTA ANA	6,71%	6,99%
OFICENTRO PLAZA MAYOR	6,54%	6,73%
TERRAMALL (19 LOCALES)	4,88%	7,28%
OFIBODEGAS LA URUCA	4,69%	9,76%
INDUPARK	4,17%	6,21%
TERRAMALL (7 LOCALES)	3,61%	4,35%
MALL INTERNACIONAL ALAJUELA	2,91%	5,37%
GALERÍA DEL ESTE	2,84%	2,68%
BODEGAS GUÁPILES	2,35%	3,18%
TERRAMALL LOCAL M-6	2,33%	2,10%
OFIBODEGAS LA VALENCIA	2,23%	3,47%
BODEGAS LA URUCA	2,20%	3,42%
EDIFICIO CORIS CURRIDABAT	1,80%	3,32%
BEKUO BURO	1,74%	1,97%
BODEGAS IPIS	1,70%	2,59%
EDIFICIO ÁNGELES DEL MAR	1,64%	4,23%
TERRAMALL LOCAL 410	1,41%	1,99%
BODEGAS BELÉN	1,40%	1,84%
COMPLEJO DE BODEGAS PERSU	1,36%	1,22%
PLAZA VIVE	1,33%	2,54%
EDIFICIO KABAT	1,23%	1,61%
TERRAMALL LOCAL 357	1,15%	0,98%
ZONA FRANCA BES	1,12%	0,98%
CONSTRUCENTER TAMARINDO	1,12%	2,53%
TORRE MERCEDES (12 FINCAS FILIALES)	1,02%	1,50%
PLAZA RIVERSIDE (10 FINCAS)	0,95%	2,03%
EDIFICIO GUADALUPE	0,82%	0,95%
LOCAL SABANA - HOSPITAL	0,66%	1,41%
ROSTI POLLOS ESCAZÚ	0,65%	0,85%
CC CONDOMINIO INDUSTRIAL - PAVAS - (LC 1 Y 8)	0,64%	1,68%
ROSTIPOLLOS GUADALUPE	0,57%	0,83%
CENTRO COMERCIAL REAL HERRADURA	0,55%	1,50%
OFICENTRO PADRE PÍO	0,54%	0,80%
LOCAL DESAMPARADOS	0,51%	0,76%
CENTRO COMERCIAL CALLE REAL	0,23%	0,34%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	Participación	
	30/9/2022	30/6/2022
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	55,28%	56,05%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	8,11%	7,75%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5,19%	5,51%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,58%	3,67%
Actividades inmobiliarias	4,24%	2,93%
Industrias manufactureras	3,35%	2,45%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	3,30%	2,03%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	3,10%	1,93%
Información y comunicaciones	2,84%	2,22%
Otras actividades de servicios	2,26%	1,88%
Actividades financieras y de seguros	2,09%	7,68%
Transporte y almacenamiento	2,04%	1,31%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,81%	3,56%
Construcción	1,80%	1,04%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses  
BCR Fondo Inv. Inmobiliaria de Renta y Plusvalía - No Diversificado Vs Promedio Industria  
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022	Industria 30/09/2022	Fondo 30/09/2022
7,96%	7,96%	2,30%	3,75%	N/A

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

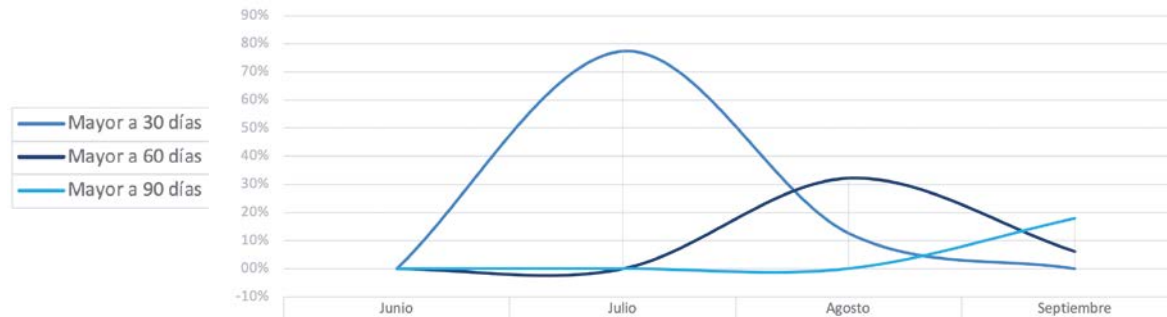
\*N/D: no disponible en la SUGEVAL

## Indicadores

Indicador	AI 30/09/2022	AI 30/06/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	6,63%	6,87%	28,43%
Porcentaje de Ocupación	43,58%	67%	89,65%

\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo setiembre 2022

## Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	Junio	Julio	Agosto	Setiembre
Menor a 30 días	68,1%	0,6%	0,5%	7,0%
Mayor a 30 días	0,0%	77,4%	12,6%	0,0%
Mayor a 60 días	0,0%	0,0%	32,02%	6,2%
Mayor a 90 días	0,0%	0,0%	0,0%	18,0%
	<b>68,1%</b>	<b>78%</b>	<b>45,4%</b>	<b>31,1%</b>





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

## Introducción

En el presente informe trimestral del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, se presenta el estatus general del proyecto. El informe abarca el III trimestre del año y contiene datos comprendidos entre 01 de julio al 30 de septiembre de 2022.

El Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, mantiene la calificación de riesgo (scr A-3 (CR)) según el último informe trimestral con corte a junio 2022, siendo esta una calificación con periodicidad semestral.

Con el propósito de cumplir con lo acordado en la Asamblea de Inversionistas y con las proyecciones plasmadas en el prospecto, la administración ha continuado con los esfuerzos para la comercialización y colocación de espacios disponibles del proyecto.

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

## Descripción del proyecto

El concepto del proyecto se mantiene como un proyecto inmobiliario de uso mixto; incluyendo espacios de uso industrial, comercial y oficinas, los cuales fueron edificados en un terreno con un área

registral de 61.783,00m<sup>2</sup>, ubicado en la zona de Santa Ana.

La escritura de constitución del condominio ya fue inscrita en el registro público, por lo cual se da por finalizado el proceso de inscripción de la propiedad a régimen de propiedad en condominio, esto permite arrendar y vender las fincas filiales resultantes del proyecto.

Así mismo, se informa que el 26 de julio de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria de propietarios, donde se eligió la Junta Administradora del condominio, se aprobó el presupuesto de gastos de operación y mantenimiento. Por otro lado, se nombró como administrador del parque a la empresa MABINSA. S.A., la cual se ha desempeñado en el mercado costarricense desde 1990 en la administración y mantenimiento de propiedades.

FECHA DE COMPRA:	13/03/2020
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR NOMINAL	\$1.000,00
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$52.000.000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$21.299.000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$1.110,00
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A-3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0.10%



## Participaciones designadas

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

continúan aportando su experiencia, conocimiento y generando valor agregado al proyecto.

### Detalle de Involucrados

Logo	Empresa	Especialidad	Alcance
	SCRiesgo	Empresa calificadora de riesgo	Calificadora de Riesgo.
	BCR	Entidad Financiera	Financiamiento.
	CDG Environmental	Regente Ambiental	Realizar todas las pruebas e informes de control de calidad de los materiales Realizar informes mensuales de seguimiento y cumplimiento ambiental
	Mabinsa	Administración condominio	Presentar reportes mensual de labores, cobro de cuota mantenimiento, seguridad.
	Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo	Asesor en comercio internacional	Servicios de promoción de inversión extranjera.
	Proyekta Ingeniería y Construcción	Empresa constructora	Empresa encarga de la construcción del Shell local comercial Drive thru

## Estudios efectuados

A la fecha no se han realizado estudios técnicos adicionales a los realizados previamente.

## Aspectos técnicos

Es importante mencionar, que, durante este periodo, la Secretaria Técnica Ambiental (SETENA) resolvió dar por finalizado el proceso de EIA y el cierre de la gestión ambiental de la fase constructiva ante la SETENA, para el proyecto en referencia.

Así como también exige al proyecto de responsabilidad ambiental, control de la bitácora ambiental, informe de regencia ambiental y monto de la garantía ambiental.

Dicha entidad autorizó al Departamento de Administración de Valores del Banco Nacional de Costa Rica hacer la devolución respectiva de la garantía ambiental de la fase constructiva del Parque Empresarial Lindora.

De igual manera, se informa la finalización de la etapa constructiva y remodelación del local comercial en el sector del Edificio F, donde se encuentra ubicado el cliente comercial Starbucks; esto conforme a lo acordado mediante relación contractual firmada entre las partes.

## Aspectos de mercado

Con relación a los aspectos de mercado, es importante resaltar el estado actual de la economía nacional, podemos mencionar que según los estudios realizados por las empresas de Real State reconocidas del sector, los altos niveles de inflación limitan las proyecciones de crecimiento económico del país, según el Banco Central de Costa Rica (BCCR) la inflación de Costa Rica, registro una variación interanual del 11,48%, siendo esta la cifra más alta en los últimos años.

El comportamiento del mercado de oficinas actualmente presenta un porcentaje de disponibilidad importante, debido a que las empresas usuarias de estos espacios han continuado su expansión hacia un formato de trabajo híbrido, generando un dinamismo moderado en este sector inmobiliario. Se prevé para lo que resta del segundo semestre de 2022 un posible aumento en la tasa de vacancia en espacios de segunda generación debido a la entrega de nuevo inventario de oficinas a precios accesibles y con mayores beneficios para el usuario final, además de estar adecuados a las nuevas formas de trabajo.

Con relación a los otros sectores en los que opera Parque Empresarial Lindora como lo son el sector industrial/logístico y comercial se esperan sólidas perspectivas de crecimiento en cada uno de los sectores, para el tercer trimestre de 2022 se ha

acelerado la colocación de nuevos negocios, dejando de lado la incertidumbre que había dejado el paso de la pandemia Covid-19 y generando confianza para la creación de nuevos giros comerciales; por su parte la colocación de espacios inmobiliarios enfocados en temas industriales y logísticos continua en pleno crecimiento tal como se dio a principios del año.

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

### **Estrategia Comercial:**

Durante el proceso de la comercialización se continua con el apoyo de empresas comercializadoras y corredoras de bienes raíces, utilizando diferentes métodos para lograr mayor conocimiento, aceptación y colocación del proyecto, durante el tercer trimestre del 2022, se recibió un total de 123 leads (clientes potenciales) los cuales ingresaron de la siguiente manera:

- **Plataforma Leads (clientes potenciales)**
  - o Página Web: 13 leads
  - o Corredores: 92 leads
  - o Prospección: 2 leads
  - o Walk in: 4 leads
  - o Llamada: 2 leads

- o Whatsapp: 2 leads
- o CINDE: 2 leads
- o Sinergias BCR: 3 leads
- o Redes Sociales: 3 leads

Además se mantiene vigente el convenio con la Asociación Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (CINDE), mediante el cual se busca apoyar a las empresas a establecerse en Costa Rica, brindando servicios de asesoría y orientación especializados en cada fase del ciclo de vida de la inversión, esto permitirá al Parque Empresarial Lindora posicionarse dentro de la oferta a valorar y podrá ser directamente beneficiado con el servicio de promoción de estas inversiones.

Asimismo, el servicio de atención al cliente mediante una oficina de ventas que está propiamente en el parque, con personal capacitado para asesorar a los clientes potenciales que se encuentren interesados en alguno de los espacios disponibles.

Existe también personal asignado directamente a la comercialización de inmuebles, para lo cual se tiene un equipo para atender las redes sociales, dentro de los canales utilizados se encuentran la plataforma WhatsApp, correo de servicio al cliente y página web ([www.pelcostarica.com](http://www.pelcostarica.com)). Se continúa con las campañas publicitarias en redes sociales y medios.

Todas estas medidas son gestionadas por la administración del fondo con el propósito de











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 46,25% del total de las áreas arrendables, importante mencionar que durante este último trimestre el cliente que firmó contrato de


arrendamiento para las fincas filiales FF-8 y FF-9 decidió dar un giro a su operativa comercial y el espacio por no ajustarse a su objetivo tomo la decisión de desestimar el contrato de arrendamiento.

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

### Detalle colocaciones firmadas

Logo	Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Bodega	Edificio C-7	Industria	870 m2	Promesa de compraventa
	Comercial	Edificio G-2	Servicio	311,90 m2	Promesa de compraventa
	Plataforma de parqueos	Edificio D	Parqueos	264 espacios	Arrendamiento
	Ofibodega	Edificio C-1	Industria	743,58	Arrendamiento
 Zen Soluciones	Comercial	Edificio G-1	Servicio	230,06 m2	Arrendamiento
Búfalos Dorados	Comercial	Edificio G-4	Servicio	299,26 m2	Arrendamiento
Tendenzza Acabos	Comercial	Edificio F-16	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
 Magic Esthetic	Comercial	Edificio F-17	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
 MOBILINEA	Comercial	Edificio F-18	Servicio	104,29 m2	Arrendamiento
 Starbucks	Comercial	Pad Comercial	Servicio	230,89 m2	Arrendamiento
 Hidroteco	Comercial	Edificio F-05	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Boutique Chardan	Comercial	Edificio F-10	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
MT Monteverde Ventures S.A.	Comercial	Edificio F-11	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
Oasis Outdoor	Comercial	Edificio F-12	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
Esthetic and clinic Treasure Queen	Comercial	Edificio F-13	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento

### Detalle de ventas

Logo	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Edificio A	Industria	4.900 m2	Vendido
	Edificio G-6	Oficina	1.457,59 m2	Vendido
	Edificio C	Industria	1.851,16 m2	Vendido
	Edificio F	Comercio	106,29 m2	Vendido

En línea con lo anterior, también es importante mencionar que la disponibilidad de áreas arrendables del el Fondo de Desarrollo es de un 53,75% de los cuales un 2,38% se encuentra en negociación.

Asimismo, para el IV trimestre de 2022 se estima estar concretando la ejecución de las promesas de compraventas firmadas correspondientes a los espacios: C7- Edificio C, y local comercial G2 - Edificio G.

### Aspectos legales

Como aspecto relevante del periodo se detalla el siguiente:

1. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FF5, el pasado 30 de abril de 2022.
2. Suscripción de contrato de arrendamiento para el

espacio comercial denominado como finca filial FF-8y FF-9, el pasado 26 de mayo de 2022.

3. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FF-13, el pasado 03 de junio de 2022.

4. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FF-12, el pasado 20 de junio de 2022.

5. Suscripción de contrato de arrendamiento y Promesa de Compraventa para el espacio industrial denominado como finca filial FC-1, el pasado 23 de junio de 2022

6. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FF-10, el pasado 01 de setiembre de 2022.

7. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FF-11, el pasado 01 de setiembre de 2022.

8. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio de bodega denominado como finca filial FF-E4, el 23 de setiembre de 2022.

9. El pasado mes de agosto el cliente de los espacios comerciales finca filial FF-8y FF-9 decidió dar un giro a su operativa comercial y el espacio por no ajustarse a su objetivo el cliente desestima el contrato de arrendamiento.

## Aspectos financieros

La estructura de ingresos del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, está constituida por tres grandes rubros; capital propio (inversionistas), financiamiento bancario, y en tercera instancia, ingresos producto de alquiler y ventas.

Como se ha indicado en informes anteriores, las condiciones iniciales del proyecto han variado respecto al panorama actual, por lo que es

importante mencionar que los esfuerzos por sobrellevar el proyecto de acuerdo con las proyecciones planteadas han sido reiterativos; sin embargo, comercializar un desarrollo de tal envergadura bajo situaciones adversas, requiere tiempo, recursos e implementación de estrategias que den sostenibilidad al fondo en el corto, mediano y largo plazo, siendo que la administración ha designado todos los esfuerzos en procura de lograr los objetivos planteados.

## Arrendamientos

Para el tercer trimestre de 2022, se obtiene ingresos mensuales por arrendamiento de \$29.510 (sin IVA) correspondiente a 6 inquilinos del sector comercial y 1 de la plataforma de parques.

### Distribución por alquiler mensual

Inquilino	Finca	Sector	Estado
Zen Soluciones	G-1	Comercio	Arrendado
Mobilínea Kitchen Design Center S.R.L.	F-18	Comercio	Arrendado
Mercado La Cartonera	Edificio D	Plataforma de parques	Arrendado
Búfalos Dorados S.A.	G-4	Comercio	Arrendado
Tendenzza Acabados INT S.A.	F-16	Comercio	Arrendado
Hidrotecnología Sostenible Hidroteco S.A.	F-5	Comercio	Arrendado
Oasis Outdoors Limitada	F-12	Comercio	Arrendado

## Ventas

Con relación a las ventas realizadas, el pasado 10 de agosto se efectuó una segunda venta, constituida por cuatro (4) espacios del bloque C (C3 hasta C-6) y un (1) local comercial identificado como F-06. El valor de venta negociado fue por la suma total de USD\$1,9 millones de dólares.

Producto de dicha venta, el fondo procedió a cancelar a la constructora Volio & Trejos, la cuenta por pagar correspondiente a retenciones por avance de obra del 5%, por una suma de USD\$ 1,2 millones de dólares.

### Ventas realizadas

Paquete	Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
1	Bodega	Edificio A	Industria	4900	Vendido
1	Oficina	Edificio G-6	Servicios	1457,59	Vendido
2	Bodega	Edificio C-3, C-4, C-5, C-6	Servicio	1851,16	Vendido
2	Comercial	F-06	Servicio	106,29	Vendido

## Pasivos

Adicionalmente al tercer trimestre de 2022, el fondo adeuda la suma de USD\$22.029.808,55 (veintidós millones veintinueve mil ochocientos ocho dólares con cincuenta y cinco centavos).

De acuerdo con lo establecido en el prospecto, y tomando en consideración las emisiones de participaciones realizadas y los desembolsos del crédito directo, el presupuesto ha sido ejecutado según se detalla en la siguiente tabla:

### Ventas realizadas

Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20.000.000
Costos Directos	\$24.645.091
Costos Indirectos	\$2.872.795
Mejoras	\$516.057
Gastos	\$6.505.065
<b>Total</b>	<b>\$54.539.008</b>

Fuente: Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Al 30 de septiembre de 2022, se ha ejecutado un 81,4% del presupuesto presentado en asamblea de inversionistas del pasado 18 de enero de 2022.

## Riesgos

Como hemos venido mencionando, en este contexto de pandemia, hay riesgos que se han ido materializando a lo largo de la operación del fondo y otros riesgos con alta posibilidad de concretarse que a continuación mencionamos:

- Riesgo sistémico.
- Riesgo de financiamiento.

- Riesgo de estimación o contracción en la demanda inmobiliaria.
- Riesgo de liquidez del fondo.
- Riesgo por el carácter estimatorio de las proyecciones financieras.

Asimismo, siempre con el propósito de salvaguardar a los inversionistas y evitar la materialización de algunos riesgos mencionados, como mitigador activo, la administración continúa aplicando una estrategia de ajustar a la baja los cánones de arrendamiento de los diferentes sectores del proyecto, basados en lo que indica el mercado, así como por la solicitud de potenciales clientes.



## Registro fotográfico





# **Términos Financieros a considerar**

## Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitires.

**BC:** Bodega Comercial

**CC:** Centro Comercial

**CE:** Centro Educativo

**CEDI:** Centro de Distribución

## Coefficiente de Endeudamiento

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

## Coefficiente de Obligación

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

## Desviación Estándar

La desviación estándar nos indica cuánto se alejan en promedio, un conjunto de datos de su promedio. Por ejemplo si un fondo tiene un rendimiento de un 1.72% y su desviación estándar es de 0.23, en promedio su rendimiento podría variar entre 1.49% y 1.95%.

## Duración

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

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

## Duración Modificada

La duración modificada muestra la sensibilidad del precio del valor ante cambios en las tasas de interés. Si la duración modificada de un portafolio es de 0.40, indicaría que ante una variación en las tasas de interés de un 1% la porción de valores de deuda del portafolio variarían en un 0.40%.

**EC:** Edificio Comercial

## Emisor

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

## Instrumento

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

## Inversionistas profesionales

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

## Lifestyle Center

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

## Neighborhood Center

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

## Participaciones Negociadas

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

desea 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:

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

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

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

### Porcentaje de Morosidad

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

### Porcentaje de Ocupación

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

### Portafolio de Inversión:

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

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

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

### Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR)

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

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

### Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses

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

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

**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:

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

**GP<sub>t</sub>:** Ganancia (o pérdida) no realizada por la valoración de los archivos al cierre del día t.

VPL<sub>t</sub>: Valor de la participación ajustado del fondo al cierre del día t.

### Rendimiento total

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

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

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



En donde:

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

**B**: Beneficios distribuidos durante el 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

