

BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1° DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2021

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

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

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

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





San José, 23 de Abril de 2021.

Estimado Inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el del 1° de enero al 31 de marzo de 2021, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el primer trimestre del 2021.

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

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

Gerencia

BCR Fondos de Inversión



Índice

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





INFORME GENERAL



Transcurrido un año desde la declaración de la pandemia de COVID-19, los crecientes estragos humanos continúan suscitando preocupación, incluso en un momento en que la cobertura cada vez más amplia de las campañas de vacunación contribuye al optimismo. Las perspectivas económicas mundiales están rodeadas de gran incertidumbre, vinculada principalmente con la trayectoria de la pandemia. La contracción de la actividad ocurrida en 2020 no tiene precedentes históricos recientes en términos de su velocidad y sincronidad. Pero podría haber sido mucho peor. Aunque es difícil hacer una determinación precisa, el personal técnico del FMI estima que la contracción podría haber sido tres veces mayor de no haber sido por las extraordinarias políticas de apoyo que se desplegaron. Queda mucho por hacer para derrotar la pandemia y evitar una divergencia del ingreso per cápita de las diferentes economías, así como aumentos persistentes de la desigualdad dentro de cada país.

Tras una contracción estimada de $-3,3\%$ en 2020, se proyecta que la economía mundial registrará un crecimiento de 6% en 2021, que se moderaría a $4,4\%$ en 2022. La contracción de 2020 es 1,1 puntos porcentuales más pequeña que lo proyectado en la edición de octubre de 2020 de Perspectivas de la economía mundial (informe WEO); esa mejora refleja un nivel de crecimiento superior al previsto durante el segundo semestre del año en la mayoría de las regiones gracias al desconfinamiento y a la adaptación de las economías a nuevas formas de trabajar. Las proyecciones de 2021 y 2022 superan las cifras del informe WEO de octubre de 2020 en 0,8 y 0,2 puntos porcentuales, por efecto del respaldo fiscal adicional de unas pocas grandes economías y la recuperación prevista para el segundo semestre del año gracias a la vacunación. Se prevé que el crecimiento mundial se moderará a $3,3\%$ a mediano plazo como consecuencia del daño proyectado al potencial de oferta y de fuerzas anteriores a la pandemia, incluida la desaceleración del crecimiento de la fuerza laboral en las economías avanzadas y algunas economías de mercados emergentes debido al envejecimiento de la población. Gracias a las políticas de respuesta sin precedentes, es probable que la recesión provocada por la COVID-19 deje menos cicatrices que la crisis financiera internacional de 2008. Sin embargo, las economías de mercados emergentes y los países en desarrollo de bajo ingreso se han visto más golpeados y se prevé que sufrirán pérdidas más significativas a mediano plazo.

Las pérdidas del producto han sido particularmente pronunciadas en los países que dependen del turismo y de la exportación de materias primas, así como en aquellos con un limitado margen de maniobra para la aplicación de políticas.

Al comienzo de la crisis, muchos de estos países se encontraban en una situación fiscal precaria y tenían menos capacidad para organizar grandes campañas sanitarias o brindar respaldo a los medios de vida. La recuperación proyectada sigue a una contracción grave que ha producido efectos particularmente perniciosos para el empleo y el ingreso de ciertos grupos. Los jóvenes, las mujeres y los trabajadores con niveles educativos relativamente bajos o con empleos informales han sufrido en general el golpe más duro. Es probable que la desigualdad del ingreso aumente significativamente debido a la pandemia. Se prevé que casi 95 millones más de personas quedarán por debajo del umbral de la pobreza extrema en 2020, en comparación con las proyecciones previas a la pandemia.

La evolución de la situación dependerá de la trayectoria que siga la crisis sanitaria, incluido el hecho de que las nuevas cepas del virus de la COVID-19 sean susceptibles a las vacunas o prolonguen la pandemia; la eficacia de las medidas adoptadas para limitar el daño económico persistente (cicatrización); la evolución de las condiciones financieras y los precios de las materias primas; y la capacidad de ajuste de la economía. Los vaivenes que experimenten estos factores y su interacción con las características propias de cada país determinarán el ritmo de la recuperación y el grado de cicatrización a mediano plazo de cada país. En muchos aspectos, esta crisis es única. En ciertos países, las políticas de respaldo y la falta de oportunidades de gasto se han traducido en fuertes aumentos del ahorro que podrían liberarse con gran rapidez una vez que se disipe la incertidumbre. Al mismo tiempo, no está claro qué proporción de ese ahorro se gastará, en vista del deterioro de los balances de muchas empresas y hogares (particularmente, entre los muy propensos a consumir el ingreso) y la caducidad de las moratorias de reembolso de préstamos. En suma, cabe afirmar que los riesgos están equilibrados a corto plazo, pero se inclinan al alza más adelante.

Los factores que moldean la orientación correcta de las políticas varían según el país, especialmente en el avance hacia la normalización. Por lo tanto, los países tendrán que adaptar sus políticas de respuesta a la etapa en que se encuentre la pandemia, el vigor de la recuperación y las características estructurales de la economía. Una vez que la vacunación sea generalizada y la capacidad disponible en el sistema sanitario retome los niveles previos a la pandemia, será posible comenzar a levantar las restricciones. Mientras la pandemia continúe, las políticas deberían centrarse primordialmente en superar la crisis, priorizar el gasto sanitario, brindar un respaldo fiscal bien focalizado y mantener una política fiscal acomodaticia, sin perder de vista los riesgos para la estabilidad financiera. Luego, a medida que la recuperación avance, las autoridades deberán limitar la cicatrización de la economía a largo plazo con miras a estimular la capacidad productiva (por ejemplo, la inversión pública) y crear mayores incentivos para una asignación eficiente de los recursos productivos. Se trata de un equilibrio delicado, especialmente dada la incertidumbre prevaleciente. Por lo tanto, cuando llegue el momento de retirar el respaldo, habrá que hacerlo evitando cortes repentinos.

A la vez, no se pueden perder de vista los retos a largo plazo: aumentar la productividad, mejorar los marcos de política económica y combatir el cambio climático. Las distintas velocidades de recuperación de los países podrían dar lugar a orientaciones de política diferentes, sobre todo si las economías avanzadas se benefician antes que otras de las vacunaciones generalizadas. Los mensajes claros sobre la orientación futura de la política monetaria y las comunicaciones de los bancos centrales de las economías avanzadas son particularmente cruciales, y no solo para calibrar una adecuada orientación monetaria interna acomodaticia. Tienen también importancia vital para las condiciones financieras externas de los mercados emergentes y el impacto que las orientaciones divergentes producen en los flujos de capital.

En cuanto al comportamiento de algunas de los macroprecios se puede citar lo siguiente:

Indicadores de actividad económica “en tiempo real” muestran que el choque por la pandemia gradualmente se ha revertido. A manera de referencia, los indicadores del comercio mundial y de producción industrial suben a partir del pasado mes de mayo, conforme se flexibilizaron las medidas de contención sanitaria. Según la Oficina de Análisis de Política Económica de Holanda, en diciembre último el volumen de comercio mundial se ubicó por encima de los niveles pre-pandemia.

Los precios del petróleo muestran un comportamiento al alza a partir de junio de 2020, con mayor intensidad en semanas recientes. En marzo (al día 19), el precio medio del crudo WTI (USD 61,42 por barril) aumentó 8,3% con respecto al promedio de febrero, como resultado de la mayor demanda ante el levantamiento gradual de las restricciones sanitarias y la decisión de la Organización de Países Exportadores de Petróleo y otros productores, de extender hasta abril el recorte en la producción diaria; En lo que transcurre del presente año el precio medio del crudo aumentó 45,0% con respecto al promedio de 2020 (21,6% en relación con el promedio de diciembre pasado).

Pese al incremento en los precios de las materias primas, la inflación continúa por debajo del objetivo de largo plazo de los principales bancos centrales. Como referencia, en febrero la inflación interanual de EUA se ubicó en 1,7% (1,4% en enero) y para la zona del euro se estima en 0,9% (similar a la registrada el mes previo), luego de cinco meses de tasas negativas ante la caída generalizada en la demanda. Por otra parte, la inflación subyacente de esas economías también continúa por debajo del objetivo de sus bancos centrales (1,3% y 1,1%, en ese orden). Prevalecen las acciones expansivas de política monetaria y fiscal en apoyo a la recuperación económica. Los bancos centrales, en particular de las economías avanzadas, mantienen sus bajas tasas de política y las medidas no convencionales como la compra de bonos del Gobierno y bonos corporativos y, la apertura de facilidades de crédito. De igual forma, los gobiernos de estas naciones y otras emergentes han aplicado medidas fiscales y regulatorias para tratar de mitigar el efecto de la pandemia sobre los grupos más vulnerables.

En particular, el gobierno de EUA aprobó el 11 de marzo en curso, un paquete de estímulo fiscal por USD 1,9 billones (8,5% del PIB), el mayor en la historia de ese país. Según el Informe de perspectivas económicas de la OCDE, este paquete estimularía la demanda en otras economías, con un efecto positivo sobre su producción: por ejemplo, para Canadá y México estiman que el efecto estaría entre 0,5 y 1 p.p. y, entre 0,25 y 0,5 p.p. para la zona del euro y China.

La aprobación del paquete de estímulo fiscal en EUA incidió en la estabilidad reciente de los mercados financieros. El índice de volatilidad en los mercados financieros (VIX)⁴ que alcanzó un nivel de 37,2 puntos el 27 de enero pasado, se ubicó en 21 puntos el 19 de marzo y, los índices accionarios Dow Jones y S&P 500 alcanzaron máximos históricos luego de la firma del estímulo fiscal. De igual forma, el rendimiento de los bonos del Tesoro de EUA a 10 años, que estuvo por debajo de 1,0% entre el 20 de marzo de 2020 y el 5 de enero de 2021, alcanzó 1,7% el pasado 19 de marzo.

La producción de la economía nacional, medida por la evolución del Imae, continúa el proceso de recuperación. Si bien en enero de 2021 la serie tendencia ciclo del Imae decreció 4,8% en términos interanuales, el trimestre móvil que terminó este mes de enero (NDE) señaló que la actividad económica continuó el proceso de recuperación, ya que el crecimiento trimestral anualizado de la serie ajustada por estacionalidad alcanzó 11,3%, liderado por la evolución de las actividades de manufactura, construcción, comercio y servicios. Por régimen de comercio destacó el crecimiento en la producción de los regímenes especiales (17,1%), en tanto que la producción del definitivo decreció 7,1%, consecuente con la menor prestación de los servicios de hoteles y restaurantes, transporte y almacenamiento, comercio y construcción.

El mercado laboral mejora con la recuperación económica. Si bien los indicadores laborales se deterioraron con respecto a un año atrás, en los últimos seis meses, han mostrado una lenta recuperación, lo cual es coherente con la mayor actividad económica. Según los resultados de la Encuesta Continua de Empleo del INEC, en el trimestre móvil que terminó en enero de

2021, la tasa neta de participación fue inferior en 2,3 p.p. respecto a la registrada un año antes, pero superior en 3,9 p.p. respecto a julio de 2020. Por su parte, la tasa de desempleo fue de 19,1%, lo que, si bien se considera muy alta, se ha reducido en 5,3 p.p. desde su valor máximo en el trimestre móvil terminado en julio de 2020 (24,4%), pero es aún mayor en 6,8 p.p. a la tasa observada un año antes.

La inflación en febrero de 2021 evidencia la persistencia de presiones desinflacionarias. De estas fuerzas destacan una brecha negativa del producto y una tasa de desempleo que, aunque decreciente, se mantiene en niveles históricamente altos; una baja inflación mundial y expectativas de inflación de mercado a 12 meses también bajas (1,3% en febrero de 2021). Específicamente, en febrero pasado la variación interanual del IPC se ubicó en 0,4% (1,0% un mes antes).

Las cifras preliminares de comercio exterior a febrero de 2021 ubican el déficit comercial de bienes en el equivalente a 0,7% del PIB (1,1% un año antes). Este menor desbalance se vincula con el dinamismo de las ventas externas (10,2% interanual) y la contracción en las importaciones (3,5%). Cerca del 94% del crecimiento en las ventas externas estuvo asociado con el impulso en las actividades de las empresas que operan bajo regímenes especiales de comercio, particularmente, aquellas que producen implementos médicos; aunque también destacó la recuperación en las ventas de productos manufacturados del régimen definitivo (11,3% desde -0,6 % el año previo). Por su parte, la reducción interanual de las importaciones de bienes está asociada, principalmente, con la menor factura petrolera y la compra de vehículos. Este resultado fue compensado por el crecimiento en las compras de bienes de capital e insumos para las industrias metalúrgica, química y farmacéutica.

En febrero de 2021, el déficit financiero del Gobierno Central ascendió a 1,2% del PIB, 0,2 p.p. más alto que el acumulado 12 meses atrás. Este resultado, en parte, está afectado por la consolidación de los ingresos y

gastos de los órganos desconcentrados (OD) con los de la Administración Central a partir de 2021, en acato a lo establecido en la Ley 9524 (el 2020 no considera OD). Incidió en este resultado la mayor carga de intereses, en tanto que el déficit primario se mantuvo en términos del PIB (0,3%) El financiamiento neto del Gobierno Central en febrero de 2021, indica que la colocación interna neta de bonos (tanto en el sistema financiero y sector privado no financiero) permitió atender el mayor déficit financiero y acumular depósitos en el BCCR, sin generar presiones alcistas sobre las tasas de interés. Es conocido que los mercados financieros reaccionan ante las perspectivas económicas de los agentes, lo cual es coherente con la reducción de la “prima por riesgo” que enfrenta Costa Rica en el mercado internacional, luego de la aprobación por parte del Directorio del Fondo Monetario Internacional del crédito de apoyo presupuestario para el Gobierno, bajo la figura del Acuerdo de Servicio Ampliado.

Las bajas tasas de interés del sistema financiero, aunadas a mayores expectativas de variación cambiaria, inciden en el menor premio por ahorrar en colones. El proceso de transmisión de la reducción de la TPM a las tasas de interés pasivas y activas del sistema financiero (SFN) parece haber concluido. Al 24 de marzo de 2021, los promedios para las tasas activas negociadas (TAN) y para las pasivas negociadas (TPN) en colones del Sistema Financiero Nacional, disminuyeron en 367 p.b. y 360 p.b., en ese orden, desde marzo de 2019 (la reducción en la Tasa de Política Monetaria fue de 450 p.b. desde entonces). En la TAN, el mayor ajuste a la baja se observó en las operaciones de las actividades inmobiliarias, comercio, servicios, turismo y consumo personal; en la TPN, se presentaron mayores reducciones en plazos inferiores a 360 días. Dada la reducción en las tasas pasivas y la mayor expectativa de variación cambiaria, el premio por ahorrar en colones es prácticamente nulo, lo cual resta incentivos para ahorrar en moneda nacional.

El crédito del sistema financiero al sector privado muestra un comportamiento disímil entre monedas. En marzo de 2021 (al día 17) el

crédito total al sector privado presentó una tasa de variación interanual de -0,4%, pero con una clara diferencia entre operaciones en colones y en dólares: el crédito en moneda nacional creció 2,1% (1,1% el año previo) y en dólares se contrajo 4,6% (-1,0% un año antes). Este comportamiento se tradujo en un aumento en la participación relativa de la moneda nacional.

Por su parte, los agregados monetarios crecen a tasas que superan la variación nominal del producto y reflejan una clara preferencia de los agentes económicos por activos altamente líquidos, aunque a un ritmo menor que lo observado en meses recientes. Debe indicarse que las presiones desinflacionarias dan espacio para que este aumento en la liquidez no constituya un riesgo para el cumplimiento de la meta de inflación del Banco Central. Además, a pesar del deterioro en el premio por ahorrar en colones, no hay indicios de dolarización del ahorro financiero.

Al 24 de marzo en curso, el colón costarricense se apreció 0,2% con respecto a diciembre pasado, pero registró una depreciación interanual de 5,8% . En lo que transcurre del año las operaciones cambiarias del público con los intermediarios cambiarios acumularon un superávit de USD 611,2 millones que permitió atender parcialmente el requerimiento neto de divisas del Sector Público no Bancario (SPNB). La atención de parte de la demanda de divisas del SPNB explica en buena medida la reducción de Reservas Internacionales Netas , entre diciembre pasado y el 22 de marzo en curso, para alcanzar un saldo de USD 7.232 millones (11,7% del PIB). Por su parte, los bancos comerciales incrementaron los activos externos netos en USD 447 millones, principalmente, por mayores activos de las entidades financieras públicas en el resto del mundo y menores pasivos de las entidades financieras privadas con el resto del mundo.

Visión del Mercado Inmobiliario.

Como se puede observar la economía costarricense ha sufrido una fuerte contracción que segregada se mira de la siguiente manera:

PIB y valor agregado según actividad económica

Variación interanual (%)

	 PIB	 Agricultura	 Manufactura	 Construcción	 Comercio	 Transporte	 Hoteles Restaurantes	 Servicios empresariales	 Resto*
2019	2,2	-1,2	1,9	-8,3	-0,5	1,3	2,2	4,7	3,5
2020	-4,5	-0,9	3,3	-10,5	-10,00	-22,3	-40,7	-0,9	-2,2

Fuente: Programa Macroeconómico 2021-2022, BCCR










Como se mencionó, estas previsiones de recuperación dependen de:

- La evolución de la pandemia.
- La eficiencia en la distribución de las vacunas contra el COVID y su eficacia.
- La continuidad de políticas de apoyo al crecimiento.

En lo que respecta al mercado local, se prevén un crecimiento económicos del 2.6% para el 2021 y del 3.6% para el 2022, condicionados al cumplimiento de las recuperaciones a nivel mundial. Segregado por actividad económica se vería de la siguiente manera:

Crecimiento por actividad económica, en volumen

Variación interanual (%)

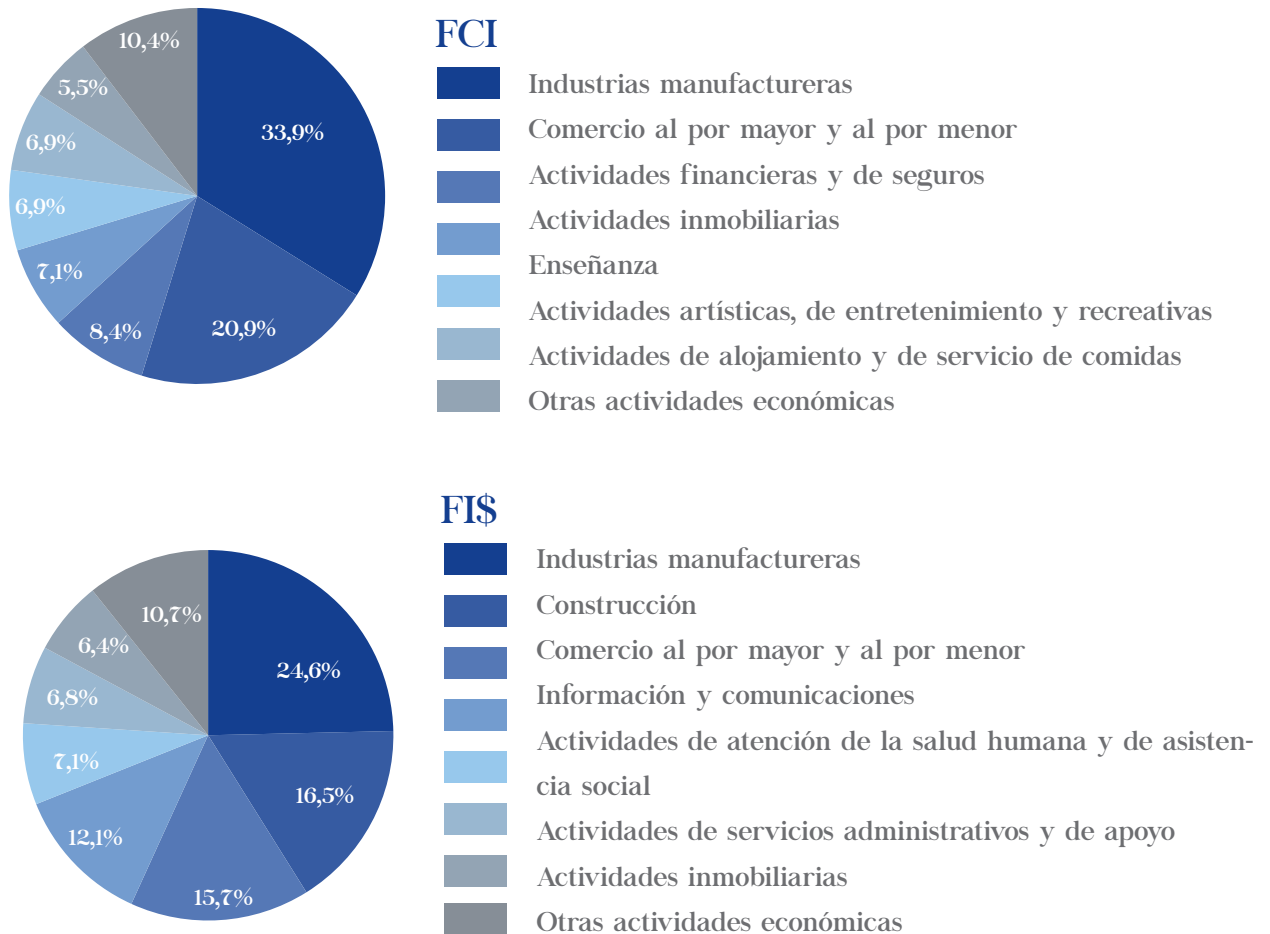
	 PIB	 Agricultura	 Manufactura	 Construcción	 Comercio	 Transporte	 Hoteles Restaurantes	 Servicios empresariales	 Resto*
2022	3,6	2,6	5,4	4,4	2,9	5,9	12,2	3,8	2,8
2021	2,6	2,6	5,0	2,1	2,7	6,2	7,1	2,3	1,7
2020	-4,5	-0,9	3,3	-10,5	-10,5	-22,3	-40,7	-0,9	-2,2

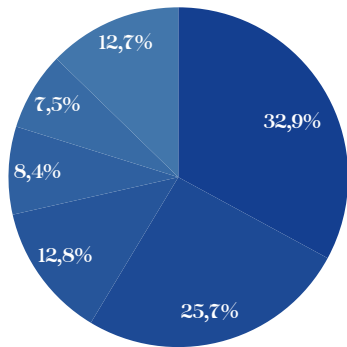
Fuente: Programa Macroeconómico 2021-2022, BCCR

Por actividades económicas, el crecimiento económico estaría liderado por la manufactura y los servicios empresariales, pero con una recuperación generalizada en el resto de las actividades.

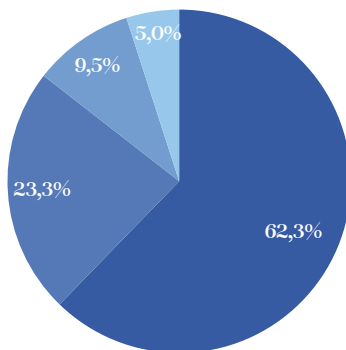
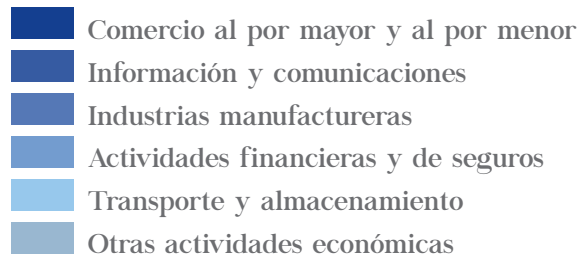
Como se ha mencionado en otros informes, todas esas actividades económicas que conforman la producción del país son desarrolladas en su mayoría por los inquilinos de los Fondos Inmobiliarios, en diferentes proporciones según la diversificación de cada fondo. A continuación se presenta la composición de ingresos mensuales de los Fondos Inmobiliarios por actividad económica, corte marzo 2021:

Composición de Ingresos de los Fondos Inmobiliarios, por Actividad Económica

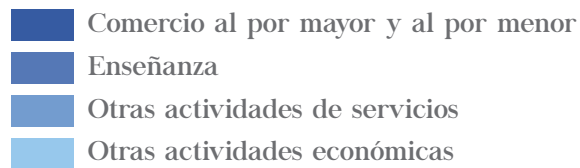




Progreso



Rentas Mixtas



Como respuesta a la pandemia, la estrategia a seguir por parte de BCR SAFI se ha enfocado en fortalecer las relaciones de largo plazo con los inquilinos, cuya principal afectación ha sido un tema de liquidez en el corto plazo. Se ha buscado brindar alivio temporales a los inquilinos con el objetivo de que estos puedan darle continuidad a sus negocios, con la expectativa de que cuando se inicie la etapa de recuperación económica, los fondos se puedan ver beneficiados al mantener una expectativa de recuperación de ingresos de manera paulatina y mantener sus niveles de ocupación.

Actividades como la manufactura, enseñanza, comercio, actividades inmobiliarias, construcción, actividades turísticas (donde se incluyen los restaurantes), tienen perspectivas a futuro muy positivas. Los fondos han logrado mantener sus niveles de ocupación conforme al mercado lo que resultará en un beneficio directo a los fondos por haber mantenido una importante parte de su cartera de inquilinos.

Es importante agregar que algunos de los alivios brindados a los inquilinos corresponden a un acuerdo que deberán pagar a futuro, el incremento en la

actividad comercial de cada uno de estos inquilinos permitirá un mayor porcentaje de éxito en la recuperación de estos acuerdos.

Actividades de entretenimiento y recreación, como lo son los cines y los restaurantes, poseen esquemas de renta variable ligados a sus ventas, lo que significa un aumento de sus ingresos reeditarán en incremento en las rentas para los fondos. Estos negocios sufrieron de una restricción total para operar al inicio de la pandemia pero en los meses recientes se han flexibilizado las medidas y progresivamente han ido incrementando su operación pero siempre limitados a un aforo del máximo 50%.

El sector de educación ha tenido restricciones gubernamentales para retornar a las clases presenciales, lo que ha significado un importante reto para el sector. A pesar de esto, en el presente año se ha iniciado el retorno parcial de las clases para las instituciones educativas de primaria y secundaria, lo que hace prever que se podría estar cerca de la apertura de los centros de educación universitaria. Los fondos que tienen inquilinos representados en este sector, cuentan con acuerdos que establecen ajustes en las rentas una vez se permita el retorno a las clases presenciales.

A nivel general, la economía tiende a mejorar y las perspectivas positivas de algunos sectores aunados a la estrategia implementada por los Fondos parecieran tender a alinearse.

La visión estratégica de BCR SAFI engloba varios elementos, de los cuales vale la pena rescatar algunos que han permitido mitigar los efectos de la pandemia. A continuación se citan los principales:

- Crecimiento planificado del activo.
- Reestructuración de la cartera inmobiliaria.
- Mejoramiento del costo de capital de los fondos.
- Diversificación del portafolio inmobiliario.

Estos elementos en la visión estratégica de los fondos han permitido, entre otras cosas:

- Aprovechar oportunidades de negocio con clientes AAA.
- Sustitución de activos por otros de mayor rentabilidad.
- Materialización de plusvalías.
- Negociación integral con proveedores.
- Menores costos de servicios contratados por los fondos.
- Mejoramiento del costo de financiamiento.
- Mayor diversificación por tipo de inmueble.

El saldo administrado por BCR SAFI le ha permitido acceder a mejores y más grandes negocios para los fondos inmobiliarios. Este volumen de activos facilita el acceso a fuentes de financiamiento de muy buena calidad, siendo que los fondos continúan considerándose como un producto muy atractivo para inversionistas y acreedores, logrando condiciones muy favorables.

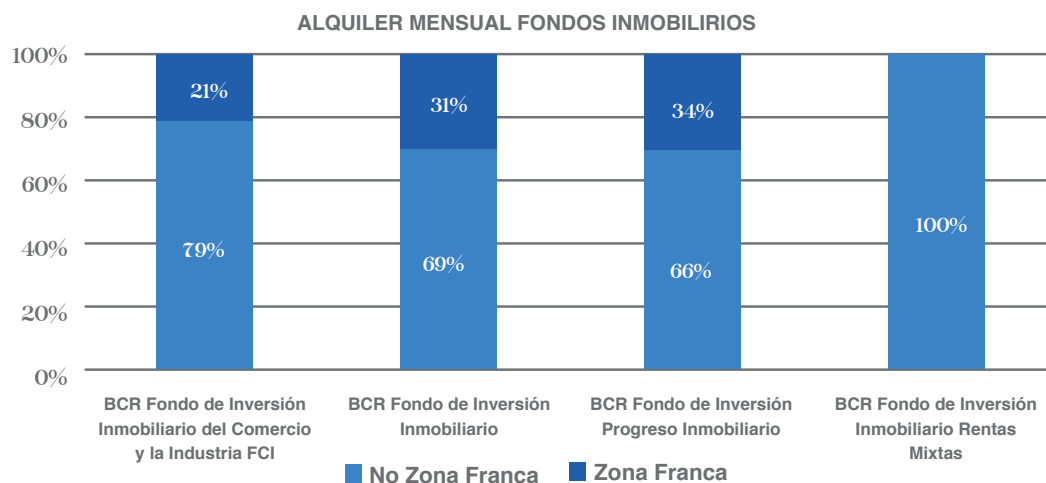
Se ha logrado materializar algunas ventas de activos, lo que permite el reposicionamiento de estos recursos en nuevos activos más competitivos, el pago de financiamiento –disminuyendo así el costo financiero de los fondos- o la generación de plusvalías que retribuyan en rentabilidad para los inversionistas. En 2020 se ejecutaron algunas ventas que permitió mejorar la rentabilidad ordinaria de los fondos producto de los ajustes en los alquileres por la pandemia.

Ese mismo volumen de activos administrado por BCR SAFI le ha permitido a los fondos acceder a economías de escala y poder de negociación, lo que se ha traducido en mejores condiciones y menores costos en los diferentes servicios contratados por los fondos. Proveedores y acreedores ven en los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI un socio comercial solvente y de largo plazo.

El proceso de diversificación en el que se ha sometido a los fondos le ha permitido reducir el riesgo de concentración, aumentar su capacidad de adaptabilidad a condiciones de mercado, abrazar nuevas tendencias de mercado, incursionar en distintos nichos de mercado (sectores económicos) y reducir la dependencia de un sector en específico.

Los fondos inmobiliarios deben verse como carteras inmobiliarias diversificadas en donde producto del COVID algunos sectores se han visto afectados y requerirán de un proceso de recuperación progresiva tal cual lo proyecta el BCCR, sin embargo, existen otros sectores como el industrial y de zonas francas que se han visto fortalecidos y representan una ventaja para aquellas carteras inmobiliarias con participación en los mismos.

Los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI presentan la siguiente distribución de ingresos mensuales



Como se puede observar, los tres fondos más grandes administrados por BCR SAFI presentan una participación importante en zonas francas. Aunado a esto, la mayoría de estas zonas francas están relacionadas al sector médico.

A continuación se presentan los resultados financieros de los fondos inmobiliarios para los trimestres iniciales de 2020 y 2021.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles)	I-Trim-2021	I-Trim-2020	2020 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	4 214	6 691	-37%
Otros ingresos	496	106	367%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	28	20	39%
Total Ingresos	4 737	6 817	-31%
Gastos financieros	1 565	1 882	-17%
Gastos operativos	1 223	1 522	-20%
Comisiones	512	757	-32%
Otros gastos	31	44	-30%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	0	0	n/a
Total Gastos	3 331	4 205	-21%
Utilidad Neta	1 406	2 612	-46%

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (US\$ miles)	I-Trim-2021	I-Trim-2020	2020 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	7 109	8 814	-19%
Otros ingresos	556	52	961%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	21	27	n/a
Total Ingresos	7 685	8 893	-14%
Gastos financieros	2 658	2 383	12%
Gastos operativos	1 614	1 738	-7%
Comisiones	875	883	-1%
Otros gastos	134	37	263%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	0	0	n/a
Total Gastos	5 280	5 041	5%
Utilidad Neta	2 405	3 852	-38%

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	I-Trim-2021	I-Trim-2020	2020 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	1 591	2 120	-25%
Otros ingresos	59	108	-46%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	5	4	n/a
Total Ingresos	1 654	2 232	-26%
Gastos financieros	218	286	-24%
Gastos operativos	456	488	-7%
Comisiones	237	261	-9%
Otros gastos	13	12	7%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	0	0	n/a
Total Gastos	924	1 047	-12%
Utilidad Neta	730	1 185	-38%

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (CR! miles)	I-Trim-2021	I-Trim-2020	2020 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	389 282	873 798	-55%
Otros ingresos	6 393	794	705%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	808	3 965	-80%
Total Ingresos	396 482	878 557	-55%
Gastos financieros	231 807	239 733	-3%
Gastos operativos	98 590	162 745	-39%
Comisiones	4 267	130 627	-97%
Otros gastos	121	296	-59%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	142	0	n/a
Total Gastos	334 927	533 401	-37%
Utilidad Neta	61 555	345 155	-82%

Ingresos

Tal como se ha insistido en informes anteriores, la disminución en los ingresos obedece principalmente a un proceso amplio de negociación con aquellos inquilinos que se han visto afectados por el COVID-19.

La naturaleza cambiante y recientes signos en el desempeño económico en general nos obliga a llevar un control aún más detallado de cada uno de los inquilinos para entender mejor la realidad en la que están sumergidos, brindando espacios de negociación y escucha, para de esta manera otorgar concesiones que permitan el fortalecimiento de las relaciones comerciales actuales y futuras; y más importante aún, reforzando el compromiso de respaldo hacia ellos, para atravesar épocas como la actual, en aras de mantener a flote el aporte que conllevan los fondos a la economía costarricense.

Esta gestión activa de negociación y análisis de las condiciones de mercado, ha generado un fortalecimiento de las relaciones comerciales actuales con algunos inquilinos, partiendo de una reciprocidad que permita sobrellevar la situación económica actual.

En su mayoría, estas negociaciones fueron temporales o incluyen acuerdos de pago a futuro de los montos no cancelados.

Las previsiones económicas, la constante revisión de los casos de negociación y el restricto control a los acuerdos llevados a cabo con los inquilinos, prevén una recuperación progresiva de los ingresos por arrendamiento. BCR SAFI ha procurado ir normalizando las rentas de aquellos inquilinos cuyas condiciones así lo permitan.

Gastos

Si bien es cierto los ingresos se ajustaron, BCR SAFI realizó un importante esfuerzo en la administración del gasto logrando ahorros en prácticamente todas

las línea del estado de resultados. A continuación se mencionan las principales acciones tomadas:

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

En gran medida estos resultados del lado del gasto fueron posibles por las acciones previas trazadas en la visión estratégica de la Administración. BCR SAFI continúa buscando alternativas que le permiten a los fondos una mayor eficiencia operativa.

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

Otros elementos

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

Mercado Inmobiliario

Industrial

El panorama general de mercado industrial muestra un incremento en el inventario equivalente al 3,11% con respecto al año anterior. La nueva oferta es de 69 977 metros cuadrados, de estos, el 69,58% corresponde a naves industriales por lo que es el formato con más inventario del mercado. La tasa de disponibilidad general es del 9,02%, lo que indica que el mercado es sano.

La construcción se mantiene activa en las naves y las ofibodegas, se espera a futuro el ingreso de 455 920 m² al inventario, no obstante, esto depende de la aprobación de los permisos y trámites correspondientes por lo que los proyectos podrían no concretarse.

Comercial

La oferta para este mercado crece en 14 445 m² entre Diciembre 2019 y Diciembre 2020, pasando el inventario de 1 174 071 m² a 1 188 516 m²; la mayor cantidad de este crecimiento en metros cuadrados corresponde al formato de Neighborhood Center.

Los proyectos en construcción aportarían 21 875 m² al mercado comercial.

Oficinas

A pesar de la situación económica que se está viviendo, debido a la pandemia, la construcción de inmuebles se mantiene activa. El sector de Heredia es donde actualmente se está presentando el mayor inventario de construcción de inmuebles de oficinas. Resulta importante mencionar que para que muchos de los proyectos inicien construcción deben tener un porcentaje alto de pre-colocación.

Los inmuebles clase A le siguen llevando el pulso al mercado de oficinas al ser los

proyectos de preferencia por los desarrolladores. Se espera que en los primeros meses del año se inicie la construcción de al menos 5 oficinas clase A y el resto en el transcurso del 2021.

BCR
CORTO PLAZO
COLONES



No Diversificado



Características del Fondo

El Fondo de Inversión BCR Corto Plazo 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 utilizadas en otras operaciones de la empresa, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

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

Fecha de inicio de operaciones:	05/10/1999
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,29%
Clasificación riesgo:	scr AA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora de Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días, al finalizar el primer trimestre del 2021, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de 0,59% y en los últimos 12 meses, un 1,01%.

Al 31 de marzo del 2021, el activo administrado por el fondo, disminuyó en 39,85% pasando de €95.688 millones a €57.553 millones, en comparación con el trimestre anterior.

El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 2 veces con corte al primer trimestre del 2021, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

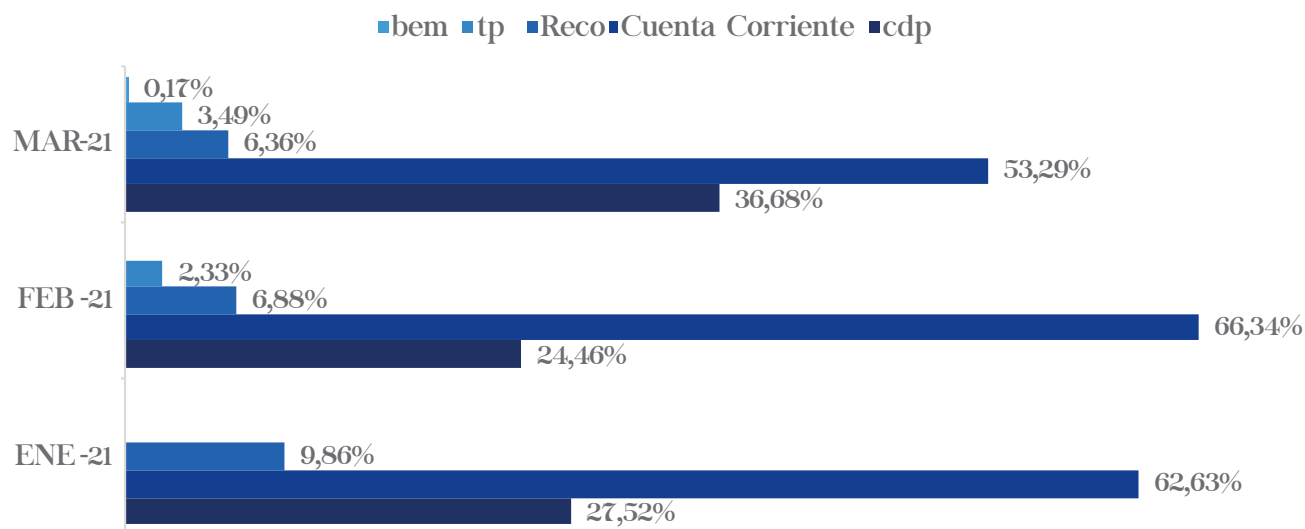
Al 31 de marzo del 2021, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,25%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2021	% Cartera al 31/12/2020
Banco De Costa Rica	52,41%	66,68%
Banco Nacional De Costa Rica	37,56%	15,17%
Tesoreria Gob (Min De Hacienda)	8,81%	14,98%
Banco Central De Costa Rica	1,22%	3,17%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado

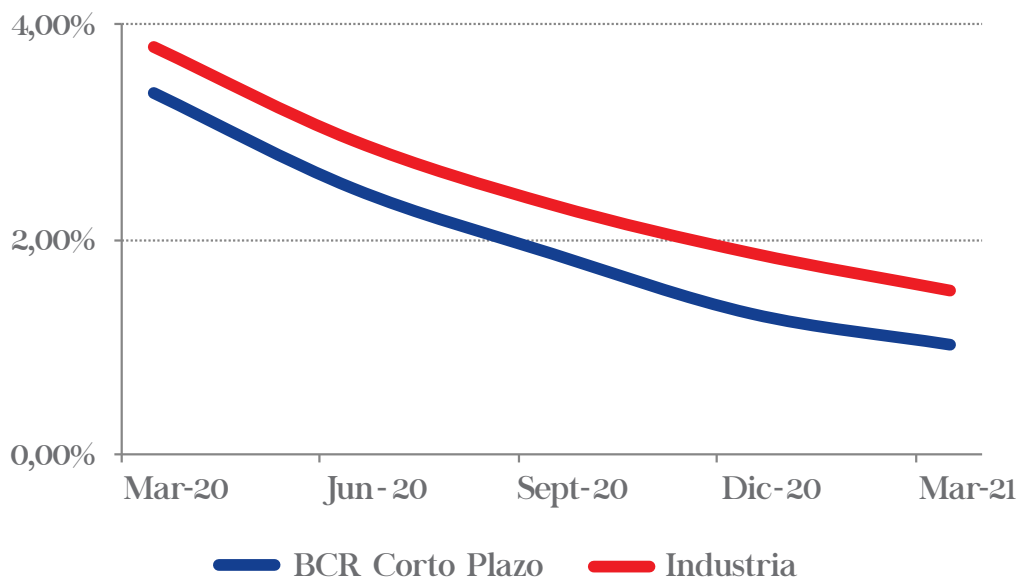


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,35%	N/A	N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de Participación
1,35%	N/A	1,35%	3,8055481791

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021
0,59%	1,00%	1,01%	1,52%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,70	0,86	0,65
RaR 12 meses	2,80	3,05	3,76
Duración del portafolio	0,25	0,22	0,32
Duración modificada portafolio	0,25%	0,21%	0,32%
PPI	0,18	0,18	0,28





BCR
MIXTO
COLONES



No Diversificado



Características del Fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	31/07/2000
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,34%
Clasificación riesgo:	scr AA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Con corte al primer trimestre del 2021, el fondo administró un activo de €38.295 millones, lo cual representó una reducción de 39,78% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de €63.595 millones.

El rendimiento del fondo a sus clientes durante los últimos 30 días, al 31 de marzo del 2021, fue de 1,14% y para los últimos 12 meses de 1,32%.

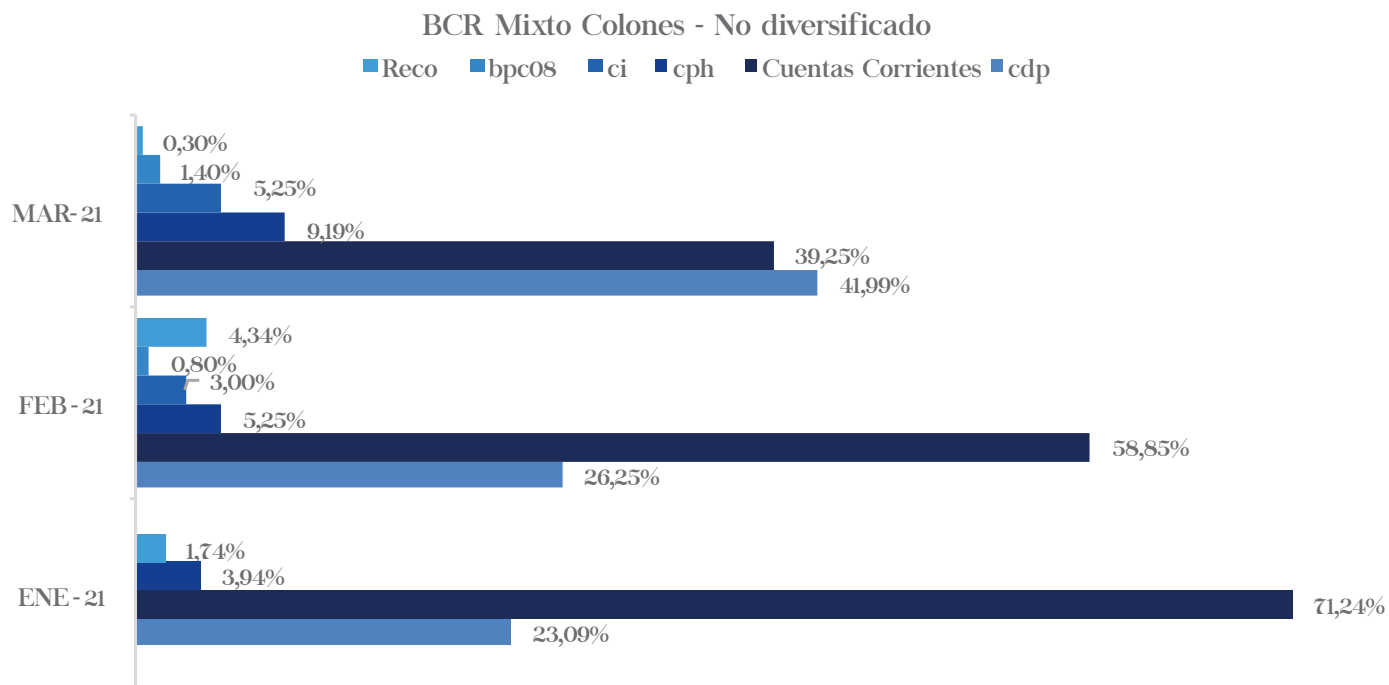
La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al primer trimestre del 2021 de acuerdo al RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) fue de 3 veces.

Con corte al 31 de marzo del 2021, 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 0,19%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2021	% Cartera al 31/12/2020
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	27,65%	29,11%
Banco De Costa Rica	24,57%	49,83%
Banco Nacional De Costa Rica	15,75%	3,15%
Banca Promerica S.A.	14,68%	7,17%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	6,56%	3,93%
Financiera Credilat	5,25%	0,00%
Tesoreria Gob (Min De Hacienda)]	2,92%	4,89%
Mutual Alajuela	2,62%	1,57%
Banco Central De Costa Rica	0,00%	0,34%

Estructura del Portafolio por Instrumento

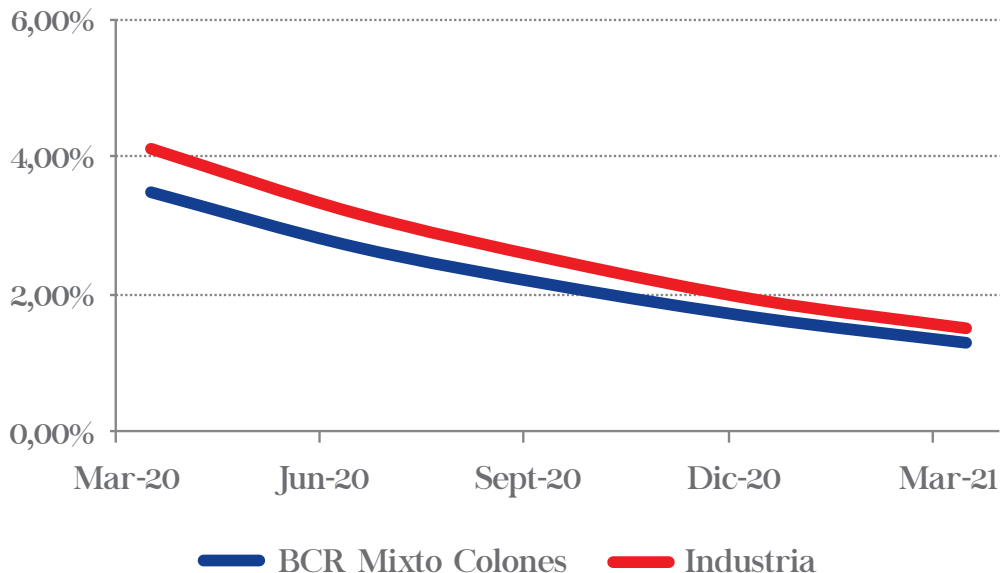


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,30%	N/A	N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de Participación
1,30%	N/A	1,30%	1,7374369417

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021
1,14%	1,08%	1,32%	1,52%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,63	0,74	0,75
RaR 12 meses	3,52	3,78	3,44
Duración del portafolio	0,19	0,24	0,27
Duración modificada portafolio	0,19%	0,24%	0,27
PPI	0,26	0,28	0,47



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, principalmente en Certificados de Depósito a Plazo y títulos valores emitidos por el Banco de Costa Rica, y que al mismo tiempo, desean la liquidez que ofrecen los Fondos del Mercado de Dinero que permiten obtener el reembolso de las participaciones a partir del día hábil siguiente y hasta en un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

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

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢ 5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,29%
Clasificación riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Al 31 de marzo del 2021, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 1,14% y para los últimos 12 meses un 1,03%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de marzo del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en 2 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo aumentó en 25,13% con respecto al trimestre anterior, pasando de €46.517 millones a €58.205 millones.

La duración modificada al 31 de marzo del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 0,27%.

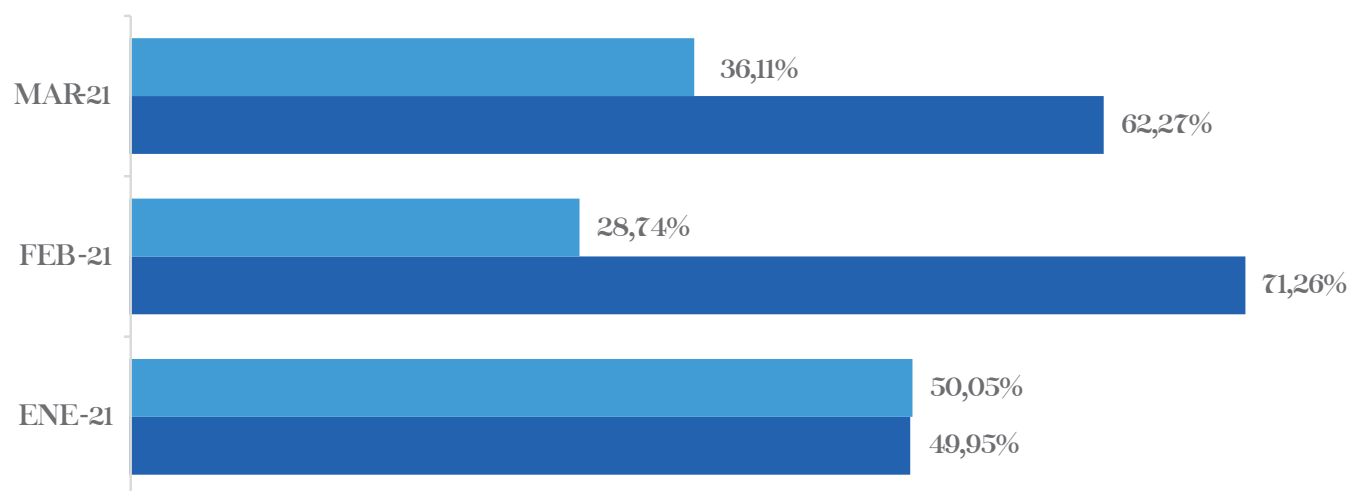
Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2021	% Cartera al 31/12/2020
Banco De Costa Rica	67,43%	80,90%
Banco Nacional De Costa Rica	32,57%	19,10%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Colones - No Diversificado

■ cdp ■ Cuentas Corrientes

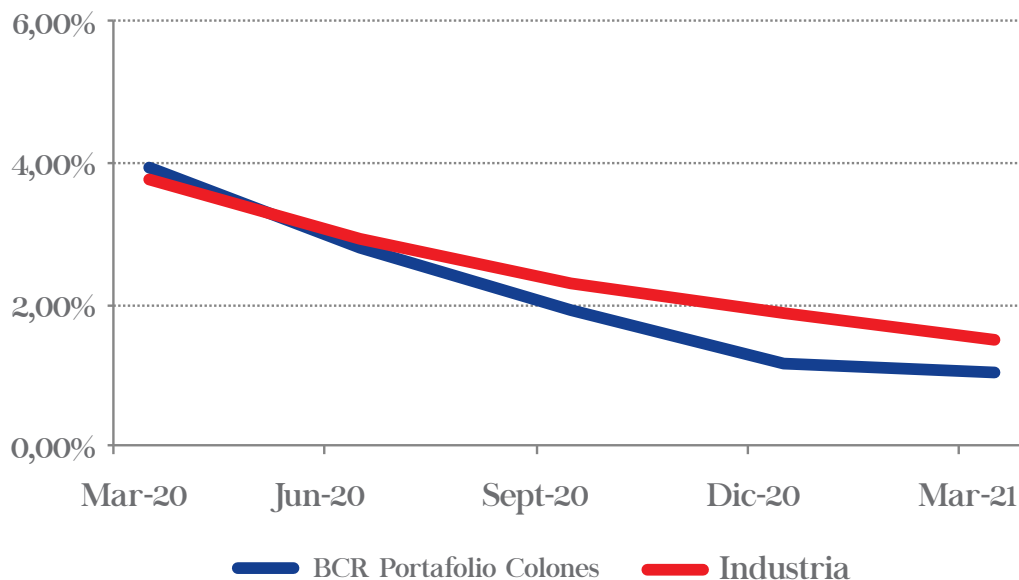


Comisiones

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%	1,2873319039

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021
1,14%	1,00%	1,03%	1,52%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,90	1,12	0,65
RaR 12 meses	2,30	2,59	3,76
Duración del portafolio	0,27	0,18	0,32
Duración modificada portafolio	0,27%	0,18%	0,32%
PPI	0,52	0,38	0,28





FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO PLAZO COLONES



No Diversificado

Características del Fondo

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

Fecha de inicio de operaciones:	14/10/2019
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	€50.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,35%
Clasificación riesgo:	scr A- 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días y con corte al 31 de marzo del 2021, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses un 6,06%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de marzo del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en 17 veces por el rendimiento.

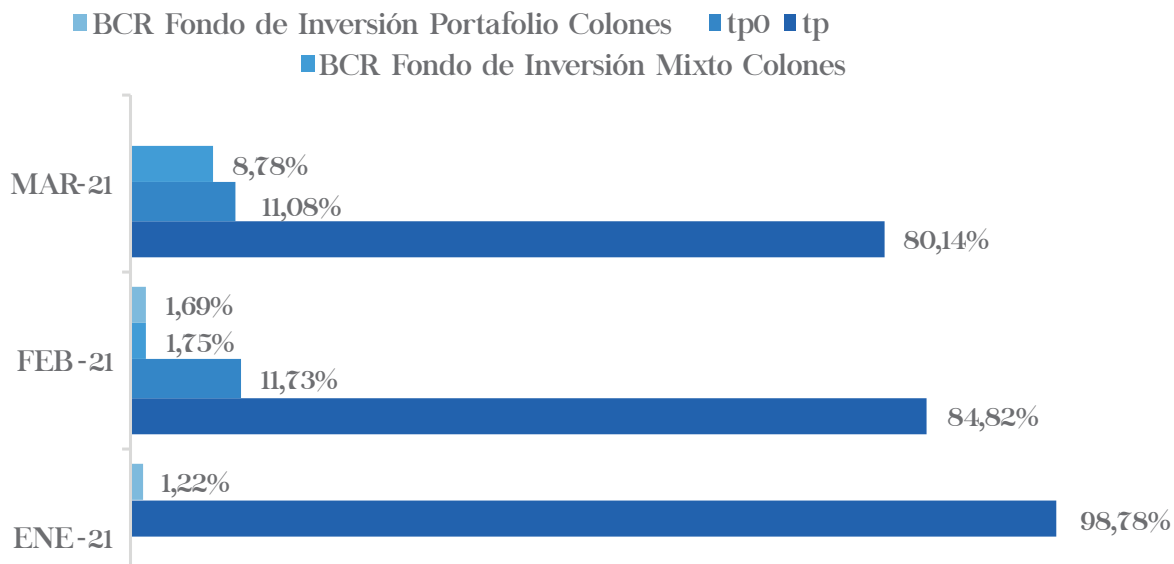
El activo administrado por el fondo al finalizar el primer trimestre del 2021 aumentó en 15,23% pasando de €225.0 millones a €259.2 millones.

La duración modificada al 31 de marzo del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 1,87%.

Emisor	% Cartera al 31/03/2021	% Cartera al 31/12/2020
Bcr Fondo De Inversión Mixto Colones	8,78%	1,24%
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	91,22%	98,76%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Mediano Plazo Colones - No Diversificado

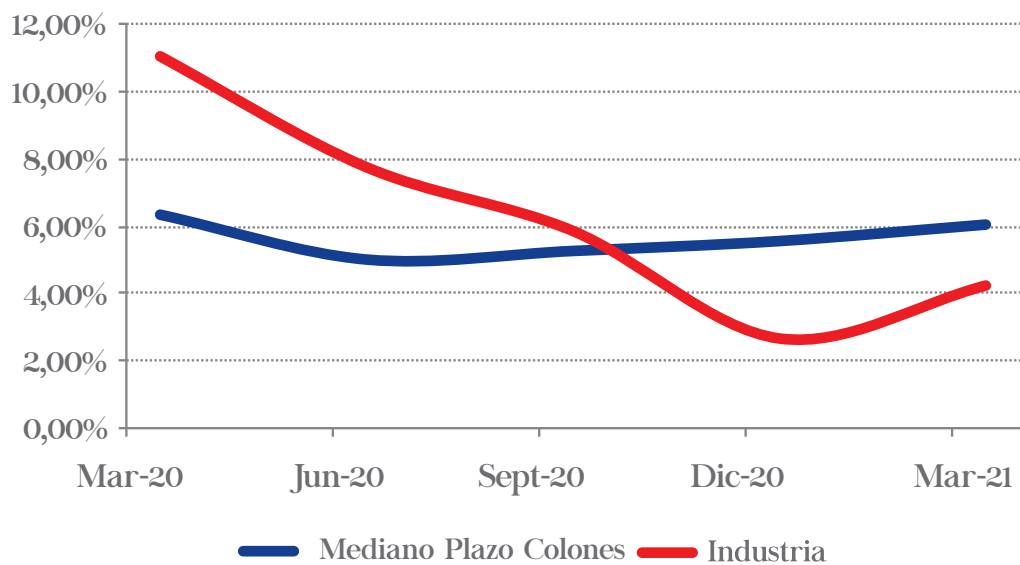


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,05%	N/A	N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de Participación
0,05%	N/A	0,05%	1,0016263813

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021
6,06%	ND	6,04%	4,24%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,32	0,93	2,95
RaR 12 meses	17,19	5,77	2,04
Duración del portafolio	1,94	3,03	4,59
Duración modificada portafolio	1,87%	2,92%	4,53
PPI	5,49	5,22	2,91





BCR
LIQUIDEZ
DÓLARES



No Diversificado



Características del Fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	01/04/2003
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$10,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,69%
Clasificación riesgo:	scrAA+3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Al 31 de marzo del 2021 el rendimiento de los últimos 30 días fue de 1,84% y 1,87% para los últimos 12 meses. Por otro lado, la desviación estándar correspondiente es de 0,10% lo que contribuye a que el rendimiento ajustado por riesgo alcance una cobertura de 17,02 veces.

Para el primer trimestre del 2021 el activo administrado del fondo se ubicó en US\$152.11 millones, lo que representa un 60,08% de incremento con el respecto al trimestre anterior con US\$95.02 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 82,42% se encuentra invertido en el Banco de Costa Rica, un 3,97% en emisiones del Banco Nacional de Costa Rica, mientras que un 13,62% se encuentra en operaciones relacionadas a títulos del Gobierno de Costa Rica, (Ministerio de Hacienda).

Por otro lado, con respecto a la clasificación de las inversiones por tipo de instrumento, un 1,82% del portafolio lo componen certificados de depósito a plazo, un 3,97% en bonos emitidos por el Banco Nacional de Costa Rica, un 13,62% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 80,60% corresponde a la cuenta platino.

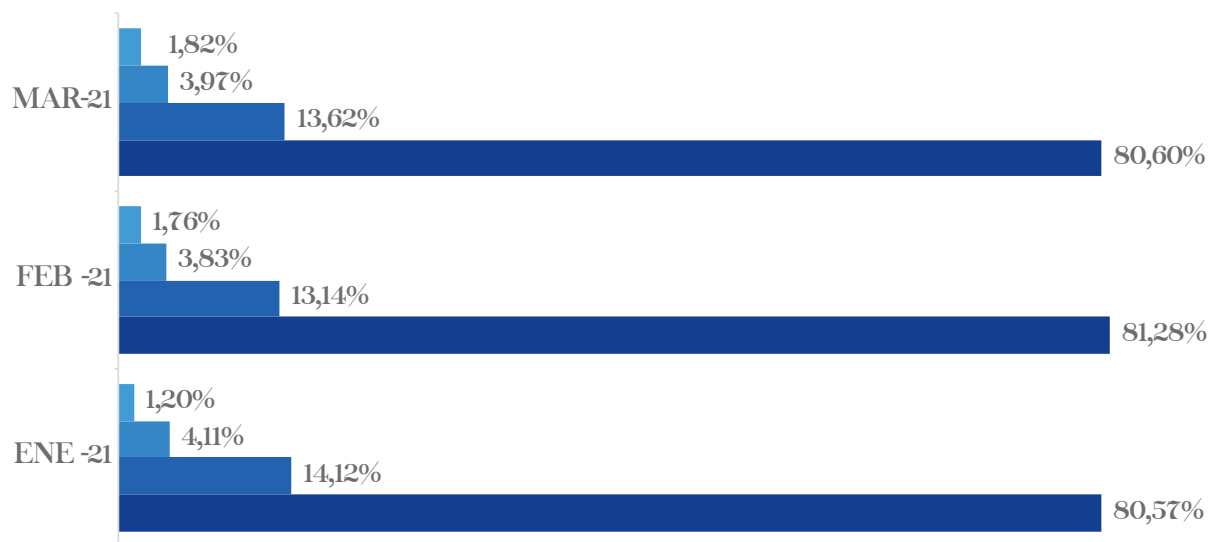
Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2021	% Cartera al 31/12/2020
Banco De Costa Rica	82,42%	78,78%
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	13,62%	14,89%
Banco Nacional De Costa Rica	3,97%	6,32%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Liquidez Dólares - No diversificado

■ cdp\$ ■ bnr21 ■ tp\$ ■ plat\$

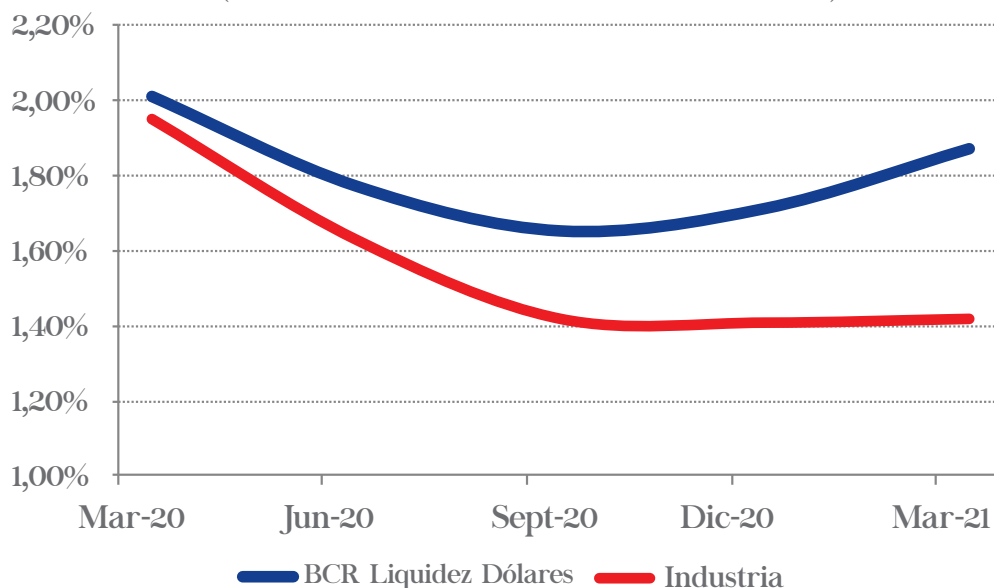


Comisiones

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%	1,3589417933

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021
1,84%	1,37%	1,87%	1,42%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,10	0,24	0,19
RaR 12 meses	17,02	7,69	8,11
Duración del portafolio	0,52	0,68	0,33
Duración modificada portafolio	0,51%	0,66%	0,33
PPI	0,22	0,18	0,28





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.

Fecha de inicio de operaciones:	18/05/2006
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$ 10,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,67%
Clasificación riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Para el cierre del mes de marzo del 2021, el fondo registró un rendimiento de 1,89% para los últimos 30 días y 2,11% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,10% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 21,07 veces.

En relación al activo administrado, para el cierre del primer trimestre de 2021, alcanzó una cifra de \$157.55 millones.

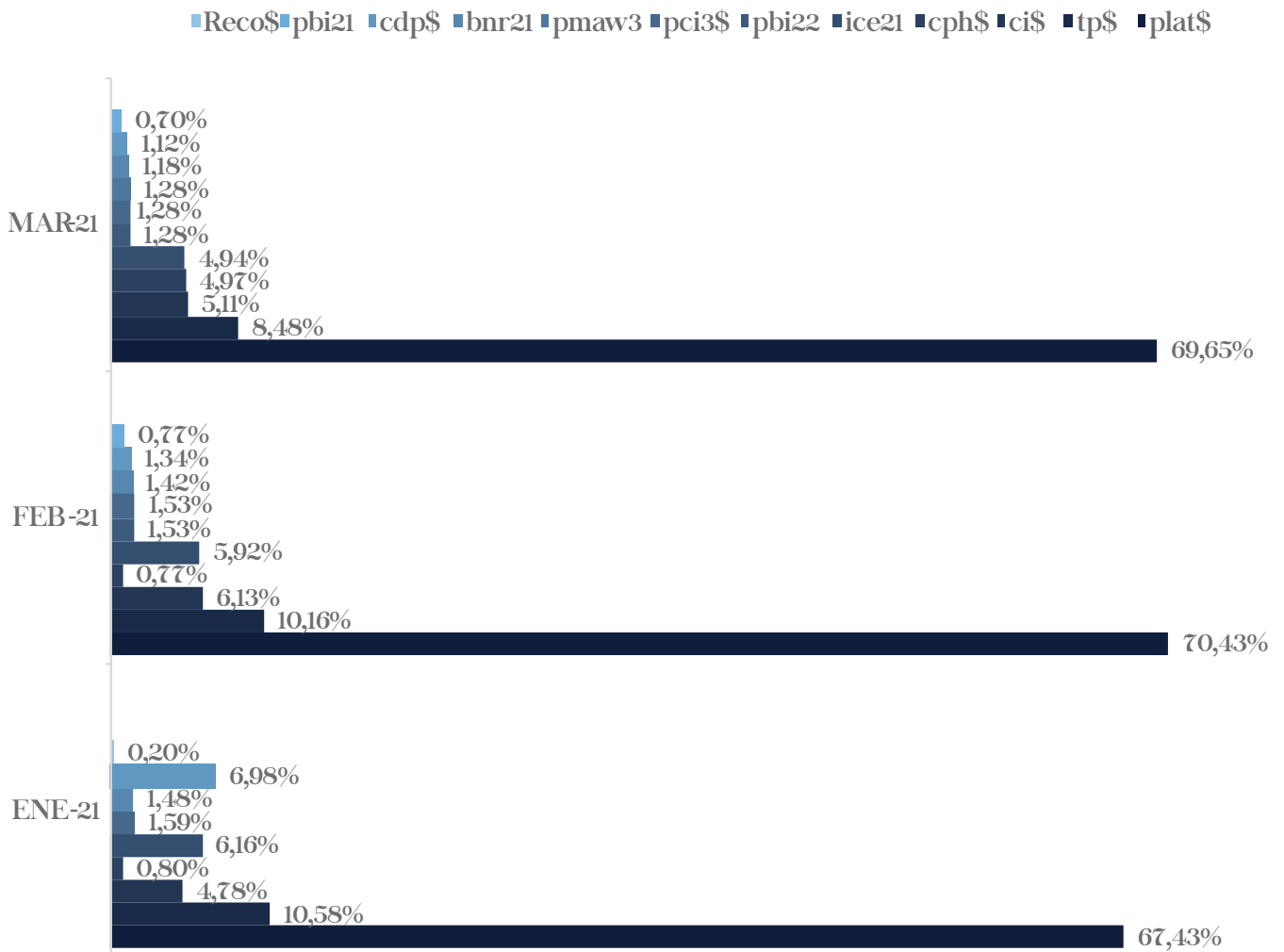
La política de inversión de este fondo ofrece una exposición al sector bancario público y privado, así como otros emisores privados con alta calificación crediticia, lo que le permite ofrecer un rendimiento competitivo junto con una mayor diversificación de los emisores. Siguiendo la línea anterior,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

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2021	% Cartera al 31/12/2020
Banco De Costa Rica	67,20%	59,88%
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	8,48%	13,77%
Banca Promerica S.A.	5,49%	8,12%
Instituto Costarricense De Electricidad	4,94%	4,91%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	4,97%	0,77%
Financiera Desyfin S.A.	3,20%	4,61%
Banco Internacional De Costa Rica S.A.	1,98%	0,00%
Mutual Alajuela	1,28%	0,00%
Banco Nacional De Costa Rica	1,18%	1,42%
Prival Bank Costa Rica	0,64%	1,92%
Financiera Credilat	0,64%	0,00%
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	0,00%	4,61%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Dólares - No Diversificado

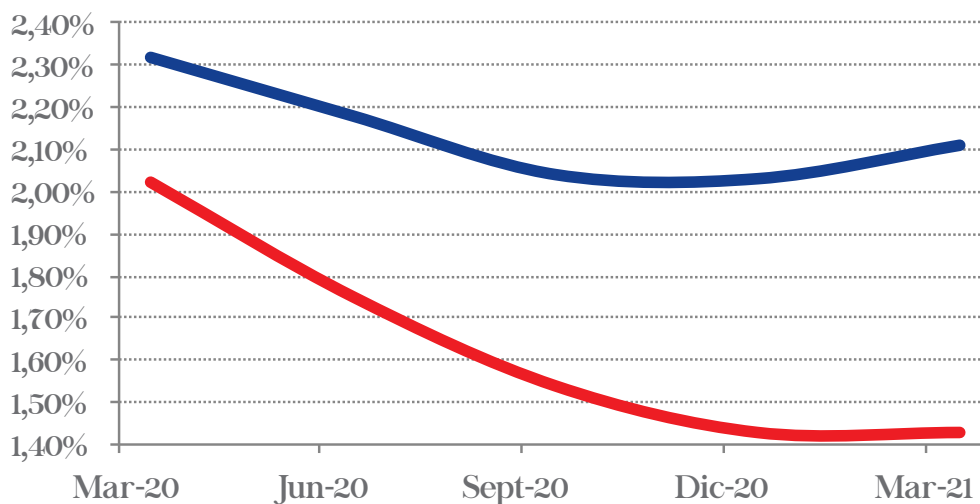


Comisiones

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%	1,3421858218

Rendimientos

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



— BCR Mixto Dólares — Industria

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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021
1,89%	1,26%	2,11%	1,43%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Desviacion estandar 12 meses	0,10	0,19	0,18
RaR 12 meses	21,07	11,57	8,84
Duracion del portafolio	0,46	0,46	0,35
Duracion modificada portafolio	0,45%	0,45%	0,34
PPI	0,28	0,27	0,32



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, principalmente en Certificados de Depósito a Plazo y títulos valores emitidos por el Banco de Costa Rica, y que al mismo tiempo, desean la liquidez que ofrecen los Fondos del Mercado de Dinero que permiten obtener el reembolso de las participaciones a partir del día hábil siguiente y hasta en un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

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

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$ 10,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,69%
Clasificación riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Como su política de inversión lo establece, la cartera del fondo se encuentra compuesta por títulos emitidos por el Banco de Costa Rica y el Banco 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.

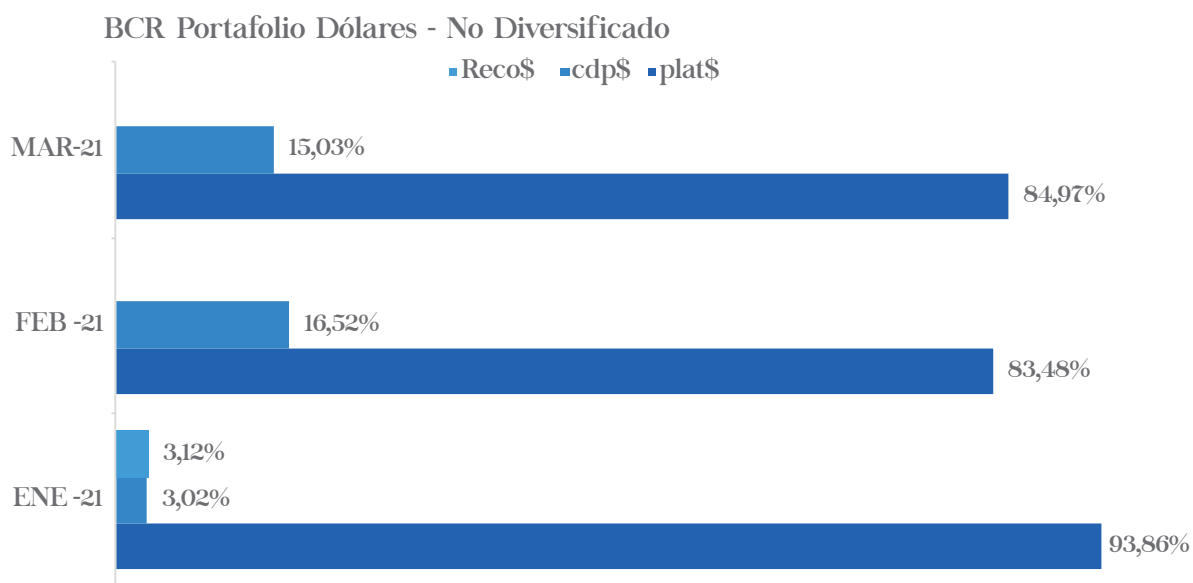
Siguiendo esta política, al 31 de marzo de 2021 el 13,36% de la cartera se encuentra invertido en certificados de depósito a plazo (cdp\$) del Banco Popular de Desarrollo Comunal, un 3,12% en operaciones de recompra y un 86,64% en la cuenta platino.

Al primer trimestre del 2021 el activo administrado por el fondo fue de \$29.96 millones. El fondo ha logrado rendimientos del 1,56% para los últimos 30 días y 1,18% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,30%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 4,55 veces.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/20210	% Cartera al 31/12/2020
Banco De Costa Rica	86,64%	100,00%
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	13,36%	0,00%

Estructura del Portafolio por Instrumento

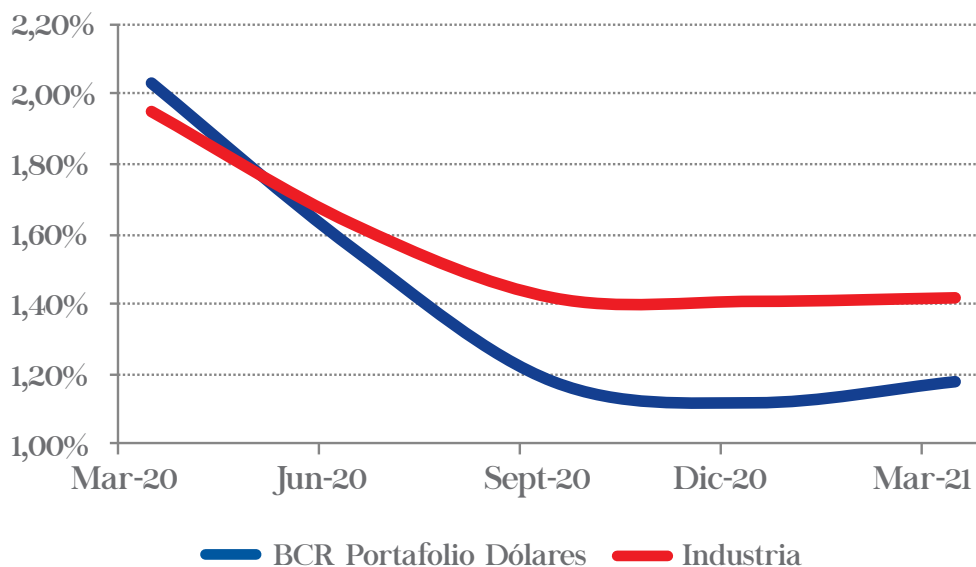


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,50%	N/A	N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de Participación
0,50%	N/A	0,50%	1,1235367400

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021
1,56%	1,37%	1,18%	1,42%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,30	0,46	0,19
RaR 12 meses	4,55	3,54	8,11
Duración del portafolio	0,21	0,31	0,33
Duración modificada portafolio	0,21%	0,31%	0,33
PPI	0,39	0,36	0,28





FONDO
EVOLUCIÓN



No Diversificado



Características del Fondo

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

Fecha de inicio de operaciones:	18/01/2018
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$ 500,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,02%
Clasificación riesgo:	scr A+ 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días el fondo registró un rendimiento de -22,08% y -3,25% 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 31 de marzo del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en -0,08 veces por el rendimiento.

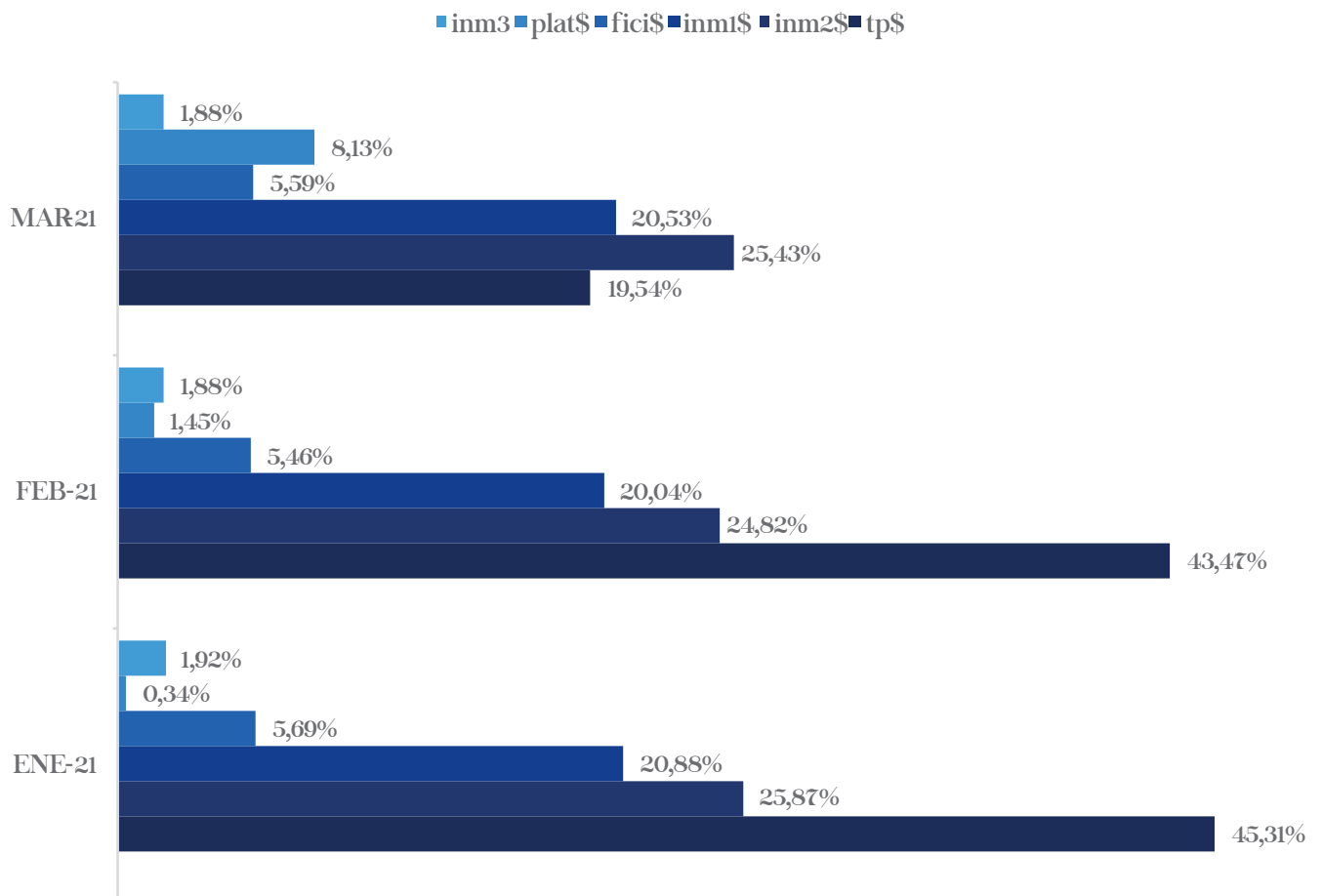
El activo administrado por el fondo registró una disminución del -7,11% con respecto al trimestre anterior, pasando de \$2.01 millones a \$1.87 millones

La duración modificada al 31 de marzo del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 1,99%.

Emisor	% Cartera al 31/03/2021	% Cartera al 31/12/2020
BCR Inmobiliario Del Comercio Y La Industria	25,43%	25,94%
BCR Inmobiliario \$	20,53%	20,95%
Gobierno (Ministerio Hacienda)	19,54%	45,45%
BCR Fondo De Inversión Mixto Dólares	18,91%	0,00%
Banco De Costa Rica	8,13%	0,04%
BCR Progreso Inmobiliario	5,70%	5,70%
BCR Inmobiliario Rentas Mixtas	1,88%	1,92%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Evolución - No Diversificado

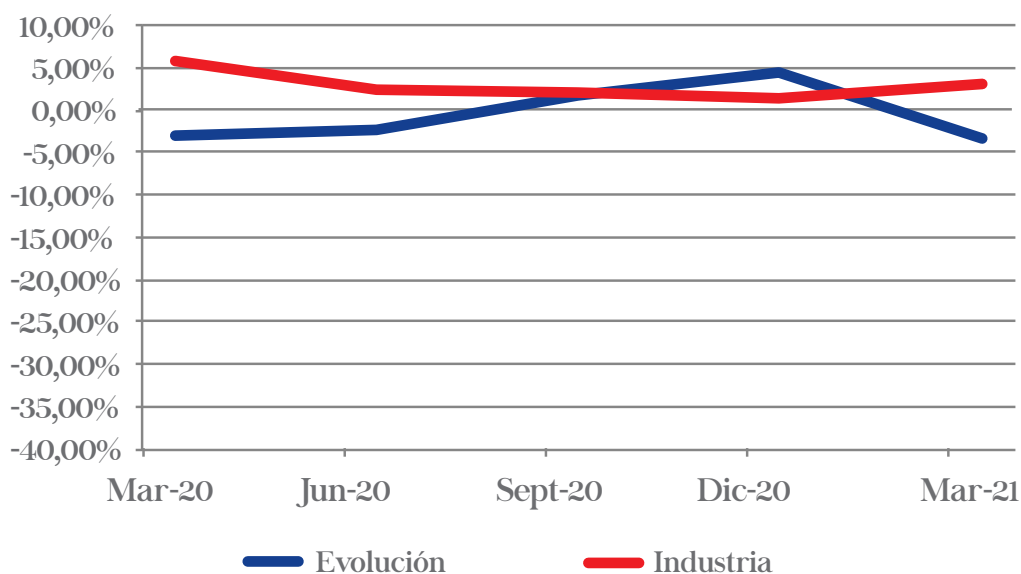


Comisiones

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%	0,9600831068

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021
-22,88%	ND	-3,25%	3,17%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Desviacion estandar 12 meses	3,04	2,58	1,46
RaR 12 meses	-0,08	0,05	1,36
Duracion del portafolio	2,04	2,25	9,69
Duracion modificada portafolio	1,99%	2,20%	9,59
PPI	4,04	4,96	7,87



BCR FONDO
DE INV. INMOBILIARIO
DE RENTAS MIXTAS



No Diversificado



Características del Fondo

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

Fecha de inicio de operaciones:	12/07/2007
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	COLONES
Valor referencia:	€2.932.225,67
Cantidad total autorizada:	€50.000.000.000,00
Monto total colocado:	€14.775.000.000,00
Precio última negociación:	€3.500.000,00
Fecha última negociación:	05/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,15%
Clasificación riesgo:	scr AA- 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	0,10%
Comisión administración industria:	0,10%

Informe de la Administración

Para el cierre al mes de marzo 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,65%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a €29.868.410.325,68 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de €2.923.225,67.

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 31 de marzo del año 2021 se mantienen 41 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 38 empresas inquilinas.

Estructura del Portafolio por Inmueble

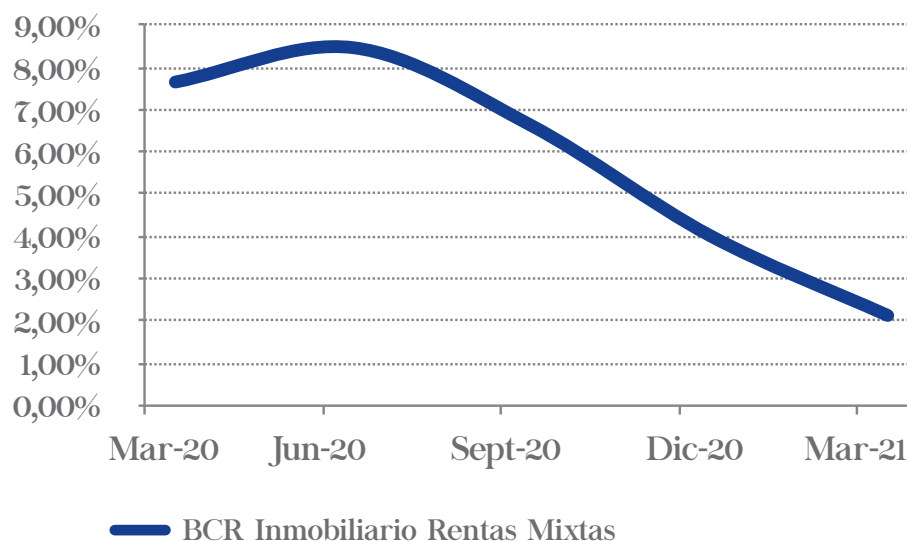
Emisor	% Cartera al 31/03/2021	% Cartera al 31/12/2020
CC Sabana Sur	31,57%	31,50%
Multicentro Desamparados	15,66%	15,60%
U Latina San Pedro	14,49%	13,82%
Plaza Bratsi	12,60%	12,56%
U Latina Santa Cruz	9,71%	10,60%
Oficentro Los Yoses	8,24%	8,23%
BC Desamparados	7,11%	7,03%
Paseo De Las Flores	0,62%	0,63%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2021	% de los Ingresos del Fondo al 31/12/2020
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	62,26%	57,24%
Enseñanza	23,26%	25,22%
Otras actividades de servicios	9,50%	10,86%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,59%	3,61%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	1,65%	1,63%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,52%	0,54%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,12%	0,13%
Construcción	0,10%	0,36%
Total	100,00%	100,00%

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 12 meses

Rendimiento Total		Rendimiento Líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021
2,15%	2,15%	2,65%	2,65%	3,51%

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

*N/D: no disponible en la SUGEVAL.

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

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,90	38,66	26,43%
Porcentaje de Ocupación*	85,45%	90,39%	89,30%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2021





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



No Diversificado



Características del Fondo

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

Fecha de inicio de operaciones:	29/06/2001
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$1144,84
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$180.985.000,00
Precio última negociación:	\$700
Fecha última negociación:	11/03/2021
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,07%
Clasificación riesgo:	scr AA 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,00%
Comisión administración industria:	1,37%

Informe de la Administración

Para el cierre al mes de marzo 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,04%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 4,13%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$343.869.612,07, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.144,84.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 35 inmuebles, siendo el más representativo Global Park. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en trece actividades económicas, siendo los sectores comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de marzo del año 2021 se mantienen 365 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 312 empresas inquilinas.

Estructura del Portafolio por Inmueble

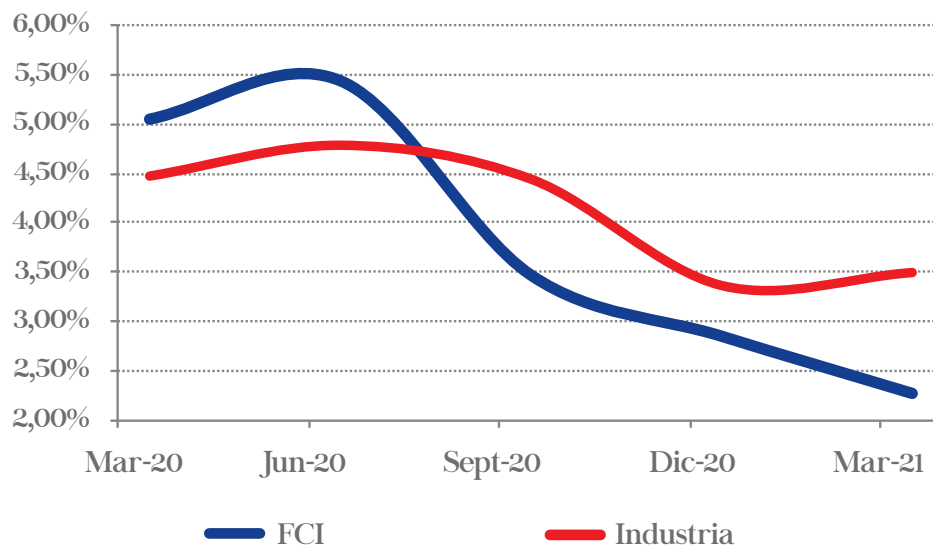
Inmueble	% Activos Totales al 31/03/2021	% Activos Totales al 31/12/2020
Global Park	21,31%	20,08%
CC Paseo De Las Flores	12,50%	14,89%
CC Momentum Pinares	9,03%	8,39%
Ni Belén	7,79%	7,36%
Centro Comercial Plaza Rohrmoser	5,29%	5,73%
Ce Guadalupe	3,92%	3,74%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	2,57%	3,46%
Centro Comercial Terramall	3,09%	3,36%
Cn Uruca	2,90%	2,84%
Centro Com. Atlantis Plaza	2,64%	2,62%
Ce Llorente	2,71%	2,52%
Condominio Lindora	2,56%	2,43%
CC Momentum Lindora	2,46%	2,40%
Bc San Pablo	2,50%	2,32%
CC Plaza Los Laureles	2,30%	2,12%
CC Plaza Santa Rosa	2,24%	2,24%
Plaza Lincoln	2,14%	2,01%
Cc Plaza Del Valle	1,82%	1,68%
Bc Pavas	1,37%	1,26%
CC Plaza Monte General	1,25%	1,38%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,15%	1,20%
Cc Desamparados	1,06%	0,98%
Bc Ciudad Colón	0,96%	0,88%
Centro Corp La Nunziatura	0,69%	0,79%
Mall Internacional	0,61%	0,57%
CC Paseo Metropoli	0,64%	0,56%
Mall San Pedro	0,45%	0,45%
Bc San Pablo	0,47%	0,44%
Cc Metrocentro	0,56%	0,42%
Bn Alajuelita	0,40%	0,34%
Cc La Verbena	0,19%	0,18%
Condominio Torre Del Parque	0,13%	0,12%
Plaza Del Sol	0,18%	0,13%
Plaza Mayor	0,06%	0,07%
Real Cariari	0,06%	0,04%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2021	% de los Ingresos del Fondo al 31/12/2020
Industrias manufactureras	33,87%	32,66%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	20,90%	21,43%
Actividades financieras y de seguros	8,44%	8,28%
Actividades inmobiliarias	7,11%	6,98%
Enseñanza	6,90%	7,30%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	6,87%	6,84%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5,52%	5,26%
Transporte y almacenamiento	3,15%	3,95%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,78%	2,41%
Otras actividades de servicios	1,43%	1,50%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,25%	1,41%
Información y comunicaciones	1,02%	0,95%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,75%	1,04%
Total	100,00%	100,00%

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 12 meses

Rendimiento Total		Rendimiento Líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021
2,28%	3,50%	3,04%	4,13%	-17,24%

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

*N/D: no disponible en la SÚGEVAL.

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

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	36,48	36,52	26,43
Porcentaje de Ocupación*	88,43%	88,63%	89,30%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2021



BCR FONDO
DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO



No Diversificado



Características del Fondo

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

Fecha de inicio de operaciones:	25/10/2000
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$1.122,77
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$251.815.750,00
Precio última negociación:	\$650
Fecha última negociación:	11/03/2021
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,004%
Clasificación riesgo:	scr AA 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,25%
Comisión administración industria:	1,37%

Informe de la Administración

Para el cierre al mes de marzo 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 4,72%, cifra superior al rendimiento líquido de la industria de un 4,13%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$479.942.387,47, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.122,77.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 23 inmuebles, siendo los más representativo Zona Franca Coyol y Parque Empresarial Del Pacifico. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en quince actividades económicas, siendo los sectores de industria manufacturera, comercio y servicios los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de marzo del año 2021 se mantienen 156 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 135 empresas inquilinas.

Estructura del Portafolio por Inmueble

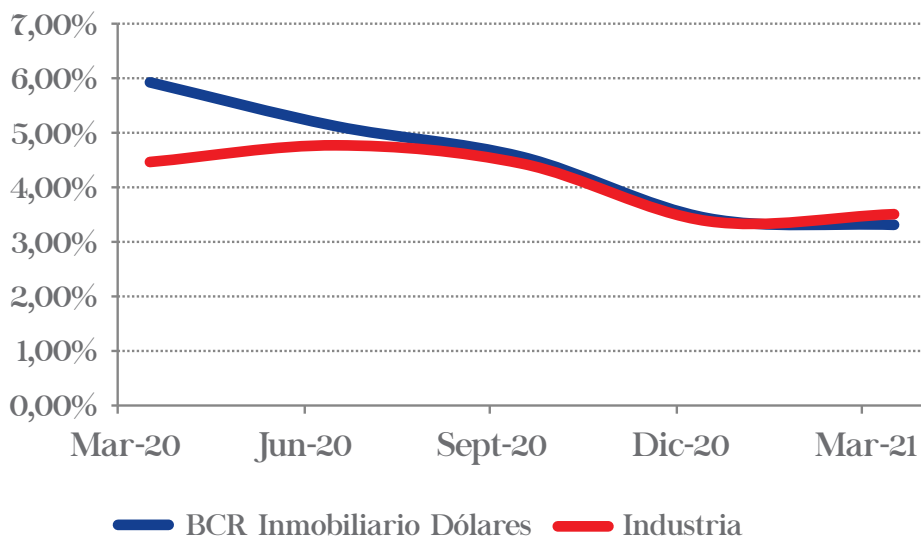
Inmueble	% Activos Totales al 31/03/2021	% Activos Totales al 31/12/2020
Zona Franca Coyol	15,39%	15,56%
Parque Empresarial Del Pacífico	16,34%	15,09%
Parque Empresarial Forum II	13,01%	12,58%
Parque Empresarial Forum I	10,07%	11,42%
Centro Comercial Paseo Metropoli	8,74%	8,26%
Hospital La Católica	7,86%	7,39%
B.C. Uruca	6,08%	5,67%
Torre Mercedes	6,13%	7,67%
Forum Torre J	3,44%	3,58%
Ni Uruca	2,60%	2,48%
Condominio Meridiano	2,31%	2,32%
B.C. Desamparados	2,14%	2,11%
Cn Uruca	0,86%	0,90%
B.C. La Pacifica	0,77%	0,77%
B.C. Santa Ana	0,70%	0,63%
B.C. Grecia	0,66%	0,66%
B.C. Moravia	0,60%	0,59%
B.C. Barranca	0,54%	0,53%
B.C. Heredia	0,52%	0,51%
B.C. San Isidro De Heredia	0,45%	0,44%
B.C. Belén	0,34%	0,33%
B.C. El Cruce	0,25%	0,28%
Centro Com. Terramall, Local	0,20%	0,23%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2021	% de los Ingresos del Fondo al 31/12/2020
Industrias manufactureras	24,64%	33,13%
Actividades inmobiliarias	22,90%	5,03%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	15,70%	16,22%
Información y comunicaciones	12,14%	12,40%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	7,10%	7,03%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6,80%	6,61%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	2,84%	2,81%
Otras actividades de servicios	2,21%	2,60%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,99%	2,39%
Enseñanza	1,36%	1,35%
Actividades financieras y de seguros	1,19%	1,19%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,57%	0,57%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,40%	0,39%
Transporte y almacenamiento	0,16%	7,15%
Construcción	0,00%	1,14%
Total	100,00%	100,00%

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 12 meses

Rendimiento Total		Rendimiento Líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021
3,32%	3,50%	4,72%	4,13%	-22,41%

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

*N/D: no disponible en la SÚGEVAL.

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

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,50%	37,95	26,43%
Porcentaje de Ocupación*	95,67%	95,99%	89,30%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2021



BCR FONDO
DE INVERSIÓN
PROGRESO
INMOBILIARIO



No Diversificado



Características del Fondo

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

Fecha de inicio de operaciones:	11/01/2011
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$5.394,87
Cantidad total autorizada:	\$100.000.000,00
Monto total colocado:	\$80.975.000,00
Precio última negociación:	\$5.590,00
Fecha última negociación:	26/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,01%
Clasificación riesgo:	scr AA- 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,10%
Comisión administración industria:	1,37%

Informe de la Administración

Para el cierre al mes de marzo 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3.51%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 4,13%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$105.985.830,28, siendo el precio de la participación en libros de USD\$5.394,87.

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 trece actividades económicas, siendo el comercio la más representativa. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de marzo del año 2021 se mantienen 65 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 57 empresas inquilinas.

Estructura del Portafolio por Inmueble

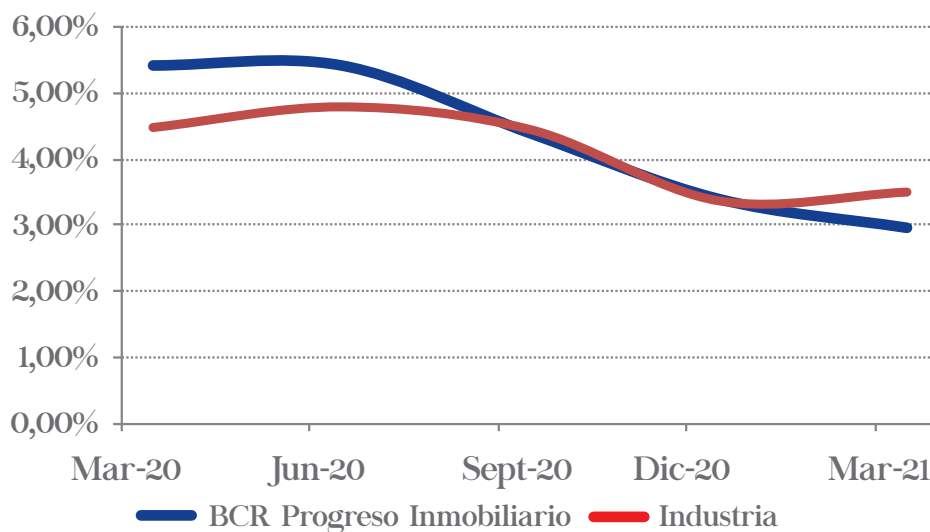
Inmueble	% Activos Totales al 31/03/2021	% Activos Totales al 31/12/2020
Terracampus	20,92%	21,34%
Cc Paseo Metropoli	17,97%	19,11%
Cc Paseo De Las Flores	14,70%	13,21%
Cedi San José	8,34%	7,92%
Zona Franca Z	6,61%	6,68%
Centro Comercial Antares	6,20%	6,32%
Bodegas Alajuela	3,75%	4,15%
Oficentro Trejos Montealegre	3,37%	3,26%
Plaza Cariari	3,21%	3,08%
C.C Coronado	2,82%	2,79%
E.C Nicoya	2,45%	2,47%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,44%	2,36%
E.C Santa Cruz	2,22%	2,30%
Plaza Tempo	2,00%	2,00%
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,26%	1,35%
Tienda Ekono Puntarenas	1,23%	1,19%
Condominio Mall San Pedro	0,50%	0,47%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2021	% de los Ingresos del Fondo al 31/12/2020
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	32,91%	31,95%
Información y comunicaciones	25,71%	26,36%
Industrias manufactureras	12,85%	13,06%
Actividades financieras y de seguros	8,36%	8,65%
Transporte y almacenamiento	7,46%	6,95%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,65%	4,81%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	2,21%	2,40%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,89%	1,96%
Actividades inmobiliarias	1,14%	0,59%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0,99%	1,02%
Enseñanza	0,75%	0,77%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0,73%	0,76%
Otras actividades de servicios	0,35%	0,70%
Total	100,00%	100,00%

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 12 meses

Rendimiento Total		Rendimiento Líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021	Industria 31/03/2021	Fondo 31/03/2021
2,95%	3,50%	3,51%	4,13%	1,73%

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

*N/D: no disponible en la SÚGEVAL.

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

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2021	Al 31/12/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	15,08	15,09	26,43%
Porcentaje de Ocupación*	79,36%	79,58%	89,30%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2021



FONDO DE
INVERSIÓN DE
DESARROLLO
DE PROYECTOS
PARQUE
EMPRESARIAL
LINDORA





Introducción

En este informe se les presenta a los inversionistas el avance general del proyecto objeto del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, el cual inició operaciones el pasado 13 de marzo de 2020 y empezó las obras constructivas el 30 de marzo siguiente.

De forma general se puede indicar que el proyecto avanza de forma satisfactoria conforme a su planificación, concentrándose este informe en el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de marzo de 2021.

Descripción del proyecto

Este fondo tiene como objeto el desarrollo de un proyecto de uso mixto; incluyendo usos industrial, comercial y oficinas en un terreno con un área registral de 61 783,00m², ubicado en la zona de Santa Ana.

Por sus dimensiones, el desarrollo del proyecto se ha planteado en una sola etapa en un período de 12 meses, conforme a las especificaciones técnicas que están definidas en los planos constructivos del proyecto, considerando únicamente la obra gris dentro del alcance del proyecto, sin incluir acabados o equipamiento. Debido a la modificación en el diseño del bloque B y D, el plazo constructivo se amplió mes y medio, por lo que la fecha de finalización del proyecto constructivo se actualizó al 15 de mayo del 2021

Como parte de la estrategia de ventas, el inmueble se someterá como régimen de propiedad al condominio, pudiéndose arrendar las fincas filiales resultantes para facilitar su venta.

Fecha de compra:	13/03/2020
Tipo fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Valor referencia:	\$1.000,00
Cantidad total autorizada:	\$52.000.000,00
Monto total colocado:	\$20.300.000,00
Precio última negociación:	\$1.000,00
Clasificación riesgo:	scr A+3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	2,50%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Conforme al plan maestro del proyecto se contempla la construcción de bodegas industriales y/o almacenaje, una plataforma de parques, locales comerciales, y un edificio de oficinas de seis niveles distribuido de la siguiente forma según el área arrendable:

Tabla II
Distribución por Sector del Proyecto

Industria	Oficinas	Comercio	Parques
63,00%	17,00%	9,00%	11,00%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Participantes designados:

Se mantienen dentro de los involucrados del proyecto, quienes aportan experiencia, conocimiento y generan un valor agregado, se tienen a los siguientes participantes:

Tabla III
Detalle de Involucrados

	Piasa Consultores	Diseñador del proyecto	Diseño e inspección
	SCRiesgo	Empresa calificadora de riesgo	Calificadora de Riesgo
	BCR	Entidad Financiera	Financiamiento
	Volio & Trejos	Empresa constructora	Ejecutar la construcción de las edificaciones
	Circuito	Empresa consultora de certificación sostenible	Presentar informes de cumplimiento de requisitos para lograr la Certificación Leed y Edge
	Castro y De La Torre	Laboratorio para las pruebas de calidad	Realizar todas las pruebas e informes de control de calidad de los materiales

 CDG Environmental Advisers CDG Enviromental	Regente Ambiental	Realizar informes mensuales de seguimiento y cumplimiento ambiental
 Asociación Green Building Council	Certificación Leed y Edge	Comité encargado de la certificación Leed y Edge.
3-102-716211 S.R.L.	Servicios de Consultoría y Comercialización	Presentar reportes de avance de colocación, seguimiento del plan de mercadeo y comercialización.

Estudios efectuados

Como parte del proceso de planificación y de trámite para la aprobación del proyecto, se realizaron múltiples estudios y gestiones conforme a lo indicado en el prospecto, de los cuales, con el otorgamiento del permiso de construcción, se completó la totalidad de los permisos necesarios para dar inicio al proceso constructivo:

**Tabla IV
Detalle de Permisos**

Permiso	Obtención del permiso o autorización
Plano catastro	Sí
Certificación Literal de la Propiedad	Sí
Permiso uso de suelo	Sí
Disponibilidad de agua potable	Sí
Disponibilidad de Servicio eléctrico	Sí
Zona de riesgo	Sí
Alineamiento Vial	Sí
Afectación por Proyectos de la red eléctrica	Sí
Viabilidad ambiental	Aprobado
Visado de Planos	Aprobado
Permiso municipal de construcción	Aprobado

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

El proceso de certificación LEED para el Bloque G continua avanzando satisfactoriamente, se continua con la implementación de las acciones necesarias y el análisis del proceso de puntaje para la obtención de la certificación.

Por su parte, el inspector Proyecto Ingeniera Arquitectura S.A (PIASA) realiza inspecciones semanales con el fin de dar seguimiento al cronograma, verificación del cumplimiento de planos y especificaciones, así como el avance presupuestario.

Castro y De La Torre continúa con su recopilación de muestras y pruebas de aseguramiento de la calidad de los materiales, capacidad soportantes y compactaciones.

Aspectos de mercado

En relación a la comercialización del proyecto se ha firmado a la fecha de este informe cuatro contratos, 2 en el sector industrial (uno de ellos incluye la plataforma de parqueos), uno comercial y uno de oficinas, los cuales representan un 26% del proyecto, manteniendo como fecha de inicio de operaciones el segundo trimestre de 2021.

Tabla V
Detalle Colocaciones

Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Comercial
Bodega	Edificio C	Industria	870 m2	Promesa compra/venta
Bodega	Edificio A	Industria	4.900 m2	Contrato arrendamiento
Plataforma de parqueos	Edificio D	Parqueos	264 espacios	Contrato arrendamiento
Oficina	Edificio G	Oficina	1.457,59 m2	Contrato arrendamiento
Comercial	Local comercial No.1	Servicio	102 m2	Contrato arrendamiento

Fuente: Elaboración propia

Como resultado de la firma del contrato de arrendamiento del Edificio A, se incluye 264 espacios de parqueo adicionales, se realiza el rediseño de los bloques B y D que permita optimizar la relación de parqueos que se podría ofrecer a futuros arrendatarios o compradores. Se actualizan las áreas arrendables de acuerdo a dicho ajuste.

Tabla VI
Actualización del área arrendable

Tipo	m2
Comercio	3.709,56
Oficinas	7.093,00
Bodegas	20.283,00
Ofibodegas	5.785,00
Parqueos	4.574,00
Total	41.444,56 m2

Aspectos técnicos

El contratista Volio y Trejos trabaja de manera continua en varios frentes constructivos del proyecto, registrándose un avance de 88,0% al 31 de marzo 2021, el cual es verificado en conjunto con el cumplimiento de lo establecido en planos y especificaciones por la empresa inspectora.

Adicionalmente a lo anterior, se continúa realizando pruebas de laboratorio para llevar el control de calidad de las obras constructivas y se realizan visitas mensuales por parte del regente ambiental, cumpliendo el proyecto con todos los lineamientos estipulados en viabilidad ambiental y la Secretaria Técnica Ambiental (SETENA).

El proceso de certificación LEED para el bloque G continua avanzando satisfactoriamente, se actualizan planos con las incorporaciones recibidas y se analiza el proceso de puntaje para la obtención de la certificación.

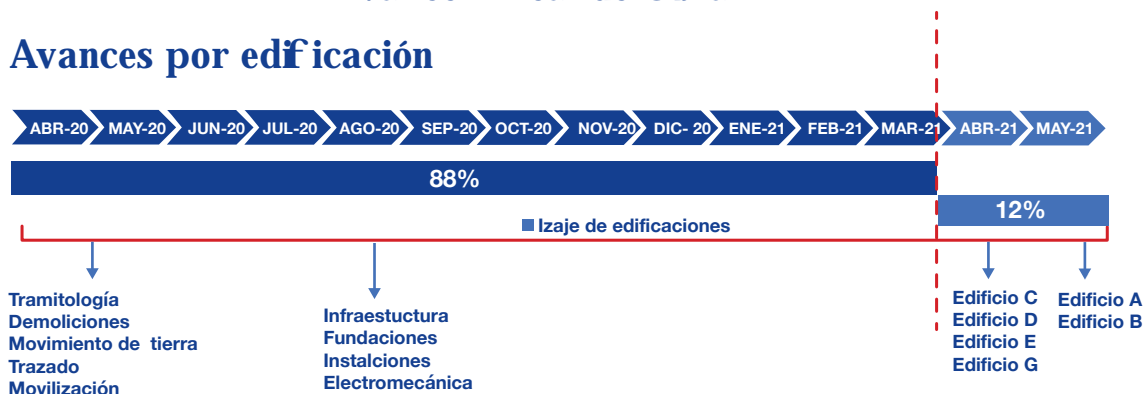
En relación a la modificación del bloque B y D dada la solicitud del inquilino de la bodega A, se realizó el rediseño levantando la huella del Edificio B a un segundo nivel y dando apertura al primer nivel para la construcción de espacios de parqueo.

En cuanto al plazo del proyecto, como resultado de la implementación de la modificación de los bloques B-D, se amplió el plazo constructivo, teniéndose como nueva fecha de entrega de las obras el 15 de mayo de 2021.

El valor ajustado proyectado por avance de obra física es de \$ 24.195.061,42 dólares.

Imagen 1 Avance Lineal de Obra

Avances por edificación



Aspectos Legales

Dentro de los aspectos legales más relevantes, llevado a cabo a partir del día de la compraventa del proyecto 13 de marzo de 2020, se detallan los siguientes:

1. Se adjudicó formalmente la construcción del proyecto a la empresa Volio y Trejos y se firmó el correspondiente contrato constructivo, bajo la modalidad de precio fijo, por un plazo de 11 meses, con un mes de gracia para los edificios F y G.

2. Se suscribió una adenda al contrato de inspección con Piasa Consultores, para adecuar el plazo, las forma de pago, responsabilidades del consultor y eventuales multas.

3. Se finiquitó el contrato de estructuración financiera y se realizó el pago total por estos servicios.

4. Se formalizó el contrato de crédito y fideicomiso, traspasando la finca en propiedad fiduciaria al Banco Improsa como garantía.

5. Suscripción de un contrato de arrendamiento para un espacio comercial el pasado 8 de julio del 2020 (Finca F-1).

6. Firma de un contrato de compra venta para un espacio de bodegas el pasado 1 de septiembre de 2020 (Finca C-7).

7. Suscripción de un contrato de arrendamiento para espacio de oficina el pasado 01 de octubre de 2020 (Finca G-6)

8. Se suscribe contrato de arrendamiento para un espacio de bodega y espacios de parqueo el pasado 21 de octubre de 2020 (Bodega A – Bloque D).

Aspectos Financieros

Se continúa con el pago a la empresa constructora, empresa de inspección, laboratorio de pruebas de materiales, regencia ambiental y consultoría de sostenibilidad, conforme a los avances de obra.

El pasado 04 de marzo de 2021, se realizó el segundo desembolso del crédito directo aprobado por el Banco de Costa Rica (BCR) al fondo de desarrollo, por una suma equivalente a USD\$ 6,000,000.00 (Seis millones de dólares exactos). Adicionalmente, el 26 de marzo de 2021, la entidad bancaria procedió a cancelar el pagaré del 50% del costo del terreno fijado entre el fondo y Empaques Santa Ana por la suma de USD\$10,000,000.00 (Diez millones de dólares exactos).

De acuerdo a lo establecido en el prospecto, y tomando en consideración la emisión de participaciones realizada por un monto de \$20.3 MM más los desembolsos del crédito antes mencionado, se procede según lo proyectado en el presupuesto de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla VII
Ejecución presupuestaria

Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20,000,000
Costos Directos	\$17,310,054
Costos Indirectos	\$3,403,657
Gastos	\$1,230,358
Total	\$41,944,069

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Al 31 de marzo de 2021, se ha ejecutado un 77.0% del monto total presupuestado.

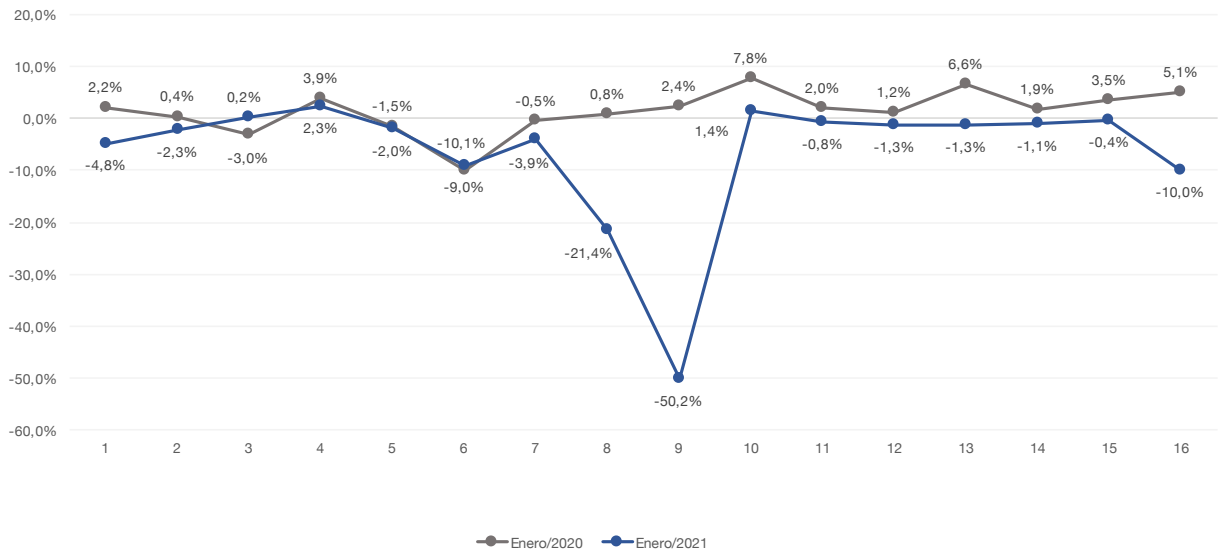
Como parte de la modificación en el diseño del edificio B y D, el presupuesto del proyecto aumentó a \$ 54.503.671,26 dólares. Las variaciones en partidas y estructura financiera pueden consultarse en el prospecto del fondo de desarrollo, publicado en marzo del presente año.

Análisis del mercado

Como resultado de la pandemia Covid – 19, cuyos efectos iniciaron a nivel nacional en el primer trimestre del 2020, es necesario analizar el comportamiento del mercado a nivel nacional para valorar la posible afectación en el proyecto de la colocación de área arrendable para la renta y venta.

Según los datos del índice mensual de actividad económica (IMAE), el indicador del comportamiento de la actividad económica en el corto plazo, se refleja a enero 2021 un decrecimiento de la actividad económica del país, exceptuando las actividades de manufactura, e información y comunicación, los cuales para el primer mes del año 2021 registraron crecimientos interanuales, atribuibles a la emergencia sanitaria, debido a la demanda de implementos médicos y a una mayor demanda en los servicios de televisión por cable, internet y telefonía IP.

Gráfico I: Índice Mensual de Actividad Económica por industrias (Variación interanual)/Tendencia ciclo



Número	Actividad
1	IMAE
2	Agricultura, silvicultura y pesca
3	Extracción de Minas y Canteras
4	Industria manufacturera
5	Electricidad, agua y servicios de saneamiento
6	Construcción
7	Comercio
8	Transporte, Almacenamiento
9	Actividades de alojamiento y servicios de comida
10	Información y comunicaciones
11	Actividades financieras y de seguros
12	Actividades inmobiliarias
13	Actividades profes, cient, téc, admi y servicios de apoyo
14	Administración pública y planes de seguridad social
15	Enseñanza y actividades de la salud humana
16	Otras actividades

Fente: Elaboración propia con base a la información publicada por el BCCR, corte ene 20 y 21

Asi mismo, según datos del informe trimestral de diciembre 2020 de la firma Colliers International (Costa Rica), el sector inmobiliario es uno de los más afectados por la pandemia, esto pese a los esfuerzos del gobierno por reactivar la economía. Sectores como el comercio y oficinas siguen mostrando sobreoferta, induciendo a sus propietarios ajustar a la baja los precios de renta o bien, reestructurar el concepto del inmueble con el fin abarcar un nuevo mercado.

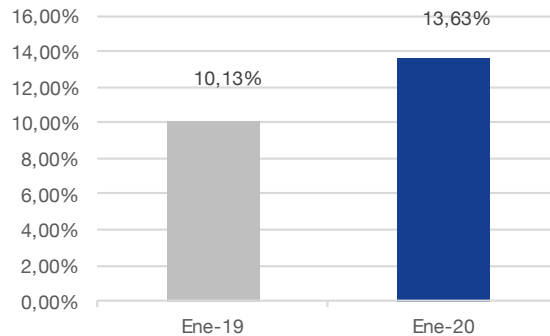
Para reflejar lo antes mencionado, en el sector comercial indicamos que actualmente se construyen 21.875 m² e ingresan en el último año 14.445 m² y la tasa de disponibilidad aumenta a 13.63%, estando por encima al límite de un mercado inmobiliario sano (10%), a continuación se muestra el comportamiento de la oferta del sector comercial:

Tabla VIII: Panorama general, oferta oficinas.

Total	Diciembre 2019	Diciembre 2020	Tasa Variación	En construcción	A futuro
Inventario m2	1.174.071	1.188.516	1,23%	21.875	14.943
Nueva Oferta m2	15.219	14.445	-5,09%		
Disponibilidad m2	118.925	162.050	36,26%		

Fuente: Elaboración propia con base a informe Colliers, diciembre 2020.

**Gráfico II:
Tasa de disponibilidad**



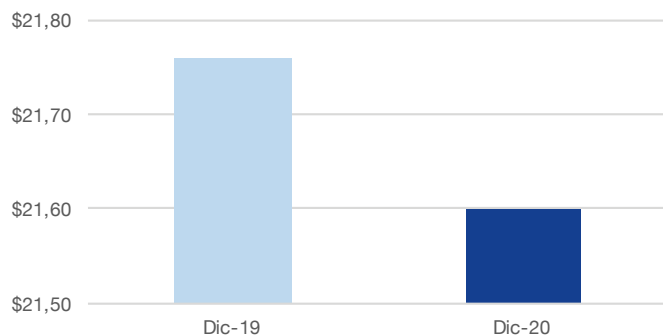
En oficinas, desde periodos anteriores la clase A+ y A se encuentra en una etapa de transición entre expansión y sobreoferta, en donde los precios en lista de renta para este periodo (2020), presentan una leve disminución comparada con periodos anteriores, debiéndose tomar también en cuenta que el precio en renta de cierre generalmente tiende a presentar disminuciones con respecto al inicial.

Tabla VIII: Panorama general, oferta comercial.

Total	Diciembre 2019	Diciembre 2020	Tasa Variación	En construcción	A futuro
Inventario m2	1.117.057	1.185.911	6,16%	116.542	158.948
Nueva Oferta m2	83.579	68.854	-17,62%		
Disponibilidad m2	94.235	177.883	88,76%		

Fuente: Elaboración propia con base a informe Colliers, diciembre 2020.

**Gráfico III:
Panorama general,
precio renta oficina.**



En el mercado industrial el panorama general muestra una tasa de disponibilidad de 9.02%, lo que indica que el mercado es sano. Los demás formatos muestran disminución en su disponibilidad, tanto en bodegas como ofibodegas, esto atribuible a la búsqueda de espacios económicos y más pequeños para lograr así mantener su operación activa.

Tabla X: Panorama general, mercado industrial.

Mercado Industrial	2020	2020 vs 2019	2020 vs 2019
Inventario m2	2.322.586	3,11%	▲
Nueva oferta m2	69.977	2,24%	▲
Disponibilidad m2	209.476	-10,55%	▼
Tasa disponibilidad %	9,02%	-13,25%	▼

Fuente: Elaboración propia con base a informe colliers, diciembre 2020.

Así las cosas, tomando en consideración los datos de comportamiento del mercado, la administración de BCR SAFI en conjunto con el equipo del fondo de desarrollo, plantea realizar un análisis y proyección financiera con el fin de determinar los efectos en el corto y mediano plazo del proyecto.

Riesgos

A la fecha se visualiza un posible riesgo de colocación de las áreas arrendables según lo proyectado. Adicional a lo mencionado, no se visualiza otro riesgo, así como tampoco una afectación por la emergencia sanitaria, más allá de los 9 días de ampliación de plazo otorgados para finalización de la construcción. La empresa constructora cuenta con los protocolos sanitarios recomendados por las entidades gubernamentales.

Anexo 1 Registro Fotográfico







TÉRMINOS FINANCIEROS A CONSIDERAR

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

BC: Bodega Comercial

CC: Centro Comercial

CE: Centro Educativo

CEDI: Centro de Distribución

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 ¢1.000,00 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 se recuperan en 2 años.

Duración Modificada:

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

E.C: Edificio comercial

Emisor:

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

Instrumento:

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

Inversionistas Profesionales:

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

Lifestyle Center:

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

Neighborhood Center:

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

Participaciones Negociadas:

La participación es la unidad que representa el derecho de propiedad que tiene un

cliente dentro del Fondo de Inversión. Cada participación tiene igual valor, condiciones o características para los inversionistas, en el caso de los fondos cerrados sus participaciones, en el caso de que un inversionista desee venderlas, deben ser negociadas en el mercado bursátil por medio de un puesto de bolsa autorizado.

Plazo Permanencia:

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

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

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

Plazo de Permanencia de los Inversionistas (PPI):

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

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

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

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

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

Porcentaje de Morosidad:

Porcentaje de morosidad muestra el porcentaje de incumplimiento de pago o el retraso en el cumplimiento de la obligación por parte de los inquilinos, la tasa de

morosidad se obtiene dividiendo los activos en mora sobre el total de operaciones de activo del fondo.

Porcentaje de Ocupación:

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

Portafolio de Inversión:

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

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación:

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

Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR):

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

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

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses:

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

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

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

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



Reserva Federal (FED):

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo:

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

La fórmula se detalla así:

Rendimientos o beneficios = (VPF - VPI) x Cantidad de Participaciones

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

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

Rendimiento Líquido:

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

a. Cálculo del valor de participación Ajustado:

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

En donde:

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

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

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

Rendimiento Total:

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

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

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

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

B: Beneficios distribuidos durante el período.

Strip Center:

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

Tasa de Política Monetaria:

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

Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

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

Títulos Valores

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



ANEXOS



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2020
(En colones costarricenses)

Cuadro A

ACTIVOS	Nota	2020
Disponibilidades		¢ 2,230,633,561
Entidades financieras del país	3 y 5	2,230,593,593
Productos por cobrar		39,968
Inversiones en instrumentos financieros		7,355,482,256
Activos reconocidos con cambios en otros resultados integrales	8	7,279,607,512
Productos por cobrar		75,874,744
Cuentas y contribuciones por cobrar		853,560,938
Contribuciones por cobrar por administración de fondos	9	781,818,175
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		498,559
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar	10	71,244,204
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	11	557,716,533
Otros activos	12	278,491,904
Activos intangibles		183,137,316
Otros activos		45,334,568
TOTAL DE ACTIVOS		¢ 11,275,895,192
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS		
Obligaciones con entidades financieras a plazo		¢ 616,970,590
Obligaciones por depósito de uso - edificado en arrendamiento	9	616,970,590
Cuentas por pagar y provisiones		1,585,575,326
Impuesto sobre la renta diferido		7,115,703
Provisiones	13	270,420,281
Otras cuentas por pagar diversas	10	1,308,039,342
TOTAL DE PASIVOS		2,202,545,916
PATRIMONIO		
Capital social		4,839,200,000
Capital pagado	14, 1	4,839,200,000
Ajustes al patrimonio		(23,648,453)
Ajuste por valoración de inversiones con cambios en otros resultados integrales		(79,127,180)
Ajuste por deterioro de inversiones con cambios en otros resultados integrales		35,679,127
Reservas patrimoniales		967,849,000
Resultados acumulados de periodos anteriores		437,916,745
Resultados del periodo		2,851,840,894
TOTAL DE PATRIMONIO		9,073,349,276
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		¢ 11,275,895,192
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		
Fondos en administración en colones:		
Fondo de Inversión BCR Costa Plaza Colones No Diversificado	15	95,685,666,510
Fondo de Inversión BCR México Colones No Diversificado		83,593,881,749
Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado		46,517,784,995
Fondo de Inversión Mediano Plazo No Diversificado		225,601,176
BCR Fondo de Inversión Inmobiliaria Buenos Aires No Diversificado		17,275,601,734
Fondos en administración en US dólares:		
Fondo de Inversión BCR Líquidos Dólares No Diversificado	16	58,659,823,853
Fondo de Inversión BCR México Dólares No Diversificado		80,714,278,406
Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares No Diversificado		18,350,833,899
Fondo de Inversión Evolución No Diversificado		1,342,620,584
BCR Fondo de Inversión Inmobiliaria No Diversificado		174,333,621,095
BCR Fondo de Inversión Inmobiliaria del Comercio y la Industria (PCT) No Diversificado		127,920,676,465
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliaria No Diversificado		54,930,621,303
Fondo de Inversión de Fideicomiso FFI		1,039,751,898
		¢ 525,458,427,385

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.02.25 15:09:08 -06'00'

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA) Fecha: 2021.02.25 13:40:57 -06'00'

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA) Fecha: 2021.02.25 13:40:57 -06'00'

ROSNIE DIAZ MENDEZ
Gerente General

Luis Diego Ballester Ramos
Gerente General

Luis Javier Solano Valverde
Gerente General



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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020

(En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>
Ingresos financieros		
Por disponibilidades	12	€ 18,934,151
Por inversiones en instrumentos financieros	13	361,678,741
Ganancia por diferencias de cambios y UD		509,923,601
Ganancia en instrumentos financieros		66,586,688
Total de ingresos financieros		957,123,181
Ingresos por recuperación de activos y disminución de provisiones		
Disminución de estimación de inversiones en instrumentos financieros		71,097,338
Disminución de provisiones	16	42,457,128
Total ingresos por recuperación de activos y disminución de provisiones		113,554,466
Gastos estimación deterioro de activos		
Gastos estimación deterioro de inversiones		127,176,465
Total gastos estimación deterioro de activos		127,176,465
RESULTADO FINANCIERO NETO		943,501,182
Ingresos de operación		
Comisiones por servicios	3 y 12	8,661,931,977
Otros ingresos operativos	12	32,117,780
Total ingresos de operación		8,694,049,757
Gastos de operación		
Comisiones por servicios		94,794,827
Otros gastos con partes relacionadas	3 y 16	1,983,152,137
Otros gastos operativos	14	49,116,548
Total gastos de operación		2,127,063,512
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		6,566,986,245
Gastos administrativos		
Gastos de personal	15	2,805,567,077
Otros gastos de administración		460,168,472
Total gastos administrativos		3,265,735,549
RESULTADO NETO ANTES DE IMPUESTOS Y RESERVA		4,244,751,878
RESULTADO NETO ANTES DE IMPUESTOS		
Impuesto sobre la renta	16	1,266,842,152
Participaciones sobre la utilidad		126,068,842
RESULTADO DEL PERÍODO	€	2,851,840,884
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO		
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	€	24,030,320
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		24,030,320
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO	€	2,875,871,204

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
15:09:23 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
13:41:15 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS
JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 12:58:08 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (En colones sin céntimos)

Nota	Capital social	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de períodos anteriores	Total	
Saldos al 31 de diciembre de 2019	€ 4,839,200,000	-82,281,986	967,840,000	4,937,916,745 €	10,662,674,759	
Cambios en políticas contables: implementación de NIIF 9	0	34,803,313	0	0	34,803,313	
Saldos al 01 de enero de 2020	4,839,200,000	-47,478,673	967,840,000	4,937,916,745	10,697,478,072	
Utilidad neta del periodo	0	0	0	2,851,840,884	2,851,840,884	
Distribución de dividendos	11	0	0	-4,500,000,000	-4,500,000,000	
Saldos al 31 de diciembre de 2020	4,839,200,000	-47,478,673	967,840,000	3,289,757,629	9,049,318,956	
Otros resultados integrales						
Ajuste por valuación inversiones con cambios en otros resultados integrales, neto impuesto sobre renta	6	0	69,341,194	0	69,341,194	
Estimación por deterioro de inversiones		0	21,275,814	0	21,275,814	
Ganancia neta realizada transferida al estado de resultados		0	-66,586,688	0	-66,586,688	
Otros resultados integrales totales		0	24,030,320	0	24,030,320	
Saldos al 31 de diciembre de 2020	€	4,839,200,000	-23,448,353	967,840,000	3,289,757,629 €	9,073,349,276

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:09:39 -06'00'

Rosnnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:41:30 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 12:59:38 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación		
Resultado del período	¢	2,851,840,884
Ajustes para conciliar el resultado del año y el efectivo de las actividades de operación		
Provisiones		-42,457,128
Ingreso por intereses		-380,612,892
Gasto por impuesto sobre la renta		1,266,842,152
Gasto por servicios administrativos y por agente colocador		1,909,964,082
Ingreso por comisiones por administración de fondos de inversión		-8,661,931,977
Estimación deterioro de inversiones con cambios en otros resultados integrales		<u>56,079,127</u>
		-3,000,275,752
Variación neta en los activos (aumento), disminución		
Comisiones por cobrar por administración de Fondos		8,652,841,582
Cuentas por cobrar a empleados		406,959
Otros activos		15,938,469
Variación neta en los pasivos (aumento), disminución		
Obligaciones por derecho de uso - bien		74,186,910
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		-1,977,955,696
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		45,626,772
		3,810,769,244
Intereses cobrados		315,109,538
Impuestos pagados		-777,217,301
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>3,348,661,481</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión		
Aumento en instrumentos financieros		-28,135,848,479
Disminución en instrumentos financieros		24,468,861,331
Flujos netos de efectivo (usados) en las actividades de inversión		-3,666,987,148
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Dividendos pagados		-4,500,000,000
Flujos netos de efectivo (usados) por las actividades de financiamiento		-4,500,000,000
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo		-4,818,325,667
Efectivo al inicio del año y equivalentes de efectivo		<u>7,648,554,568</u>
Efectivo al final del año y equivalentes de efectivo	4 ¢	<u><u>2,830,228,901</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Firmado digitalmente por
 ROSNNIE DIAZ
 ROSNNIE DIAZ
 MENDEZ (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 15:09:55 -06'00'

Rosnie Díaz Méndez
 Gerente a.i.

Firmado digitalmente
 por LUIS DIEGO
 BALLESTERO RAMOS
 (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 13:41:51 -06'00'

Luis Ballester Ramos
 Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Firmado digitalmente
 por LUIS JAVIER
 SOLANO VALVERDE
 (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 13:00:09 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
 Contador

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

Estado de Activo Neto
 Al 31 de diciembre de 2020
 (En colones sin céntimos)

	Nota	<u>dic-20</u>
Activos:		
Efectivo	4	¢ 56,257,565,497
Inversiones en instrumentos financieros	5	39,324,934,508
Intereses por cobrar		217,911,544
Total activos		<u>95,800,411,549</u>
Pasivos:		
Otras cuentas por pagar	8	806,494
Comisiones por pagar	3.k	113,938,465
Total pasivos		<u>114,744,959</u>
Total activo neto		<u>¢ 95,685,666,590</u>
Utilidad neta antes del impuestos sobre la renta		
Certificados de títulos de participación	1.h	¢ 25,178,394,592
Capital pagado en exceso	1.h	68,426,124,184
Ganancia o pérdida no realizada por valuación de inversiones		3,802,432
Utilidades por distribuir		2,077,345,382
Total activo neto		<u>¢ 95,685,666,590</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>25,178,394,592</u>
Valor del activo neto por título de participación		
Serie AAA		¢ <u>3.8003</u>
AA		<u>N/A</u>
A		<u>N/A</u>
B		<u>N/A</u>
C		<u>N/A</u>
D		<u>N/A</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
 DIAZ MENDEZ
 (FIRMA)

Firmado digitalmente
 por ROSNNIE DIAZ
 MENDEZ (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 14:13:33 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO
 BALLESTERO
 RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por
 LUIS DIEGO BALLESTERO
 RAMOS (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 13:24:28 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
 Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
 SOLANO
 VALVERDE
 (FIRMA)

Firmado digitalmente
 por LUIS JAVIER
 SOLANO VALVERDE
 (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 12:53:05 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
 Contador



OSTA RICA
 COLEGIO DE CONTADORES
 PRIVADOS DE COSTA RICA



TIMBRE C300 COLONES

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

Estado de resultados integrales
 Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>dic-20</u>
Ingresos:		
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	¢ <u>2,573,390,008</u>
Total ingresos		<u>2,573,390,008</u>
Gastos:		
Comisión por administración del Fondo	3	1,267,603,064
Gastos operativos		1,271,609
Gasto por diferencial cambiario, neto		<u>18,090</u>
Total gastos		<u>1,268,892,763</u>
Utilidad antes de impuestos		1,304,497,245
Impuesto al Valor Agregado	7.b	<u>164,788,398</u>
Utilidad neta del año		<u>¢ <u>1,139,708,847</u></u>
 <u>Otros resultados integrales</u>		
Cambio en el valor razonable de las inversiones		<u>0</u>
Utilidad neta integral del año		<u>¢ <u>1,139,708,847</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
 DIAZ MENDEZ
 (FIRMA)

Firmado digitalmente
 por ROSNNIE DIAZ
 MENDEZ (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 14:14:59 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO
 BALLESTERO
 RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente
 por LUIS DIEGO
 BALLESTERO RAMOS
 (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 13:25:00 -06'00'

Luis Ballester Ramos
 Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
 SOLANO
 VALVERDE
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por
 LUIS JAVIER SOLANO
 VALVERDE (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 12:53:28 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
 Contador

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
 Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (En colones sin céntimos)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	17,556,802,339 ¢	17,556,802,339	46,044,522,434	0	2,259,375,612	65,860,700,385
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,139,708,847	1,139,708,847
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	143,649,576,974	143,649,576,974	399,030,851,559	0	0	542,680,428,533
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,321,739,077)	(1,321,739,077)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(136,027,984,721)	(136,027,984,721)	(376,649,249,809)	0	0	(512,677,234,530)
Subtotal	7,621,592,253	7,621,592,253	22,381,601,750	0	(182,030,230)	29,821,163,773
Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	3,802,432	0	3,802,432
Subtotal	0	0	0	3,802,432	0	3,802,432
Saldo al 31 de diciembre de 2020	25,178,394,592 ¢	25,178,394,592	68,426,124,184	3,802,432	2,077,345,382	95,685,666,590

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
 DIAZ
 MENDEZ
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por
 ROSNNIE DIAZ
 MENDEZ (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 14:51:17 -0600'

Rosennie Díaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO
 BALLESTERO
 RAMOS
 (FIRMA)

Firmado digitalmente
 por LUIS DIEGO
 BALLESTERO RAMOS
 (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 13:25:21 -0600'

Luis Ballestero Ramos
 Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
 SOLANO
 VALVERDE
 (FIRMA)

Firmado digitalmente
 por LUIS JAVIER
 SOLANO VALVERDE
 (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 12:53:54 -0600'

Luis Javier Solano Valverde
 Contador

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

Estado de Flujos de efectivo
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>dic-20</u>
Fuentes (usos) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	¢	1,139,708,847
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses		(2,573,390,008)
Efectivo usado por las operaciones		(1,433,681,161)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por pagar		(19,793)
Comisiones por pagar		41,117,676
Intereses recibidos		2,564,607,216
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,172,023,938</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(243,587,082,354)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		237,591,519,678
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		<u>(5,995,562,676)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos de inversionistas		542,680,428,533
Retiros efectuados por inversionistas		(512,677,234,530)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(1,321,739,078)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>28,681,454,925</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		23,857,916,187
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		63,724,531,853
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 ¢	<u>87,582,448,040</u>
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:		
Intereses recibidos	¢	<u>2,564,607,216</u>
Impuestos pagados		<u>0</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:15:39 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:25:39 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 12:54:19 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2020

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Ultimo Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2020
Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:									
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	3.00%	7/11/2020	5/2/2021	€ 2,000,005,970	4,473,450	2,004,479,420	2.09%	37.00
Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales					2,000,005,970	4,473,450	2,004,479,420	2.09%	
Inversiones al Costo Amortizado:									
Banco de Costa Rica	cdp	3.00%	5/11/2020	5/2/2021	8,000,005,896	0	8,000,005,896	8.35%	37.00
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	3.00%	3/11/2020	3/2/2021	4,000,005,513	0	4,000,005,513	4.18%	35.00
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	3.25%	6/11/2020	5/11/2021	5,000,026,338	0	5,000,026,338	5.22%	310.00
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	2.75%	2/12/2020	2/6/2021	3,000,025,626	0	3,000,025,626	3.13%	154.00
					20,000,063,373	0	20,000,063,373	20.88%	
Inversiones en recompras:									
Banco Central de Costa Rica	RECO	2.20%	12/11/2020	11/1/2021	254,762,154	0	254,762,154	0.27%	12.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.15%	11/12/2020	20/1/2021	1,467,894,696	0	1,467,894,696	1.53%	21.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.23%	18/12/2020	10/2/2021	1,302,352,079	0	1,302,352,079	1.36%	42.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.14%	18/11/2020	8/1/2021	374,687,724	0	374,687,724	0.39%	9.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.34%	26/11/2020	13/1/2021	544,700,734	0	544,700,734	0.57%	14.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.27%	27/11/2020	19/1/2021	716,120,168	0	716,120,168	0.75%	20.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.26%	25/11/2020	12/1/2021	294,935,273	0	294,935,273	0.31%	13.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.34%	25/11/2020	14/1/2021	115,143,577	0	115,143,577	0.12%	15.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.28%	25/11/2020	20/1/2021	546,811,141	0	546,811,141	0.57%	21.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.27%	3/12/2020	26/1/2021	481,335,790	0	481,335,790	0.50%	27.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.17%	11/12/2020	28/1/2021	1,954,115,791	0	1,954,115,791	2.04%	29.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.14%	10/12/2020	18/1/2021	1,560,142,196	0	1,560,142,196	1.63%	19.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.28%	25/11/2020	20/1/2021	684,266,357	0	684,266,357	0.71%	21.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.16%	10/12/2020	22/1/2021	1,560,249,594	0	1,560,249,594	1.63%	23.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.17%	10/12/2020	27/1/2021	1,489,226,291	0	1,489,226,291	1.55%	28.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.27%	3/12/2020	26/1/2021	501,391,434	0	501,391,434	0.52%	27.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.22%	17/12/2020	5/2/2021	611,102,470	0	611,102,470	0.64%	37.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.34%	25/11/2020	14/1/2021	129,973,498	0	129,973,498	0.14%	15.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.26%	24/11/2020	12/1/2021	305,994,961	0	305,994,961	0.32%	13.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.23%	17/12/2020	8/2/2021	2,003,710,153	0	2,003,710,153	2.09%	40.00
Ministerio de Hacienda	RECO	2.26%	20/11/2020	8/1/2021	421,475,634	0	421,475,634	0.44%	9.00
					17,320,391,715	0	17,320,391,715	18.08%	
Total de inversiones al costo amortizado					37,320,455,088	0	37,320,455,088	38.96%	
Total de inversiones instrumentos financieros					€ 39,320,461,058	4,473,450	39,324,934,508	41.05%	

Cuadro A

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

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2020
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-20
Activos:		
Efectivo	4	¢ 36,216,117,971
Inversiones en instrumentos financieros	5	27,324,138,254
Intereses por cobrar		142,681,226
Total activos		<u>63,682,937,451</u>
Pasivos:		
Otras cuentas por pagar	8	548,708
Comisiones por pagar	3	86,506,994
Total pasivos		<u>87,055,702</u>
Activo neto		¢ <u>63,595,881,749</u>
Composición del valor del activo neto:		
Certificados de títulos de participación	1.h	¢ 36,675,716,194
Capital pagado en exceso		26,267,899,444
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		2,341,865
Utilidades por distribuir		649,924,246
Total activo neto		¢ <u>63,595,881,749</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>36,675,716,194</u>
Valor del activo neto por título de participación		
Serie A		¢ <u>1.7340</u>
B		¢ <u>N/A</u>
C		¢ <u>N/A</u>
D		¢ <u>N/A</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
15:06:30 -06'00'

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:29:03 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:19:55 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador



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

Estado de resultados integrales
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-20
Ingresos:		
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	¢ 1,792,431,827
Total ingresos		1,792,431,827
Gastos:		
Comisión por administración del Fondo	3	813,910,173
Gastos operativos		1,271,854
Gasto por diferencial cambiario, neto		17,422
Total gastos		815,199,449
Utilidad antes de impuestos		977,232,378
Impuesto al Valor Agregado	7.b	105,808,323
Utilidad neta del año	¢	871,424,055
 <u>Otros resultados integrales</u>		
Cambio en el valor razonable de las inversiones		0
Utilidad neta integral del año	¢	871,424,055

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:06:54 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:29:18 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:20:28 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En colones sin céntimos)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	16,371,414,815 ¢	16,371,414,815	10,944,358,738	0	604,003,354	27,919,776,907
Utilidad neta del año	0	0	0	0	871,424,055	871,424,055
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 158,463,278,445	158,463,278,445	114,400,494,713	0	0	272,863,773,158
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones						
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(825,503,163)	(825,503,163)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (138,158,977,066)	(138,158,977,066)	(99,076,954,007)	0	0	(237,235,931,073)
Subtotal	20,304,301,379	20,304,301,379	15,323,540,706	0	45,920,892	35,673,762,977
Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	2,341,865	0	2,341,865
Subtotal	0	0	0	2,341,865	0	2,341,865
Saldo al 31 de diciembre de 2020	36,675,716,194 ¢	36,675,716,194	26,267,899,444	2,341,865	649,924,246	63,595,881,749

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ROSNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
150709_06007

Rosmie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
142923_06007

Luis Ballesteros Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
142101_06007

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>dic-20</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta	¢	871,424,055
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses		-1,792,431,827
Efectivo usado por las operaciones		-921,007,772
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por pagar		-19,531
Comisiones por pagar		50,924,058
Intereses recibidos		1,772,591,701
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		902,488,456
Gasto por diferencial cambiario, neto		
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en instrumentos financieros		-90,334,494,861
Venta de inversiones en instrumentos financieros		75,334,359,132
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		-15,000,135,729
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos de inversionistas		272,863,773,158
Retiros efectuados por inversionistas		-237,235,931,073
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		-825,503,163
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		34,802,338,922
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		20,704,691,649
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		25,832,656,794
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	¢ 46,537,348,443
Flujos de efectivo incluídos en las actividades de operación:		
Intereses recibidos	¢	1,772,591,701
Impuestos pagados		0

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
15:07:24 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:29:48 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:21:21 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2020

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Ultimo Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2020	
Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:										
Titulos del Sector privado										
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	2.98%	15/12/2020	15/3/2021	₡ 1,500,012,319	2,755,135	1,502,767,454	2.36%	75.00
	Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales				1,500,012,319	2,755,135	1,502,767,454	2.36%		
Inversiones al Costo Amortizado:										
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
	Banco Nacional de Costa Rica	cdp	2.75%	16/12/2020	16/6/2021	2,000,028,094	0	2,000,028,094	3.14%	168.00
Titulos de entidades financieras del sector privado										
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	3.61%	21/10/2020	21/1/2021	4,000,003,383	0	4,000,003,383	6.28%	22.00
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	3.17%	11/11/2020	11/2/2021	3,000,006,902	0	3,000,006,902	4.71%	43.00
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	2.98%	23/10/2020	23/4/2021	5,000,019,022	0	5,000,019,022	7.85%	114.00
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	2.98%	30/10/2020	30/4/2021	5,000,020,360	0	5,000,020,360	7.85%	121.00
	Mutual Alajuela	cph	2.90%	8/12/2020	8/6/2021	1,000,026,583	0	1,000,026,583	1.57%	160.00
	Mutual Cartago	cph	2.96%	5/11/2020	5/5/2021	1,500,021,422	0	1,500,021,422	2.36%	126.00
	Mutual Cartago	cph	3.00%	27/11/2020	27/5/2021	1,000,024,846	0	1,000,024,846	1.57%	148.00
					22,500,150,612	0	22,500,150,612	35.33%		
Inversiones en recompras:										
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
	Banco Central de Costa Rica	RECO	2.27%	20/11/2020	12/1/2021	214,934,053	0	214,934,053	0.34%	13.00
	Ministerio de Hacienda	RECO	2.17%	8/12/2020	8/1/2021	466,594,246	0	466,594,246	0.73%	9.00
	Ministerio de Hacienda	RECO	2.15%	14/12/2020	25/1/2021	686,254,189	0	686,254,189	1.08%	26.00
	Ministerio de Hacienda	RECO	2.14%	14/12/2020	21/1/2021	1,953,437,700	0	1,953,437,700	3.07%	22.00
					3,321,220,188	0	3,321,220,188	5.22%		
	Total de inversiones al costo amortizado				25,821,370,800	0	25,821,370,800	40.55%		
	Total de inversiones instrumentos financieros				₡ 27,321,383,119	2,755,135	27,324,138,254	42.91%		

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

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2020
(en colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>dic-20</u>
Activos:		
Efectivo	4	¢ 27,502,110,846
Inversiones en instrumentos financieros	5	18,965,627,002
Intereses por cobrar		105,469,578
Total activos		<u><u>46,573,207,426</u></u>
Pasivos:		
Otras cuentas por pagar	8	667,325
Comisiones por pagar	3	54,755,103
Total pasivos		<u><u>55,422,428</u></u>
Total activo neto		<u><u>¢ 46,517,784,998</u></u>
Utilidad neta antes del impuestos sobre la renta		
Certificados de títulos de participación	1.h	¢ 36,238,322,552
Capital pagado en exceso	1.h	9,023,723,993
Ganancia o pérdida no realizada por valuación de inversiones		3,013,258
Utilidades por distribuir		1,252,725,195
Total activo neto		<u><u>¢ 46,517,784,998</u></u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u><u>36,238,322,552</u></u>
Valor del activo neto por título de participación		
Serie A		¢ <u><u>1.2837</u></u>
AA		<u><u>N/A</u></u>
A		<u><u>N/A</u></u>
B		<u><u>N/A</u></u>
C		<u><u>N/A</u></u>
D		<u><u>N/A</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.02.25 14:20:03 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA) Fecha: 2021.02.25 13:26:33 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA) Fecha: 2021.02.25 12:48:05 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador



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

Estado de resultados integrales
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(en colones sin céntimos)

	Nota	dic-20
Ingresos:		
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	¢ 1,908,863,722
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros		1,126,209
Total ingresos		1,909,989,931
Gastos:		
Comisión por administración del Fondo	1.k	935,291,595
Gastos operativos		1,265,709
Diferencial cambiario, neto		54,785
Total gastos		936,612,089
Utilidad antes de impuestos		973,377,842
Impuesto sobre la renta	7.a	168,931
Impuesto al Valor Agregado	7.b	121,587,907
Utilidad neta del año	¢	851,621,004
 <u>Otros resultados integrales</u>		
Cambio en el valor razonable de las inversiones		0
Utilidad neta integral del año	¢	851,621,004

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:20:21 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
13:26:53 -06'00'

Luis Ballesteros Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
12:48:30 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(en colones sin céntimos)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	59,318,832.965 ¢	59,318,832.965	13,537,973.570	0	2,402,314.775	75,259,121.310
Utilidad neta del año	0	0	0	0	851,621.004	851,621.004
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	140,847,033.818	140,847,033.818	38,661,787.763	0	0	179,508,821.581
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(2,001,210,584)	(2,001,210,584)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(163,927,544.231)	(163,927,544.231)	(43,176,037.340)	0	0	(207,103,581.571)
Subtotal	(23,080,510.413)	(23,080,510.413)	(4,514,249,577)	0	(1,149,589,580)	(28,744,349,570)
Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	4,139,467	0	4,139,467
Ganancia realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	(1,126,209)	0	(1,126,209)
Subtotal	0	0	0	3,013,258	0	3,013,258
Saldo al 31 de diciembre de 2020	36,238,322.552 ¢	36,238,322.552	9,023,723,993	3,013,258	1,252,725,195	46,517,784,998

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:20:35 -06'00'

Rosnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:27:07 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 12:49:39 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Estado de Flujos de efectivo
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(en colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>dic-20</u>
Fuentes (usos) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta	¢	851,621,004
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por intereses		(1,908,863,722)
Gastos por impuestos		168,931
Efectivo usado por las operaciones		<u>(1,057,073,787)</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por pagar		(1,066,383)
Comisiones por pagar		(64,583,680)
Intereses recibidos		2,145,541,739
Impuestos pagados		<u>(168,931)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,022,648,958</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(151,748,684,135)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		153,752,216,152
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>2,003,532,017</u>
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos de inversionistas		179,508,821,581
Retiros efectuados por inversionistas		(207,103,581,571)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(2,001,210,584)
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(29,595,970,574)</u>
Disminución neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(26,569,789,599)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		67,037,503,266
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 ¢	<u>40,467,713,667</u>
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:		
Intereses recibidos	¢	2,145,541,739
Impuestos pagados		<u>168,931</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Luis Javier Solano Valverde
Contador

FONDO DE INVERSIÓN PORTAFOLIO BCR COLONES NO DIVERSIFICADO

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

Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2020

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31-12-2020
Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:									
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Banco de Costa Rica	cdp	3.00%	28-10-2020	28-01-2021	₡ 2,000,004,511	3,545,009	2,003,549,520	2.66%	29.00
Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales					2,000,004,511	3,545,009	2,003,549,520	2.66%	
Inversiones al Costo Amortizado:									
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Banco de Costa Rica	cdp	3.00%	03-11-2020	03-02-2021	5,000,005,513	0	5,000,005,513	6.63%	35.00
Banco de Costa Rica	cdp	3.00%	03-11-2020	03-02-2021	5,000,005,513	0	5,000,005,513	6.63%	35.00
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	2.75%	24-11-2020	24-05-2021	6,000,024,181	0	6,000,024,181	7.96%	145.00
					16,000,035,207	0	16,000,035,207	21.22%	
Inversiones en recompras:									
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Banco Nacional de Costa Rica	RECO	2.17%	11-12-2020	29-01-2021	962,042,275	0	962,042,275	1.28%	30.00
					962,042,275	0	962,042,275	1.28%	
Total de inversiones al costo amortizado					16,962,077,482	0	16,962,077,482		
Total de inversiones instrumentos financieros					₡ 18,962,081,993	3,545,009	18,965,627,002	22.50%	

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

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2020
(en US dólares)

	Nota	dic-20
Activos:		
Efectivo	4	US\$ 73,809,539
Inversiones en instrumentos financieros	5	21,090,916
Intereses por cobrar		187,736
Total activo		95,088,191
Pasivos:		
Otras cuentas por pagar	8	1,505
Comisiones por pagar	3.) k	61,862
Total pasivo		63,367
Total activo neto		US\$ 95,024,824
Composición del valor del activo neto:		
Certificados de títulos de participación	1h	US\$ 70,253,650
Capital pagado en exceso	1h	23,273,456
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		6,681
Utilidades por distribuir		1,491,037
Total activo neto		US\$ 95,024,824
Número de Certificados de Títulos de participación		70,253,650
Valor del activo neto por título de participación Serie A		US\$ 1.3526

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:16:55 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
13:30:33 -06'00'

Luis Ballesteros Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
12:42:19 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador



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

Estado de resultados integrales
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(en US dólares)

	Nota	dic-20
Ingresos:		
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	US\$ 2,060,989
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros		1,022
Total ingresos		2,062,011
Gastos:		
Comisión por administración del Fondo	3.1 k	521,713
Gastos operativos		2,047
Diferencial cambiario, neto		19
Total gastos		523,779
Utilidad antes de impuestos		1,538,232
Impuesto sobre la renta	7.a	153
Impuesto al Valor Agregado	7.b	67,823
Utilidad neta del año		US\$ 1,470,256
<u>Otros resultados integrales</u>		
Cambio en el valor razonable de las inversiones		6,681
Utilidad neta integral del año		US\$ 1,476,937

Las notas son parte integral de los estados financieros

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:17:12 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:30:50 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 12:44:52 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	47,443,596	47,443,596	14,132,929	0	1,511,848	63,088,373
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,470,256	1,470,256
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	383,590,503	383,590,503	130,846,910	0	0	514,437,413
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,491,067)	(1,491,067)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(360,780,449)	(360,780,449)	(121,706,383)	0	0	(482,486,832)
Subtotal	70,253,650	70,253,650	23,273,456	0	1,491,037	95,018,143
Otros Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	7,703	0	7,703
Ganancias realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	(1,022)	0	(1,022)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	70,253,650	70,253,650	23,273,456	6,681	1,491,037	95,024,824

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:17:33 -06'00'

Rosnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
13:31:05 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
12:45:23 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>dic-20</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$	1,470,256
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por interes		(2,060,989)
Gasto por impuesto		<u>153</u>
Efectivo usado por las operaciones		(590,580)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por pagar		(146)
Comisiones por pagar		11,853
Intereses recibidos		1,911,637
Impuestos pagados		<u>(153)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,332,611</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(339,804,298)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		<u>325,177,931</u>
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		<u>(14,626,367)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos de inversionistas		514,437,413
Retiros efectuados por inversionistas		(482,486,832)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		<u>(1,491,067)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>30,459,514</u>
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		17,165,758
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>57,100,401</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	<u>US\$ 74,266,159</u>
Flujos de efectivos incluídos en las actividades de operación		
Intereses recibidos	US\$	<u>1,911,637</u>
Impuetos pagados		<u>153</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:17:56 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
13:31:20 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
12:45:53 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2020

Tipo de título	Rendimiento	Fecha Ultimo Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2020		
Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:										
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
BANCO DE COSTA RICA	cdp\$	3.00%	27/10/2020	27/10/2021	US\$	1,000,931	7,860	1,008,791	1.06%	301
Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales						1,000,931	7,860	1,008,791	1.06%	
Inversiones al Costo Amortizado:										
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	bnr21	9.56%	25/10/2020	25/4/2021		811,459	0	811,459	0.85%	116
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	bnr21	9.56%	25/10/2020	25/4/2021		1,385,048	0	1,385,048	1.46%	116
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	bnr21	9.56%	25/10/2020	25/4/2021		767,689	0	767,689	0.81%	116
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	bnr21	9.56%	25/10/2020	25/4/2021		2,982,996	0	2,982,996	3.14%	116
Ministerio de Hacienda	tp\$	3.95%	10/11/2020	10/11/2021		1,013,395	0	1,013,395	1.07%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	3.95%	10/11/2020	10/11/2021		760,066	0	760,066	0.80%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		94,275	0	94,275	0.10%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		54,581	0	54,581	0.06%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		40,687	0	40,687	0.04%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		1,284,130	0	1,284,130	1.35%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		223,284	0	223,284	0.23%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		89,313	0	89,313	0.09%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		1,482,604	0	1,482,604	1.56%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		1,984,744	0	1,984,744	2.09%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		502,140	0	502,140	0.53%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		198,474	0	198,474	0.21%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		1,984,650	0	1,984,650	2.09%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		447,539	0	447,539	0.47%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	6.42%	10/11/2020	10/11/2021		289,759	0	289,759	0.30%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.02%	10/11/2020	10/11/2021		1,004,209	0	1,004,209	1.06%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.84%	10/11/2020	10/11/2021		1,005,755	0	1,005,755	1.06%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.15%	10/12/2020	10/12/2021		209,688	0	209,688	0.22%	345
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.47%	10/12/2020	10/12/2021		82,864	0	82,864	0.09%	345
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.46%	10/12/2020	10/12/2021		41,436	0	41,436	0.03%	345
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.94%	10/12/2020	10/12/2021		884,720	0	884,720	0.93%	345
						19,625,505	0	19,625,505	20.64%	
Inversiones en recompras:										
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
Ministerio de Hacienda	Recompras	2.35%	23/11/2020	18/1/2021		456,620	0	456,620	0.48%	19
						456,620	0	456,620	0.48%	
Total de inversiones al costo amortizado										
						20,082,125	0	20,082,125	21.12%	
Total de inversiones instrumentos financieros										
				US\$		21,083,056	7,860	21,090,916	22.18%	

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

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2020
(en US dólares)

	Nota	<u>dic-20</u>
Activos:		
Efectivo	4	US\$ 81,816,277
Inversiones en instrumentos financieros	5	48,810,911
Intereses por cobrar		238,233
Total activos		<u>130,865,421</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar	8	1,513
Comisiones por pagar	3	93,977
Total pasivos		<u>95,490</u>
Activo neto		<u>US\$ 130,769,931</u>
Composición del valor del activo neto:		
Certificados de títulos de participación	1.h	US\$ 97,899,516
Capital pagado en exceso	1.h	30,792,033
Ganancia o pérdida no realizada por valuación de inversiones		6,681
Utilidades por distribuir		2,071,701
Total activo neto		<u>US\$ 130,769,931</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>97,899,516</u>
Valor del activo neto por título de participación Serie A		<u>US\$ 1.3358</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ MENDEZ
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:18:31 -06'00'

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
13:31:58 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
12:50:51 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador



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

Estado de resultados integrales
Por el periodo de un año terminando al 31 de diciembre de 2020
(en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>dic-20</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos	6	US\$	3,428,906
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros			654
Diferencial cambiario, neto			0
Total ingresos			3,429,560
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	3		883,081
Otros gastos operativos			2,047
Gastos financieros			0
Diferencial cambiario, neto			8
Total gastos			885,136
Utilidad antes de impuestos			2,544,424
Impuesto sobre la renta	7.a		103
Impuesto al Valor Agregado	7.b		114,801
Utilidad neta del año		US\$	2,429,520
 <u>Otros resultados integrales</u>			
Cambio en el valor razonable de las inversiones			0
Utilidad neta integral del año		US\$	2,429,520

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:18:45 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:32:13 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 12:51:12 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
 Por el periodo de un año terminando al 31 de diciembre de 2020
 (en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	76,310,936	76,310,936	22,031,818	0	1,557,271	99,900,025
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,429,520	2,429,520
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	374,951,269	374,951,269	121,324,521	0	0	496,275,790
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,915,090)	(1,915,090)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(353,362,689)	(353,362,689)	(112,564,306)	0	0	(465,926,995)
Subtotal	21,588,580	21,588,580	8,760,215	0	514,430	30,863,225
<u>Otros resultados integrales</u>						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	7,335	0	7,335
Ganancias realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	(654)	0	(654)
Subtotal	0	0	0	6,681	0	6,681
Saldo al 31 de diciembre de 2020	97,899,516	97,899,516	30,792,033	6,681	2,071,701	130,769,931

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:19:01 -06'00'

Rosnnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
13:32:27 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
12:51:38 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo de un año terminando al 31 de diciembre de 2020
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>dic-20</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$	2,429,520
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingreso por intereses		(3,428,906)
Gasto por impuesto		103
Efectivo usado por las operaciones		<u>(999,283)</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por pagar		(193)
Comisiones por pagar		36,340
Intereses recibidos		3,328,259
Impuestos pagados		(103)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>2,365,020</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(370,673,448)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		353,605,194
Efectivo neto usado por las actividades de inversión		<u>-17,068,254</u>
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos de inversionistas		496,275,790
Retiros efectuados por inversionistas		(465,926,995)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(1,915,090)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>28,433,705</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		13,730,471
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		82,820,322
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	US\$ <u>96,550,793</u>
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:		
Intereses recibidos	US\$	<u>3,328,259</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:19:16 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:32:42 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 12:52:09 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Detalle de Inversiones
 Al 31 de diciembre de 2020

Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2020	
Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:									
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
BANCO DE COSTA RICA	cdp\$	3.00%	27/10/2020	27/10/2021	US\$ 1,000,931	7,861	1,008,792	0.77%	301
Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales					1,000,931	7,861	1,008,792	0.77%	
Inversiones al Costo Amortizado:									
Titulos de entidades financieras del sector privado									
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	cdp\$	2.79%	29/11/2020	28/5/2021	2,002,334	0	2,002,334	1.53%	149.00
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	cdp\$	2.79%	29/11/2020	28/5/2021	2,002,341	0	2,002,341	1.53%	149.00
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	cdp\$	2.78%	29/11/2020	28/5/2021	2,002,387	0	2,002,387	1.53%	149.00
BANCA PROMERICA S.A.	ci\$	2.80%	26/11/2020	26/5/2021	2,000,041	0	2,000,041	1.53%	147.00
BANCA PROMERICA S.A.	ci\$	3.40%	7/10/2020	7/1/2021	2,000,002	0	2,000,002	1.53%	8.00
BANCA PROMERICA S.A.	ci\$	4.49%	24/11/2020	20/8/2021	2,001,448	0	2,001,448	1.53%	233.00
Financiera Desyfin S.A.	ci\$	4.35%	14/10/2020	14/1/2021	2,000,004	0	2,000,004	1.53%	15.00
Financiera Desyfin S.A.	ci\$	4.15%	23/12/2020	23/6/2021	4,000,048	0	4,000,048	3.06%	175.00
MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO	cpH\$	2.60%	27/11/2020	27/5/2021	1,000,041	0	1,000,041	0.76%	148.00
PRIVAL BANK Costa Rica	cdp\$	5.00%	19/11/2020	19/5/2021	1,000,019	0	1,000,019	0.76%	140.00
PRIVAL BANK Costa Rica	cdp\$	2.75%	14/10/2020	14/1/2021	1,500,004	0	1,500,004	1.15%	15.00
					21,508,669	0	21,508,669	16.44%	
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	bnr21	5.87%	25/10/2020	25/4/2021	790,703	0	790,703	0.60%	116
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	bnr21	5.87%	25/10/2020	25/4/2021	692,503	0	692,503	0.53%	116
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	bnr21	5.87%	25/10/2020	25/4/2021	355,519	0	355,519	0.27%	116
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.52%	10/11/2020	10/11/2021	354,749	0	354,749	0.27%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.52%	10/11/2020	10/11/2021	1,013,568	0	1,013,568	0.77%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.52%	10/11/2020	10/11/2021	1,984,650	0	1,984,650	1.52%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.52%	10/11/2020	10/11/2021	1,005,755	0	1,005,755	0.77%	315
Ministerio de Hacienda	tp\$	9.32%	10/12/2020	10/12/2021	293,452	0	293,452	0.22%	345
Ministerio de Hacienda	tp\$	9.32%	10/12/2020	10/12/2021	2,149,537	0	2,149,537	1.64%	345
Ministerio de Hacienda	tp\$	9.32%	10/12/2020	10/12/2021	1,572,335	0	1,572,335	1.20%	345
Ministerio de Hacienda	tp\$	9.32%	10/12/2020	10/12/2021	157,234	0	157,234	0.12%	345
Ministerio de Hacienda	tp\$	9.32%	10/12/2020	10/12/2021	26,206	0	26,206	0.02%	345
Ministerio de Hacienda	tp\$	9.32%	10/12/2020	10/12/2021	16,772	0	16,772	0.01%	345
Ministerio de Hacienda	tp\$	9.32%	10/12/2020	10/12/2021	323,901	0	323,901	0.25%	345
Instituto Costarricense de Electricidad	ice21	6.94%	10/11/2020	10/11/2021	491,254	0	491,254	0.38%	315
Instituto Costarricense de Electricidad	ice21	6.94%	10/11/2020	10/11/2021	1,317,544	0	1,317,544	1.01%	315
Instituto Costarricense de Electricidad	ice21	6.94%	10/11/2020	10/11/2021	647,453	0	647,453	0.49%	315
Instituto Costarricense de Electricidad	ice21	6.94%	10/11/2020	10/11/2021	1,473,436	0	1,473,436	1.13%	315
Instituto Costarricense de Electricidad	ice21	6.94%	10/11/2020	10/11/2021	999,770	0	999,770	0.76%	315
Instituto Costarricense de Electricidad	ice21	6.94%	10/11/2020	10/11/2021	999,770	0	999,770	0.76%	315
Instituto Costarricense de Electricidad	ice21	6.94%	10/11/2020	10/11/2021	392,835	0	392,835	0.36%	315
					17,058,946	0	17,058,946	12.27%	
Inversiones en recompras:									
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.35%	23/11/2020	15/1/2021	301,052	0	301,052	0.23%	16.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.35%	23/11/2020	14/1/2021	441,535	0	441,535	0.34%	15.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.21%	14/12/2020	21/1/2021	425,771	0	425,771	0.33%	22.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.34%	23/11/2020	12/1/2021	1,438,949	0	1,438,949	1.10%	13.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.35%	9/12/2020	5/2/2021	1,002,538	0	1,002,538	0.77%	37.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.35%	9/12/2020	4/2/2021	250,633	0	250,633	0.19%	36.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.33%	24/11/2020	11/1/2021	697,320	0	697,320	0.53%	12.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.32%	1/12/2020	14/1/2021	623,785	0	623,785	0.48%	15.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.31%	9/12/2020	18/1/2021	937,085	0	937,085	0.72%	19.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.35%	24/11/2020	19/1/2021	317,603	0	317,603	0.24%	20.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.23%	15/12/2020	25/1/2021	708,279	0	708,279	0.54%	26.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.23%	15/12/2020	26/1/2021	708,291	0	708,291	0.54%	27.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.34%	23/11/2020	13/1/2021	251,322	0	251,322	0.19%	14.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.34%	9/12/2020	27/1/2021	516,231	0	516,231	0.39%	28.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.32%	23/11/2020	7/1/2021	202,679	0	202,679	0.15%	8.00
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	2.35%	24/11/2020	19/1/2021	411,431	0	411,431	0.31%	20.00
					9,234,504	0	9,234,504	7.05%	
Total de inversiones al costo amortizado					47,802,119	0	47,802,119	35.76%	
Total de inversiones instrumentos financieros				US\$	48,803,050	7,861	48,810,911	36.53%	

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

Estado de Activos Netos
 Al 31 de diciembre de 2020
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>dic-20</u>
Activos:			
Efectivo	4	US\$	23,423,244
Inversiones en instrumentos financieros	5		6,306,929
Intereses por cobrar			13,348
Total activo			29,743,521
Pasivos:			
Otras cuentas por pagar	8		2,692
Comisiones por pagar	3		13,251
Total pasivo			15,943
Total activo neto		US\$	29,727,578
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1h	US\$	26,554,360
Capital pagado en exceso	1h		2,749,550
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			13,362
Utilidades por distribuir			410,306
Total activo neto		US\$	29,727,578
Número de Certificados de Títulos de participación			26,554,360
Valor del activo neto por título de participación Serie A		US\$	1.1195

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
 Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25 15:26:49 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
 Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25 15:19:49 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
 Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25 15:09:47 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2020

(en US dólares)

	Nota		dic-20
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	US\$	610,150
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros			2,325
Total ingresos			612,475
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1.k,3		191,834
Gastos operativos			2,047
Diferencial cambiario, neto			17
Total gastos			193,898
Utilidad antes de impuestos			418,577
Impuesto sobre la renta	7.a		349
Impuesto al Valor Agregado	7.b		24,939
Utilidad neta del año		US\$	393,289

Otros resultados integrales

Cambio en el valor razonable de las inversiones 0

Utilidad neta integral del año US\$ 393,289

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:27:09 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:20:13 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:10:08 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
 Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2020
 (en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	40,851,622	40,851,622	3,507,702	0	867,731	45,227,055
Utilidad neta del año	0	0	0	0	393,289	393,289
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 77,965,805	77,965,805	8,740,226	0	0	86,706,031
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(850,714)	(850,714)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (92,263,067)	(92,263,067)	(9,498,378)	0	0	(101,761,445)
Subtotal	(14,297,262)	(14,297,262)	(758,152)	0	(457,425)	(15,512,839)
Otros resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	15,687	0	15,687
Ganancias realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	(2,325)	0	(2,325)
Subtotal	0	0	0	13,362	0	13,362
Saldos al 31 de diciembre de 2020	26,554,360	26,554,360	2,749,550	13,362	410,306	29,727,578

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
 DIAZ
 MENDEZ
 (FIRMA)

Rosennie Diaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO
 BALLESTER
 O RAMOS
 (FIRMA)

Luis Ballester Ramos
 Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
 SOLANO
 VALVERDE
 (FIRMA)

Luis Javier Solano Valverde
 Contador

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

Estado de Flujos de Efectivo
Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2020
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>dic-20</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$	393,289
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por interes		(610,150)
Gasto por impuesto		349
Efectivo usado por las operaciones		(216,512)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por pagar		(522)
Comisiones por pagar		(14,189)
Intereses recibidos		671,591
Impuestos pagados		(349)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		440,019
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(91,052,018)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		104,050,216
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		12,998,198
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos de inversionistas		86,706,031
Retiros efectuados por inversionistas		(101,761,445)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(850,714)
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		(15,906,128)
Disminución en el efectivo y equivalentes de efectivo, neto		(2,467,911)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		30,180,501
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 US\$	27,712,590
Flujos de efectivos incluídos en las actividades de operación		
Intereses recibidos	US\$	671,591
Impuetos pagados		349

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:27:37 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:20:44 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:10:57 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Detalle de Inversiones
 Al 31 de diciembre de 2020

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento		Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31-12-2020	
Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:											
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales											
	BANCO DE COSTA RICA	cdp\$	3.00%	27-10-2020	27-10-2021	US\$	2,001,863	15,720	2,017,583	8.61%	301
Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales							2,001,863	15,720	2,017,583	8.61%	
Inversiones al Costo Amortizado:											
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales											
	BANCO DE COSTA RICA	cdp\$	2.25%	21-11-2020	19-02-2021		350,585	0	350,585	1.50%	51.00
Total de inversiones							350,585	0	350,585	1.50%	
Inversiones en recompras:											
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales											
	BANCO DE COSTA RICA	Recompras	2.32%	08-12-2020	21-01-2021		373,911	0	373,911	1.60%	22.00
	BANCO DE COSTA RICA	Recompras	2.23%	15-12-2020	26-01-2021		465,849	0	465,849	1.99%	27.00
	BANCO DE COSTA RICA	Recompras	2.45%	27-11-2020	11-01-2021		157,284	0	157,284	0.67%	12.00
	BANCO DE COSTA RICA	Recompras	2.35%	19-11-2020	13-01-2021		537,036	0	537,036	2.29%	14.00
	BANCO DE COSTA RICA	Recompras	2.22%	11-12-2020	19-01-2021		210,425	0	210,425	0.90%	20.00
	BANCO DE COSTA RICA	Recompras	2.20%	14-12-2020	19-01-2021		500,889	0	500,889	2.14%	20.00
	BANCO DE COSTA RICA	Recompras	2.35%	04-12-2020	27-01-2021		267,749	0	267,749	1.14%	28.00
	BANCO DE COSTA RICA	Recompras	2.35%	04-12-2020	28-01-2021		551,552	0	551,552	2.35%	29.00
	BANCO DE COSTA RICA	Recompras	2.27%	11-12-2020	09-02-2021		874,066	0	874,066	3.73%	41.00
							3,938,761	0	3,938,761	16.82%	
Total de inversiones al costo amortizado							4,289,346	0	4,289,346	18.31%	
Total de inversiones instrumentos financieros						US\$	6,291,209	15,720	6,306,929	26.93%	

FONDO DE INVERSIÓN EVOLUCIÓN NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Activos Netos
Al 31 de Diciembre de 2020
(en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>dic-20</u>
Activos:			
Efectivo	4	US\$	3,232
Inversiones en instrumentos financieros	5		1,972,130
Cuenta por cobrar			7,403
Intereses por cobrar			31,049
Total activo			<u>2,013,814</u>
Pasivos:			
Otras cuentas por pagar	9		401
Comisiones por pagar	1.k		96
Total pasivo			<u>497</u>
Total activo neto		US\$	<u><u>2,013,317</u></u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.h	US\$	2,036,826
Capital pagado en exceso			(11)
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			(41,607)
Deterioro de inversiones en otros resultados integrales	7		42
Utilidades por distribuir			18,067
Total activo neto		US\$	<u><u>2,013,317</u></u>
Número de Certificados de Títulos de participación			<u><u>2,036,826</u></u>
Valor del activo neto por título de participación			
Serie A		US\$	<u><u>0.9885</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ MENDEZ
(FIDMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)



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

Estado de resultados integrales
 Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>dic-20</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	US\$	93,584
Comisión por salida anticipada			11,508
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros			50
Total ingresos			<u>105,142</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1.k		1,593
Gastos operativos			2,047
Diferencial cambiario, neto			3,696
Disminución por estimación de inversiones	7		42
Pérdidas no realizadas por ajuste de valoraciones	5		271,208
Total gastos			<u>278,586</u>
Utilidad antes de impuestos			(173,444)
Impuesto por enagenación de activos	8.a		8
Impuesto al Valor Agregado	8.b		207
Utilidad neta del año		US\$	<u>(173,659)</u>
 <u>Otros resultados integrales</u>			
Cambio en el valor razonable de las inversiones			<u>(41,565)</u>
Utilidad neta integral del año		US\$	<u>(215,224)</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)

LUIS JAVIER
SOLANO

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
 Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (en US dólares)

Notas	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	2,401,343	2,401,343	341	(303,668)	50,955	2,148,971
Cambios en políticas contables: implementación NIIF 9	0	0	0	55	0	55
Saldos al 1 de enero de 2020	2,401,343	2,401,343	341	(303,613)	50,955	2,149,026
Pérdida neta del año	0	0	0	0	(173,659)	(173,659)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	2,186,590	2,186,590	290	0	0	2,186,880
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(53,495)	(53,495)
Ajuste en participaciones	12 (192,977)	(192,977)	0	0	194,266	1,289
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(2,358,130)	(2,358,130)	(642)	0	0	(2,358,772)
Subtotal	(364,517)	(364,517)	(352)	0	(32,888)	(397,757)
Otros Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(9,097)	0	(9,097)
Deterioro de inversiones en otros resultados integrales	0	0	0	(13)	0	(13)
Pérdidas realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	271,158	0	271,158
	0	0	0	262,048	0	262,048
Saldos al 31 de diciembre de 2020	2,036,826	2,036,826	(11)	(41,565)	18,067	2,013,317

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
 Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA).
 Fecha: 2021.02.25 15:55:43 -06'00'
 Rosnnie Diaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
 Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA).
 Fecha: 2021.02.25 15:50:21 -06'00'
 Luis Ballester Ramos
 Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
 Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA).
 Fecha: 2021.02.25 13:07:16 -06'00'
 Luis Javier Solano Valverde
 Contador

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

Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2020
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>dic-20</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	US\$	(173,659)
Partidas que no requieren efectivo:		
Ingresos por interes		(93,584)
Gasto por impuesto		8
Efectivo usado por las operaciones		<u>(267,235)</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar		(7,403)
Cuentas por pagar		(4,287)
Comisiones por pagar		(414)
Intereses recibidos		80,153
Impuestos pagados		<u>(8)</u>
Efectivo neto usado por las actividades de operación		<u>(199,194)</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones instrumentos financieros		(3,876,733)
Venta de inversiones instrumentos financieros		<u>3,041,616</u>
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		<u>(835,117)</u>
Actividades de financiamiento:		
Ajuste a las utilidades por distribuir		1,289
Aportes recibidos de inversionistas		2,186,880
Retiros efectuados por inversionistas		(2,358,772)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		<u>(53,495)</u>
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(224,098)</u>
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(1,258,409)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1,261,641</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	<u>US\$ 3,232</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Rosnnie Díaz Méndez

Cuenta de

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:56:15 -06'00'

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Luis Ballestero Ramos

Jefe de Jefatura Administrativa a i

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:50:34 -06'00'

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Luis Javier Solano Valverde

Cuenta de

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:07:37 -06'00'

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Facial	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2020
Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados:										
PARICIPACIÓN EN FONDOS DE INVERSIÓN										
BCR INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA	PARTICIPACIONES	N/A	N/A	N/A	500 US\$	559.438	(119.438)	440.000	21.85%	
BCR INMOBILIARIO \$	PARTICIPACIONES	N/A	N/A	N/A	409	451.672	(132.652)	319.020	15.84%	
BCR PROGRESO	PARTICIPACIONES	N/A	N/A	N/A	19	122.973	(18.473)	104.500	5.19%	
BCR INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS	PARTICIPACIONES	N/A	N/A	N/A	7	40.865	(881)	39.984	1.99%	
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO DÓLARES NO DIVERSIFICADO	PARTICIPACIONES	N/A	N/A	N/A		66.000	0	66.000	3.28%	
Total de inversiones al Valor Razonable en Resultados						1.240.948	(271.444)	969.504	48.15%	
Inversiones Otros Resultados Integrales:										
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.52%	10/11/2020	10/11/2021		50.006	403	50.409	2.50%	315.00
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.52%	17/8/2020	17/8/2022		305.408	(6.876)	298.532	14.82%	595.00
Ministerio de Hacienda	tp\$	9.20%	26/8/2020	26/8/2026		178.900	(19.456)	159.444	7.92%	2.065.00
Ministerio de Hacienda	tp\$	9.20%	26/8/2020	26/8/2026		119.267	(12.971)	106.296	5.28%	2.065.00
Ministerio de Hacienda	tp\$	9.20%	23/8/2020	23/2/2022		263.838	(1.965)	261.875	13.00%	420.00
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.98%	20/11/2020	20/5/2024		134.157	(8.087)	126.070	6.26%	1.237.00
Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales						1.051.576	(48.950)	1.002.626	49.78%	
Total de inversiones instrumentos financieros						US\$ 2.292.524	(320.394)	1.972.130	97.93%	

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activos neto
Al 31 de diciembre del 2020
(en colones sin céntimos)

	Nota		<u>2020</u>
Activos:			
Efectivo	3 y 4	€	513,853,056
Inversiones en instrumentos financieros	5		127,495,437
Cuentas por cobrar			35,388,330
Intereses por cobrar			107,154
Alquileres por cobrar	6		169,418,404
Gastos pagados por anticipado			199,298,077
Propiedades de inversión	7 y 18		28,976,276,040
Impuesto de renta diferido			42,294,821
Total activos			<u>30,064,131,319</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	9		11,623,547,638
Otras cuentas por pagar	8		409,841,021
Comisiones por pagar	3		1,670,057
Intereses sobre préstamos por pagar			22,229,390
Impuesto de renta diferido	1.k y 16		476,740,753
Ingresos diferidos			4,221,713
Depósitos en garantía	1.f y 10		250,279,013
Total pasivos			<u>12,788,529,585</u>
Activo neto		€	<u>17,275,601,734</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.l	€	14,775,000,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			2,461,860,276
Reservas	1.m		38,741,458
Total activo neto		€	<u>17,275,601,734</u>
Cuentas de orden	18		7,379,348
Número de Certificados de Títulos de Participación			<u>5,910</u>
Valor del activo neto por título de participación Serie A		€	<u>2,923,114</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:33:51 -06'00'

LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:49:20 -06'00'

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:30:04 -06'00'



BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020

(en colones sin céntimos)

Ingresos:	Nota	2020
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	12	¢ 1,540,763
Ingresos por arrendamientos	13	2,206,182,402
Otros ingresos por alquiler		255,522,951
Diferencial cambiario, neto		87,298
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	218,176,634
Pérdida no realizada por valoración de inversión		6,314,761
Total ingresos		2,687,824,809
Gastos:		
Comisión de administración	1.q y 3	223,394,572
Otros gastos operativos	15	274,690,934
Gastos financieros		974,274,146
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	228,491,577
Pérdida no realizada por valoración de inversión		8,676
Otros gastos		2,429,321
Total gastos		1,703,289,226
Utilidad antes de impuesto		984,535,583
Impuesto sobre la renta	16	(304,528,759)
Utilidad neta del año		¢ 680,006,824
<u>Otros resultados integrales</u>		
Cambios en el valor razonable		0
Resultados integrales totales		¢ 680,006,824

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:34:10 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i

LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTER
RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
13:49:37 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
13:30:38 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020
(en colones sin céntimos)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Reservas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5,910	€ 14,775,000,000	0	2,423,339,201	-36	0	48,415,083	€ 17,246,754,248
Utilidad neta del período	0	0	0	0	0	680,006,824	0	680,006,824
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	1,0	0	0	0	0	(671,985,925)	0	(671,985,925)
Reservas utilizadas	11	0	0	0	0	0	(28,009,467)	(28,009,467)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(18,335,842)	18,335,842	0
Subtotal	0	0	0	0	0	(10,314,943)	(9,673,625)	-19,988,568
Otros resultados integrales	0	0	0	48,836,018	0	0	0	48,836,018
Ajuste al impuesto de renta diferido	0	0	0	(10,314,943)	36	10,314,943	0	36
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	0	38,521,075	36	10,314,943	0	48,836,054
Subtotal	0	0	0	38,521,075	36	10,314,943	0	48,836,054
Saldo al 31 de diciembre de 2020	5,910	€ 14,775,000,000	0	2,461,860,276	0	-0	38,741,458	€ 17,275,601,734

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Luis Javier Solano Valverde
Contador

BCR FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

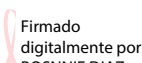
Estado de flujos de efectivo


Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020

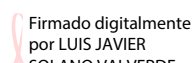
(en colones sin céntimos)

Actividades de operación:	Nota	2020
Utilidad neta del período		680,006,824
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:	¢	
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		10,314,943
Ingresos por intereses		(1,540,763)
		688,781,004
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar		6,571,981
Alquileres por cobrar		(40,351,169)
Gastos pagados por anticipado		(104,732,236)
Cuentas por pagar		(667,942,371)
Intereses por pagar		(31,961,179)
Comisiones por pagar		(50,350,887)
Depósitos en garantía		16,093,722
Ingresos diferidos		852,259
Intereses recibidos		1,727,300
Efectivo neto (usado) por las actividades de operación		(181,311,576)
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(3,980,297,547)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		3,980,297,584
Mejoras a propiedades de inversión		(2,048,044)
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva		(28,009,467)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		(30,057,474)
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios		(19,550,462,362)
Amortización de préstamos bancarios		19,751,730,000
Utilidades distribuidas a inversionistas		(671,985,925)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		(470,718,287)
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(682,087,337)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,323,435,830
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3, 4 y 5	¢ 641,348,493

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIA7 

LUIS DIEGO
RAI I ESTER 

LUIS JAVIER
SOI ANO 

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activo neto
 Al 31 de diciembre del 2020
 (en US dólares)

	Nota		<u>2020</u>
Activos:			
Efectivo	3 y 4	US\$	1,371,103
Inversiones en instrumentos financieros	5		5,316,508
Cuentas por cobrar			365,950
Alquileres por cobrar	6		406,301
Inversiones en inmuebles	7		335,508,711
Propiedades de inversión	17		95,116
Gastos pagados por anticipado	8		342,533
Otros activos			68,250
Total activos			<u>343,474,472</u>
Pasivos:			
Préstamos por pagar	9		125,432,567
Otras cuentas por pagar	10		3,003,259
Intereses sobre préstamos por pagar			607,561
Comisiones por pagar	3		199,878
Depósitos en garantía	11		2,270,910
Impuesto de renta diferido	17		4,529,634
Ingresos diferidos			204,555
Total pasivos			<u>136,248,364</u>
Activo neto		US\$	<u>207,226,108</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.1	US\$	180,985,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			25,128,937
Utilidades restringidas	1.q.		408,298
Reservas	1.m		703,873
Total activo neto		US\$	<u>207,226,108</u>
Cuentas de orden	19	US\$	2,295,983
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>180,985</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>1,144.99</u>

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
 DIAZ
 MENDEZ
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por
 ROSNNIE DIAZ
 MENDEZ (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 14:35:26 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO
 BALLESTERO
 RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por
 LUIS DIEGO
 BALLESTERO
 RAMOS (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 14:20:28 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
 Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
 SOLANO
 VALVERDE
 (FIRMA)

Firmado digitalmente
 por LUIS JAVIER
 SOLANO VALVERDE
 (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 14:15:25 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
 Contador



A RICA
 CONTRALORES
 E COSTA RICA



BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020
(en US dólares)

	Nota	2020
Ingresos:		
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	13	US\$ 3,571
Ingresos por arrendamientos	14	18,800,277
Otros ingresos por arrendamiento		1,101,093
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	1,806,768
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		109,545
Ganancia en venta de propiedades de inversión	7	1,226,157
Otros ingresos		43,896
Total ingresos		23,091,307
Gastos:		
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3	2,539,925
Otros gastos operativos	16	3,086,092
Gastos financieros	9	6,257,502
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	1,255,072
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		55
Diferencial cambiario, neto		51,055
Total gastos		13,189,701
Utilidad antes de impuesto		9,901,606
Impuesto sobre la renta	17	(2,585,248)
Utilidad neta del año	US\$	7,316,358
<u>Otros resultados integrales</u>		
Cambios en el valor razonable		0
Resultados integrales totales	US\$	7,316,358

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:35:43 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:20:44 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:15:58 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto
 Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020
 (en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia neta no realizada por valuación de inmuebles	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades Restringidas	Utilidades (Pérdidas) por distribuir	Reservas	Total
	180,985	180,985,000	0	25,723,702	1	408,298	0	816,834	207,933,835
Saldo al 31 de diciembre de 2019		US\$							
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	0	7,316,358	0	7,316,358
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1,0	0	0	0	0	0	(6,690,566)	0	(6,690,566)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	0	0	(187,058)	(187,058)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	0	(74,096)	74,096	0
Subtotal	180,985	180,985,000	0	25,723,702	1	408,298	551,696	703,873	208,372,569
Otros resultados integrales									
Ajuste en impuesto de renta diferido	0	0	0	33,357	0	0	0	0	33,357
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión por venta	7	0	0	(1,179,818)	0	0	0	0	(1,179,818)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	0	551,696	(1)	0	(551,696)	0	-
Subtotal	0	0	0	(594,765)	(1)	0	(551,696)	0	(1,146,461)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	180,985	US\$ 180,985,000	0	25,128,937	0	408,298	-0	703,873	207,226,108

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
 DIAZ
 MENDEZ
 (FIRMA)
 Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA) Fecha: 2021.02.25 14:26:11 -0500
 Rosnnie Diaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO
 BALLESTERO
 RAMOS
 (FIRMA)
 Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA) Fecha: 2021.02.25 14:20:58 -0500
 Luis Ballestero Ramos
 Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER SOLANO
 VALVERDE (FIRMA)
 Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA) Fecha: 2021.02.25 14:16:27 -0500
 Luis Javier Solano Valverde
 Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI) NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020

(en US dólares)

	Nota	2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$	7,316,358
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Efecto neto valoración de inmuebles		(551,696)
Ingresos por intereses		(3,571)
		<u>6,761,091</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Alquileres por cobrar		558,437
Gastos pagados por anticipado		163,058
Cuentas por cobrar		(108,748)
Cuentas por pagar		(1,961,445)
Intereses por pagar		276,897
Comisiones por pagar		(93,341)
Depósitos en garantía		(476,177)
Ingresos diferidos		119,063
Intereses recibidos		4,092
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>5,242,927</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones en inmuebles		(594,999)
Venta de inversiones en inmuebles		6,556,690
Mejoras a inversiones en inmuebles		(717,198)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		(187,058)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>5,057,435</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios		4,172,916
Amortización de préstamos bancarios		(8,640,000)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(6,690,566)
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(11,157,650)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(857,288)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		7,544,899
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3, 4 y 5 US\$	<u><u>6,687,611</u></u>

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ROSNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:37:37 -06'00'

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:21:15 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:16:41 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activo neto
Al 31 de diciembre del 2020
(en US dólares)

	Nota	<u>2020</u>
Activos:		
Efectivo	3 y 4	US\$ 1,226,745
Inversiones en instrumentos financieros	5	5,014,955
Cuentas por cobrar		349,794
Alquileres por cobrar	6	1,269,008
Propiedades de inversión	7 y 19	469,558,831
Gastos pagados por anticipado	8	589,615
Otros activos		9,522
Total activos		<u>478,018,470</u>
Pasivos:		
Préstamos por pagar	9	181,388,841
Otras cuentas por pagar	10	4,685,814
Comisiones por pagar	3	342,012
Intereses sobre préstamos por pagar		651,677
Depósitos en garantía	11	2,741,175
Ingresos diferidos		25,070
Impuesto sobre la renta diferido	17	5,446,442
Total pasivos		<u>195,281,031</u>
Activo neto		<u>US\$ 282,737,439</u>
Composición del valor del activo neto:		
Certificados de títulos de participación	1.1	US\$ 251,852,000
Desembolso por colocación de participaciones		(36,250)
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión		30,863,168
Reservas	1.m	58,521
Total activo neto		<u>US\$ 282,737,439</u>
Cuentas de orden	19	US\$ 508,037
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>251,852</u>
Valor del activo neto por título de participación A		<u>US\$ 1,122.63</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DÍAZ MENDEZ
(FIRMA)

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Luis Javier Solano Valverde
Contador



A RICA
CONTADORES
Y COSTA RICA



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

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020
(en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>2020</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	14	US\$	4,077
Ingresos por arrendamientos	13		31,367,029
Otros ingresos por arrendamiento			416,025
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7		403,157
Ganancia no realizada por valoración de inversiones			105,178
Ganancia por venta de propiedades de inversión	7		1,439,355
Otros ingresos			1,893
Total ingresos			<u>33,736,714</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3		3,577,334
Otros gastos operativos	16		3,021,614
Gastos financieros	9		9,047,049
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7		1,943,109
Pérdida no realizada por valoración de inversiones			123
Otros gastos			161,845
Diferencial cambiario, neto			52,477
Total gastos			<u>17,803,551</u>
Utilidad antes de impuesto			15,933,163
Impuesto sobre la renta	17		<u>(4,030,549)</u>
Utilidad neta del año		US\$	<u>11,902,614</u>
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable			<u>0</u>
Resultados integrales totales		US\$	<u>11,902,614</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:08:07 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:30:31 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:23:12 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inmuebles	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	244,602	244,602,000	0	33,261,083	1	0	59,626	277,922,710
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	11,902,614	0	11,902,614
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.1 7,250	7,250,000	0	0	0	0	0	7,250,000
Comisión por colocación de participaciones	0	0	(36,250)	0	0	(36,250)	0	(72,500)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.0 0	0	0	0	0	(13,276,284)	0	(13,276,284)
Reservas utilizadas	12 0	0	0	0	0	0	(131,137)	(131,137)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(130,032)	130,032	0
Subtotal	7,250	7,250,000	(36,250)	0	0	(1,539,952)	(1,105)	5,672,693
<u>Otros resultados integrales</u>								
Cambio neto en el valor razonable por venta de propiedad de inversión	0	0	0	(857,963)	0	0	0	(857,963)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7 0	0	0	(1,539,952)	(1)	1,539,952	0	(1)
Subtotal	0	0	0	(2,397,915)	(1)	1,539,952	0	(857,964)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	251,852	251,852,000	(36,250)	30,863,168	0	0	58,521	282,737,439

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:08:24 -06'00'

Rosennie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:30:46 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:23:42 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

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

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020
(en US dólares)

	Notas	2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$	11,902,614
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Comisión por colocación de participaciones		-36,250
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		1,539,952
Ingresos por intereses		(4,077)
		13,402,239
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar		(232,831)
Alquiler por cobrar		(792,538)
Gastos pagados por anticipado		(136,044)
Cuentas por pagar		23,592
Intereses por pagar		113,208
Comisiones por pagar		2,718
Depósitos en garantía		(84,039)
Ingreso diferidos		(115,883)
Intereses recibidos		4,613
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		12,185,035
Actividades de inversión		
Compra de propiedad de inversión		(70,854,273)
Venta de propiedades de inversión		13,841,540
Mejoras a propiedades de inversión		(299,419)
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva		(131,137)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		(57,443,289)
Actividades de financiamiento		
Nuevos préstamos bancarios		92,393,623
Amortización de préstamos bancarios		(42,330,870)
Aportes recibidos de inversionistas		7,213,750
Utilidades distribuidas a inversionistas		(13,276,284)
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		44,000,219
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(1,258,035)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		7,499,735
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3, 4 y 5	6,241,700

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:08:40 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:31:00 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:24:05 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activo neto
Al 31 de diciembre del 2020
(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>
Activos:		
Efectivo	3 y 4	US\$ 309,510
Inversiones en instrumentos financieros	5	1,006,086
Cuentas por cobrar		87,920
Alquileres por cobrar	6	169,085
Propiedades de inversión	7	104,226,697
Impuesto sobre la renta diferido	17	68,383
Gastos pagados por anticipado	8	89,198
Total activos		<u>105,956,879</u>
Pasivos:		
Préstamos por pagar	9	15,986,697
Otras cuentas por pagar	10	577,399
Comisiones por pagar	3	92,360
Intereses sobre préstamos por pagar	3	68,610
Depósitos en garantía	1.f y 11	582,522
Ingresos diferidos		90,993
Impuesto sobre la renta diferido	1.k y 17	1,192,477
Total pasivos		<u>18,591,058</u>
Activo neto		<u>US\$ 87,365,821</u>
Composición del valor del activo neto:		
Certificados de títulos de participación	1.l	US\$ 80,975,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión		6,369,871
Reservas	1.m	20,950
Total activo neto		<u>US\$ 87,365,821</u>
Cuentas de orden	19	US\$ 236,660
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>16,195</u>
Valor del activo neto por título de participación A		<u>US\$ 5,394.62</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:43:21 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:44:14 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:26:12 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador



COSTA RICA
COLEGIO DE CONTADORES
PRIVADOS DE COSTA RICA



BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020

(en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>
Ingresos:		
Ingresos por intereses y descuentos, netos	13	US\$ 1,428
Ingresos por arrendamientos	14	6,648,255
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	369,701
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		17,955
Ganancia por emisión de participaciones		83,354
Ganancia por venta de propiedades de inversión	7	163,809
Otros ingresos por alquiler		112,541
Otros ingresos		76,721
Total ingresos		<u>7,473,764</u>
Gastos:		
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3	992,065
Otros gastos operativos	16	973,809
Gastos financieros	9	943,376
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	478,427
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		34
Diferencial cambiario, neto		18,898
Total gastos		<u>3,406,609</u>
Utilidad antes de impuesto		4,067,155
Impuesto sobre la renta	17	(857,638)
Utilidad neta del año	US\$	<u>3,209,517</u>
<u>Otros resultados integrales</u>		
Cambios en el valor razonable		0
Resultados integrales totales	US\$	<u>3,209,517</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:43:34 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:44:29 -06'00'

Luis Balletero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:26:38 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	15,840	US\$ 79,200,000	0	6,607,891	0	0	88,480	US\$ 85,896,371
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	3,209,517	0	3,209,517
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.1 355	1,775,000	158,046	0	0	0	0	1,933,046
Comisión por colocación de participaciones	0	0	(8,065)	0	0	0	0	(8,065)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.0 0	0	0	0	0	(3,444,192)	0	(3,444,192)
Distribución de capital pagado en exceso	0	0	(149,981)	0	0	149,981	0	0
Reservas utilizadas	0	0	0	0	0	0	(91,562)	(91,562)
Incremento de reservas	12 0	0	0	0	0	(24,032)	24,032	0
Subtotal	355	1,775,000	0	0	0	(108,726)	(67,530)	1,598,744
Otros resultados integrales:								
Ajuste impuesto renta diferido	0	0	0	16,341	0	0	0	16,341
Cambio neto en el valor razonable por venta de propiedades de inversión	0	0	0	(145,635)	0	0	0	(145,635)
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7 0	0	0	(108,726)	0	108,726	0	-
Subtotal	0	0	0	(238,020)	0	108,726	0	(129,294)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	16,195	US\$ 80,975,000	0	6,369,871	0	0	20,950	US\$ 87,365,821

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
14:43:48 -06'00'

Rosnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTER RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
13:44:50 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2021.02.25
13:27:13 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2020
(en US dólares)

	Nota	<u>2020</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	US\$	3,209,517
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:		
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		108,726
Ingresos por intereses		<u>(1,428)</u>
Efectivo provisto por las operaciones		<u>3,316,815</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar		953
Alquiler por cobrar		59,123
Gastos pagados por anticipado		29,250
Cuentas por pagar		(1,092,260)
Intereses por pagar		34,275
Comisiones por pagar		(4,236)
Depósitos en garantía		(98,844)
Ingreso diferidos		23,223
Intereses recibidos		1,936
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>2,270,235</u>
Actividades de inversión		
Venta de propiedades de inversión		2,505,417
Mejoras a propiedades de inversión		(198,711)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		<u>(91,562)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>2,215,144</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios		16,026,327
Amortización de préstamos bancarios		(19,941,629)
Aportes recibidos de inversionistas		1,924,981
Utilidades distribuidas a inversionistas		<u>(3,444,192)</u>
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(5,434,513)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(949,134)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>2,264,730</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3, 4 y 5 US\$	<u><u>1,315,596</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 14:44:04 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:45:07 -06'00'

Luis Ballesteros Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 13:27:34 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Activos Netos
 Al 31 de diciembre de 2020
 (en US dólares)

	Nota		dic-20
Activos:			
Efectivo	4	US\$	62,682
Inversiones en instrumentos financieros	5		1,766,373
Cuentas por cobrar	6		310,000
Obras en desarrollo	7		33,996,337
Gastos pagados por anticipado			113,445
Total activos			36,248,837
Pasivos:			
Préstamos por pagar	8		6,000,000
Otras cuentas por pagar	9		10,670,572
Comisiones por pagar			46,940
Intereses sobre préstamos por pagar			14,117
Total pasivos			16,731,629
Activo neto		US\$	19,517,208
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	10	US\$	20,300,000
Desembolso por colocación participaciones			(203,000)
Pérdida del periodo			(579,792)
Total activo neto		US\$	19,517,208
Número de Certificados de Títulos de participación			20,300
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	961.44

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNIE
 DIAZ
 MENDEZ
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25 15:28:04 -06'00'

Rosnie Díaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO
 BALLESTERO
 RAMOS
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25 15:21:18 -06'00'

Luis Ballester Ramos
 Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
 SOLANO
 VALVERDE
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25 15:05:27 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
 Contador



BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Operaciones
 Por el periodo de nueve meses y dieciocho días terminado el 31 de diciembre de 2020
 (en US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>dic-20</u>
Ingresos:		
Ganancia neta no realizada por valoración de inversiones	US\$	84,055
Otros ingresos por alquiler		424
Otros ingresos		242
Total ingresos		<u>84,721</u>
Gastos:		
Comisión por administración del Fondo		446,099
Otros gastos operativos		153,372
Gastos financieros		64,877
Diferencial cambiario, neto		165
Otros gastos		0
Pérdida por diferencial cambiario		0
Total gastos		<u>664,513</u>
Pérdida neta del período	US\$	<u>(579,792)</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
 DIAZ
 MENDEZ
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por
 ROSNNIE DIAZ
 MENDEZ (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 15:28:17 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO
 BALLESTERO
 RAMOS
 (FIRMA)

Firmado digitalmente
 por LUIS DIEGO
 BALLESTERO RAMOS
 (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 15:21:32 -06'00'

Luis Ballesteros Ramos
 Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
 SOLANO
 VALVERDE
 (FIRMA)

Firmado digitalmente
 por LUIS JAVIER
 SOLANO VALVERDE
 (FIRMA)
 Fecha: 2021.02.25
 15:06:08 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
 Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Cambios en el Activo Neto
Por el periodo de nueve meses y dieciocho días terminado el 31 de diciembre de 2020
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Desembolso por colocación participaciones	Utilidades o pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	0	0	0	0	0
Pérdida neta del período	0	0	0	(579,792)	(579,792)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período	20,300	20,300,000	(203,000)	0	20,097,000
Saldos al 31 de diciembre de 2020	20,300	20,300,000	(203,000)	(579,792)	19,517,208

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Luis Javier Solano Valverde
Contador

BCR FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo de nueve meses y dieciocho días terminado el 31 de diciembre de 2020
(en US dólares)

	Notas	<u>dic-20</u>
Fuentes (uso) de efectivo:		
Actividades de operación:		
Pérdida neta del período	US\$	(579,792)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:		
Cuentas por cobrar		(310,000)
Gastos pagados por anticipado		(113,445)
Cuentas por pagar		10,670,572
Intereses por pagar		14,117
Comisiones por pagar		46,940
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>9,728,392</u>
Actividades de inversión		
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(12,887,573)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		11,121,200
Adquisición obras en desarrollo		(33,996,337)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		<u>(35,762,710)</u>
Actividades de financiamiento:		
Nuevos préstamos bancarios		6,000,000
Aportes recibidos de inversionistas		20,097,000
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>26,097,000</u>
Aumento en efectivo		62,682
Efectivo al inicio del período		0
Efectivo al final del período	4 US\$	<u>62,682</u>
Flujos de efectivo incluídos en las actividades de operación:		
Intereses recibidos	US\$	242.00
Impuestos pagados		<u>0.00</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:28:46 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:22:00 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2021.02.25 15:06:50 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

