



INFORME
TRIMESTRAL
DE FONDOS DE
INVERSIÓN

Diciembre 2020



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

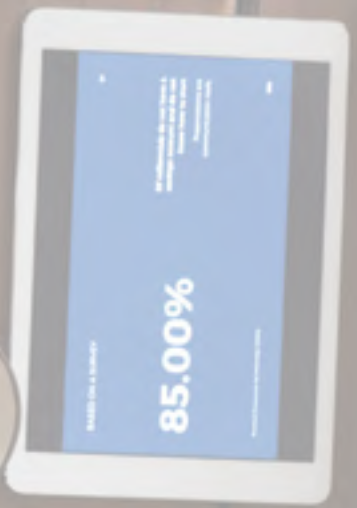
DEL 1º DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

“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, 22 de Enero 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 Octubre al 31 de Diciembre de 2020, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el cuarto trimestre del 2020.

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	Portafolio BCR 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	Portafolio BCR 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	Términos financieros a considerar





INFORME GENERAL

La economía mundial está comenzando a dejar atrás los mínimos en los que cayó durante el gran confinamiento del mes de abril. Pero como la pandemia de COVID-19 continúa propagándose, muchos países han disminuido el ritmo de reapertura y algunos están volviendo a instituir confinamientos parciales para proteger a las poblaciones susceptibles. Aunque la recuperación de China ha ocurrido con más rapidez de lo esperado, el largo camino que deberá recorrer la economía mundial para retomar los niveles de actividad previos a la pandemia sigue siendo susceptible a obstáculos.

El crecimiento mundial está proyectado en 5,2% en 2021, un poco menos que lo pronosticado en la Actualización de junio de 2020 del informe WEO, dado que la desaceleración prevista para 2020 será más moderada y es consecuente con las expectativas de persistencia del distanciamiento social. Tras la contracción de 2020 y la recuperación de 2021, el nivel del PIB mundial en 2021 estaría apenas 0,6% por encima del de 2019. Las proyecciones de crecimiento implican amplias brechas negativas del producto y elevadas tasas de desempleo este año y el próximo, tanto en las economías avanzadas como en las de mercados emergentes.

La proyección de base supone que el distanciamiento social continuará en 2021, pero que irá disminuyendo a medida que crezca la cobertura de la vacuna y mejoren las terapias. Se supone que para fines de 2022 la transmisión local del virus habrá disminuido a niveles bajos en todas partes. Las proyecciones a mediano plazo también suponen que las economías experimentarán

daños perdurables debido a la profundidad de la recesión y la necesidad de cambio estructural, lo cual acarreará efectos persistentes en el producto potencial.

El avance de vacunas y tratamientos, así como los cambios adoptados en los lugares de trabajo y por los consumidores para reducir la transmisión, podrían permitir a la actividad retomar los niveles previos a la pandemia más rápido que lo previsto actualmente, sin desencadenar repetidas olas de infección. Asimismo, una prolongación de las contramedidas fiscales en 2021 podría empujar el crecimiento por encima del pronóstico, que incluye solo las medidas aplicadas y anunciadas hasta la fecha. Ahora bien, el riesgo de que los niveles de crecimiento resulten peores de lo proyectado sigue siendo considerable. Si el virus vuelve a surgir, el avance de los tratamientos y las vacunas es más lento de lo previsto o el acceso de los países a estos sigue siendo desigual, la actividad económica podría defraudar las expectativas, con renovado distanciamiento social y confinamientos más estrictos.

Además de combatir la profunda recesión a corto plazo, las autoridades tendrán que abordar retos complejos para encauzar las economías por una senda de mayor aumento de la productividad, cerciorándose al mismo tiempo de que los beneficios se vean distribuidos equitativamente y que la deuda siga siendo sostenible. Muchos países ya enfrentan difíciles disyuntivas entre implementar medidas para apuntalar el crecimiento a corto plazo y evitar una nueva acumulación de la deuda que será difícil atender más adelante, teniendo en cuenta el golpe que le ha dado la crisis al producto potencial. Por lo tanto, las políticas encaminadas a

respaldar la economía a corto plazo deberían estar concebidas con miras a guiar las economías por sendas de crecimiento más vigoroso, equitativo y resiliente.

Más allá de la asistencia con conocimientos y equipamiento médico, varias economías de mercados emergentes y en desarrollo —en particular, países de bajo ingreso— necesitan respaldo de la comunidad internacional a través de alivio de la deuda, donaciones y financiamiento en condiciones concesionarias. En los casos en que se necesita reestructurar deudas, los acreedores y los países de bajo ingreso y mercados emergentes prestatarios deberían acordar sin tardanza condiciones mutuamente aceptables. La red de protección financiera internacional también puede ayudar a los países a lidiar con la escasez de financiamiento externo. Desde el estallido de la crisis, el FMI ha actuado rápidamente para proporcionar financiamiento a alrededor de 80 países a una velocidad sin precedentes mediante diversos servicios de préstamo.

La economía nacional muestra señales de recuperación. El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE, tendencia ciclo) de octubre alcanzó el mayor nivel desde marzo, aunque todavía es inferior a los niveles observados previo a la pandemia. El IMAE registró en octubre de 2020 una caída interanual de 6,6% y una desaceleración de 8,8 p.p. respecto al mismo mes del año anterior. De enero a octubre de 2020 la producción decreció en 5,1%, mientras que la variación interanual de los últimos 12 meses fue de - 3,9% . Además, el IMAE presentó comportamientos disímiles según el régimen de comercio. Mientras que los regímenes especiales consolidan el proceso de recuperación con un crecimiento de 6,4%, la producción del régimen

definitivo decreció 8,8%. Por su parte, la tasa de variación trimestral anualizada de la serie ajustada por estacionalidad fue de 9,1%. Este indicador, al igual que la variación interanual de la serie tendencia ciclo, empezó a decrecer a partir de marzo como consecuencia de las medidas tomadas para contener la propagación de la COVID-19 y alcanzó su mayor caída en mayo (28,7%). Sin embargo, en setiembre y octubre presentó tasas de variación positivas, como resultado del proceso de reapertura y el dinamismo mostrado por las empresas ubicadas en zona franca y las vinculadas con cadenas globales de valor.

Los indicadores del mercado laboral también muestran el efecto de la apertura gradual de la economía. Para el trimestre móvil agosto, setiembre y octubre (ASO-2020), la tasa neta de participación fue 60%, valor inferior al registrado un año antes (61,7%). Los ocupados disminuyeron en 264 mil personas y los desocupados aumentaron en 228 mil personas, lo que ubicó la tasa de desempleo en 21,9%, inferior en 0,1 p.p. con respecto al III trimestre de 2020 y superior en 9,7 p.p. a la tasa registrada en igual lapso de 2019.

En un contexto de presiones desinflacionarias, presentes en la economía costarricense desde el 2019 y acentuadas por la crisis sanitaria, la inflación general y subyacente se mantuvieron por debajo del rango de tolerancia alrededor de la meta de inflación del BCCR. En noviembre de 2020 la inflación general, medida con la variación interanual del IPC, se ubicó en 0,2% (0,5% el mes previo). Por otra parte, el promedio de los indicadores de inflación subyacente fue de 0,8%, luego de permanecer en 1,0% en los tres meses previos.

A noviembre de 2020, la balanza comercial de bienes acumuló un déficit inferior al registrado un año antes. Según cifras preliminares, la brecha negativa fue de USD 2.544,1 millones, equivalente a 4,3% del PIB anual estimado para este año (6,8% en noviembre de 2019). El menor déficit es resultado de ventas externas que se mantienen prácticamente sin cambio (0,1%) y la reducción en las compras externas (11,2%).

Aunque la pandemia y la Ley de Alivio Fiscal condujeron a una fuerte disminución en los ingresos tributarios, el gasto total presentó en noviembre el menor resultado de los últimos 13 años, indicativo de los esfuerzos por contener el déficit fiscal. En el periodo enero-noviembre de 2020 se registró una caída, en términos interanuales, de 11,6% en los ingresos tributarios (equivalente a 1,4 p.p. del PIB). En particular, las mayores caídas fueron en aduanas (21,8%), renta (8,5%) y combustibles (21,2%). A pesar del incremento en los gastos del Gobierno Central para atender la pandemia y el mayor pago de intereses (12,1%), el gasto total acumulado a noviembre de 2020 fue similar al registrado en el mismo período del año anterior, mientras que el gasto primario cayó en 3,1%. Esta situación pone de manifiesto el alto y creciente peso del pago de intereses en el gasto gubernamental (representó el 22,6% del gasto total y fue equivalente al 4,4% del PIB a noviembre de 2020).

Las tasas de interés pasivas y activas del sistema financiero nacional muestran reducciones coherentes con la disminución de la Tasa de Política Monetaria (TPM) durante el presente año. Entre marzo de 2019 (cuando iniciaron las reducciones de la TPM, que acumulan 450 p.b.) y el 16 de diciembre de 2020, la Tasa Activa Negociada (TAN) y la Tasa Pasiva Negociada (TPN), ambas en colones, de las Otras Sociedades de Depósito (OSD), disminuyeron 404 p.b. y 366 p.b., respectivamente. En el caso de la TAN, el mayor ajuste a la baja se observó en operaciones de

consumo personal, comercio, servicios y turismo. Por su parte, la TPN reflejó reducciones en la mayoría de los plazos, principalmente a 3, 6, 9 y 12 meses.

Los agregados monetarios altamente líquidos crecen a tasas inusualmente altas para una coyuntura de contracción económica y estabilidad de precios. Lo anterior es indicio de una alta preferencia por la liquidez ante la acumulación de riesgos tanto por la pandemia como por la situación de las finanzas públicas. El medio circulante amplio aumentó en términos interanuales un 34% (6,0% en noviembre de 2019), mientras el saldo de los instrumentos de captación a plazo se redujo 5,1% (creció 2,4% un año antes). Los agregados amplios como la liquidez total (LT) y la riqueza financiera total (RFT) crecieron, en ese orden, 12,3% y 8,9% (contra 3,9% y 7,9% un año antes). Por monedas, ambos agregados no muestran indicios de redolarización financiera.

Al 15 de diciembre de 2020 el tipo de cambio nominal (TCN) registró una variación acumulada de 5,9%. El comportamiento del TCN ha oscilado en el tiempo: entre el 1 y el 4 de diciembre bajó ¢4,88, mientras que en el periodo del 7 al 14 diciembre registró un alza de ¢6,53. En ambos casos el superávit promedio diario de las operaciones cambiarias en “ventanillas” fue muy similar (USD 4,3 millones). A igual fecha, el TCN registró una variación interanual de 6,9% y la media anual fue de -0,5%.

La reducción en el superávit de las operaciones en ventanillas desde marzo de 2020 ha limitado considerablemente la capacidad del BCCR de restituir las reservas que ha vendido al SPNB. El saldo de estas operaciones se redujo en casi USD 622 millones entre el 1 de abril y el 10 de

diciembre de 2020, lo cual explica en su mayoría la reducción de cerca de USD 687 millones en el saldo de reservas internacionales del BCCR, en el periodo indicado. Al 11 de diciembre de 2020, el saldo de RIN fue USD 7.306 millones, equivalente a 12,2% del PIB . En términos de otros indicadores estadísticos este acervo equivale a 7,0 meses de las importaciones de bienes del régimen definitivo y 1,2 veces el saldo de la base monetaria ampliada. En lo que transcurre del año, los bancos comerciales acumularon reservas por USD 1.211 millones.

A continuación se reseña el comportamiento de la economía costarricense durante la crisis propiciada por el COVID-19, especialmente su comportamiento para la última parte del año 2020. Como se puede observar en la siguiente tabla, la mayoría de las actividades económicas del país continúa mostrando una contracción.

Actualidad económica – Costa Rica
Índice Mensual de Actividad Económica por Industria (variación interanual)

Actividad	mar-20	jun-20	set-20	nov-20
IMAE General	-2,00%	-7,00%	-5,68%	-6,19%
Industria manufacturera	8,50%	-5,20%	8,81%	2,12%
Electricidad, agua y servicios de saneamiento	0,90%	-3,20%	-4,06%	-2,43%
Construcción	-18,40%	0,50%	-12,12%	-20,63%
Comercio	-6,60%	-11,30%	-12,00%	-9,23%
Transporte, Almacenamiento	-3,40%	-28,40%	-31,60%	-22,40%
Actividades de alojamiento y servicios de comida	-33,20%	-61,10%	-52,45%	-52,96%
Información y comunicaciones	3,10%	2,10%	0,95%	0,40%
Actividades financieras y de seguros	1,70%	-2,20%	-1,00%	-2,58%
Actividades inmobiliarias	-1,10%	-1,60%	-2,22%	-2,86%
Actividades profes, cient, téc, admi y servicios de apoyo	2,30%	-0,40%	-4,66%	1,72%
Administración pública y planes de seguridad social	1,60%	-0,80%	0,10%	-0,44%
Enseñanza y actividades de la salud humana	-6,80%	-3,00%	-4,31%	-4,06%
Otras actividades	1,50%	-9,10%	-6,44%	-5,52%

Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, www.bccr.fi.cr

La realidad económica internacional sigue sin cambiar mucho y sin alejarse de la experimentada por Costa Rica. Muchos de los países desarrollados con economías muy ligadas a la local continúan sufriendo contracciones en sus economías. Esto se puede ver reflejado en la siguiente tabla.

Actualidad económica – Internacional
Producto Interno Bruto Real, Tasas de Variación Anual, Corte Septiembre 2020

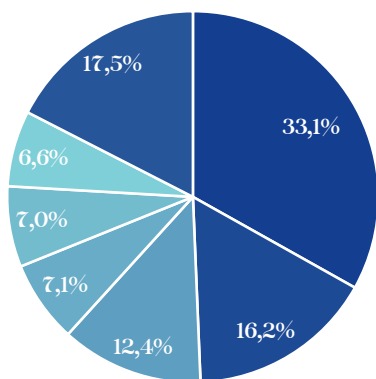
País	Variación
Costa Rica	-5,7%
Estados Unidos	-4,3%
Zona Euro	-8,3%
China	1,9%
Brasil	-5,8%
Latinoamérica	-8,1%
Economías emergentes y en desarrollo	-3,3%

Fuente: Elaboración propia con datos del Informe mensual de coyuntura económica BCCR, corte nov-2020

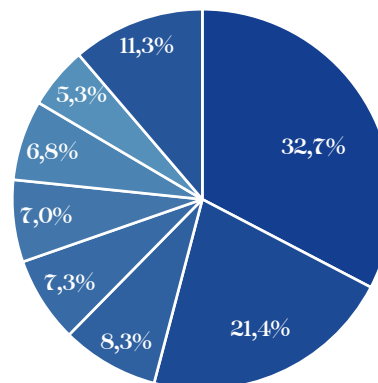
El índice mensual de actividad económica (IMAE) es un indicador de corto plazo que tiene como finalidad aproximar la evolución del valor bruto de producción a un determinado mes para las diferentes industrias que conforman el PIB. Por su parte el producto interno bruto (PIB) es un indicador económico que refleja el valor monetario de todos los bienes y servicios finales producidos por un país en un determinado periodo de tiempo. Se utiliza para medir la riqueza que genera un país.

La contracción en el IMAE o PIB refleja una disminución generalizada de los bienes y servicios que se tranzan en una economía, haciendo a las economías menos ricas en términos de lo producido, comprado y vendido.

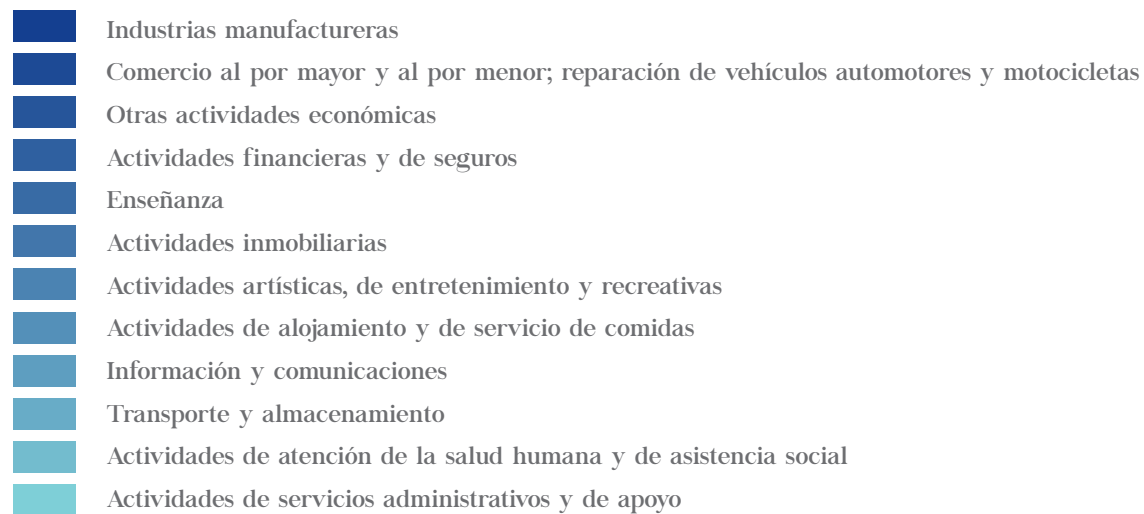
Composición de Ingresos de los Fondos Inmobiliarios, por Actividad Económica



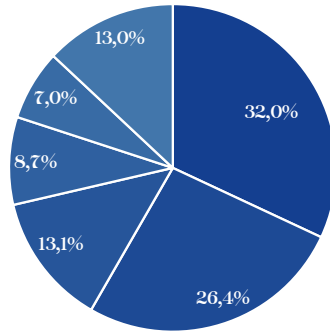
FCI



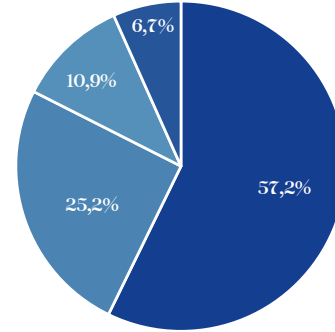
FIS



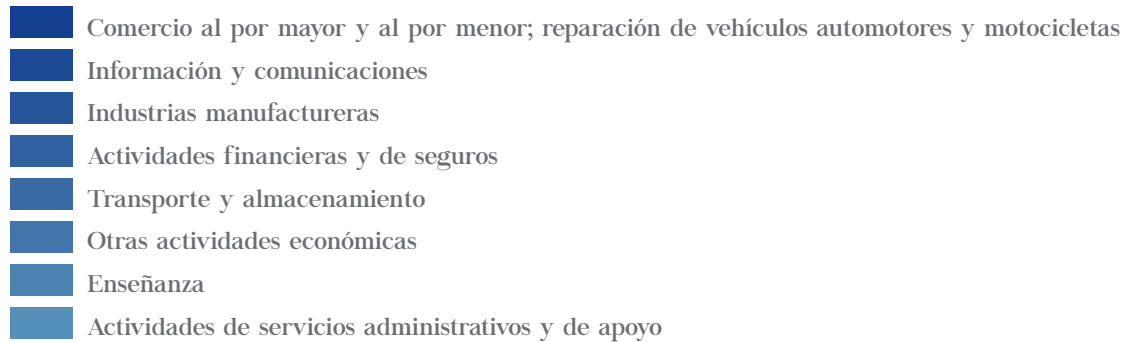
Composición de Ingresos de los Fondos Inmobiliarios, por Actividad Económica



Progreso



Rentas Mixtas



El compromiso de BCR SAFI ante la situación vivida con la pandemia sigue enfocado en fortalecer las relaciones de largo plazo con los inquilinos de los fondos inmobiliarios, a la expectativa de que conforme la mejoras en las condiciones económicas del país resulta en una mejoría en la situación de liquidez que adolecieron en el corto plazo.

En los últimos meses del año se percibió una mejora en la actividad económica del país, promovida esencialmente por las celebraciones de fin y principio de año y el pago de aguinaldos para el sector público y privado, sin embargo, aunque esto es una buena noticia para los fondos inmobiliarios, muchas de las actividades desarrolladas por nuestros inquilinos

mantienen decrecimientos en su actividad, lo que inevitablemente ha repercutido en los resultados de los fondos, especialmente en sus ingresos.

Estos esfuerzos realizados durante el año 2020 permitieron a muchos inquilinos dar continuidad a sus negocios y mantenerse en los locales, permitiendo a los fondos inmobiliarios obtener niveles de ocupación muy competitivos, cercanos a los de la industria.

Ocupación

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI	87%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario	96%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	80%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	86%

Es importante mencionar que algunos porcentajes de ocupación han tendido a la baja en el último trimestre, sin embargo, este ajuste se debe principalmente a la unificación de oficinas de una institución del estado y a decisiones estratégicas de otro inquilino del sector financiero en búsqueda de eficiencia operativa.

A continuación se presentan los resultados financieros de los fondos inmobiliarios para cada trimestre del año en curso.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI
(US\$ miles)

	IV-Trim-2020	III-Trim-2020	II-Trim-2020	I-Trim-2020	I-Trim vs. IV-Trim
Ingresos por arrendamiento	7 458	7 468	7 111	6 691	11%
(-) Apoyos COVID	-3 516	-3 599	-2 812	0	n/a
Ingresos por arrendamiento post COVID	3 942	3 869	4 299	6 691	-41%
Otros ingresos	683	252	1 377	106	543%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	500	1 007	390	20	n/a
Total Ingresos	5 125	5 127	6 066	6 817	-25%
Gastos financieros	1 459	1 442	1 475	1 882	-23%
Gastos operativos	1 221	1 180	1 446	1 522	-20%
Comisiones	524	583	676	757	-31%
Otros gastos	239	65	49	44	441%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	531	489	235	0	n/a
Total Gastos	3 974	3 760	3 880	4 205	-5%
Utilidad Neta	1 151	1 367	2 186	2 612	-56%

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario
(US\$ miles)

	IV-Trim-2020	III-Trim-2020	II-Trim-2020	I-Trim-2020	I-Trim vs. IV-Trim
Ingresos por arrendamiento	10 923	10 864	9 959	8 814	24%
(-) Apoyos COVID	-3 726	-3 399	-2 069	0	n/a
Ingresos por arrendamiento post COVID	7 197	7 465	7 890	8 814	-18%
Otros ingresos	207	97	1 535	52	295%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	64	367	51	27	n/a
Total Ingresos	7 468	7 928	9 476	8 893	-16%
Gastos financieros	2 500	2 080	2 084	2 383	5%
Gastos operativos	1 643	1 651	1 945	1 738	-5%
Comisiones	899	901	895	883	2%
Otros gastos	42	50	188	37	15%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1 760	161	23	0	n/a
Total Gastos	6 844	4 843	5 135	5 041	36%
Utilidad Neta	624	3 085	4 341	3 852	-84%

* La estimación de ingresos sin efectos COVID corresponde a una aproximación de cómo se hubieran comportado los ingresos por arrendamiento de los fondos inmobiliarios si no se hubieran tenido las afectaciones por la pandemia.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	IV-Trim-2020	III-Trim-2020	II-Trim-2020	I-Trim-2020	I-Trim vs. IV-Trim
Ingresos por arrendamiento	2 062	2 075	2 142	2 120	-3%
(-) Apoyos COVID	-617	-624	-508	0	n/a
Ingresos por arrendamiento post COVID	1 444	1 450	1 634	2 120	-32%
Otros ingresos	41	64	230	108	-62%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	284	94	5	4	n/a
Total Ingresos	1 770	1 609	1 869	2 232	-21%
Gastos financieros	231	208	219	286	-19%
Gastos operativos	426	410	488	488	-13%
Comisiones	243	243	246	261	-7%
Otros gastos	12	12	9	12	2%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	342	6	131	0	n/a
Total Gastos	1 254	878	1 092	1 047	20%
Utilidad Neta	516	731	777	1 185	-56%

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (Cifras CR miles)	IV-Trim-2020	III-Trim-2020	II-Trim-2020	I-Trim-2020	I-Trim vs. IV-Trim
Ingresos por arrendamiento	920 610	893 280	1 028 571	873 798	5%
(-) Apoyos COVID	-541 642	-495 956	-472 478	0	n/a
Ingresos por arrendamiento post COVID	378 968	397 324	556 093	873 798	-57%
Otros ingresos	244 584	6 148	5 869	794	30704%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	174 949	10 583	34 994	3 965	n/a
Total Ingresos	798 501	414 054	596 956	878 557	-9%
Gastos financieros	235 591	247 618	251 332	239 733	-2%
Gastos operativos	194 033	93 396	128 090	162 745	19%
Comisiones	4 377	4 374	84 017	130 627	-97%
Otros gastos	2 635	191	507	296	790%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	228 494	4	2	0	n/a
Total Gastos	665 130	345 583	463 948	533 401	25%
Utilidad Neta	133 371	68 472	133 008	345 155	-61%

* La estimación de ingresos sin efectos COVID corresponde a una aproximación de cómo se hubieran comportado los ingresos por arrendamiento de los fondos inmobiliarios si no se hubieran tenido las afectaciones por la pandemia.

Ingresos

Tal como se ha reiterado, 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.

En su mayoría, estas negociaciones han sido temporales, sin embargo, dada la incertidumbre de las condiciones económicas y de mercado que tiene el país, las negociaciones pactadas son revisadas de forma continua con cada inquilino.

BCR SAFI mantiene una gestión constante con los inquilinos para la recuperación de los ingresos antes mencionados, con el fin de que el resultado integral de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, sea cada vez más positivo.

En la mayoría de los casos las concesiones otorgadas tenían como fecha de vencimiento diciembre 2020, sin embargo, dado que la recuperación económica no se ha presentado con la velocidad esperada, la mayoría de los inquilinos se han visto en la necesidad de buscar nuevas negociaciones con los fondos, por lo que BCR SAFI ha entablado conversaciones con estos inquilinos, procurando el mejor acuerdo entre las partes, en línea con la estrategia planteada ante la pandemia.

Se recuerda que para el II Trimestre 2020, se dieron las siguientes ventas de inmuebles:

- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario: Edificio Madrid, CE Santa Ana y Bodegas Curridabat.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI: Plaza San Francisco y Zona Industrial Z (Bodegas O-P).
- BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario: Zona Franca BES.

Gastos

En vista de la disminución en los ingresos, BCR SAFI continuó con sus esfuerzos para mitigar este impacto. A continuación se mencionan las principales acciones tomadas en la administración de los gastos:

- La comisión de administración de los fondos se redujo.
- Reducción en el costo de las valoraciones financieras 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.

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

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

Otros elementos

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

Sobre la situación reportada con uno de los inquilinos más representativos del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas y que está relacionado con el sector educación, se logró llegar a un acuerdo, permitiendo el reinicio de pago de alquileres y el pago de alquileres de periodos anteriores.

Mercado Inmobiliario

En lo que respecta al mercado inmobiliario se debe resaltar que los inventarios en los diferentes formatos continúan en crecimiento, así como siguen habiendo un conjunto importante de proyectos a desarrollarse a futuro.

Industrial

El panorama general de mercado industrial muestra un incremento en el inventario equivalente al 2,77% con respecto al año anterior. La nueva oferta es de 62 125 metros cuadrados, de estos, el 69,79% corresponde a naves industriales por lo que es el formato con más inventario del mercado. La tasa de disponibilidad general es del 9,17%, lo que indica que el mercado es sano pero es posible que algunos de los formatos se encuentren con sobreoferta.

La construcción se mantiene activa en las naves manufactureras y las ofibodegas, se espera a futuro el ingreso de 505 578 metros cuadrados al inventario, no obstante, esto depende de la aprobación de los permisos y trámites correspondientes.

Comercial

Respecto al mercado comercial, la oferta crece en 18 864 metros cuadrados (+1,62%), pasando el inventario de 1 167 942 m² a 1 186 805 m²; la mayor cantidad de este crecimiento corresponde al formato de Neighborhood Center. Los proyectos en construcción aportarían 22 475 m² al mercado comercial.

Este es el sector que sigue presentando los mayores retos de cara a la situación con el COVID-19. La tendencia del comercio electrónico sigue siendo la mayor medida preventiva de parte de los comerciantes debido a la poca afluencia de personas a sus tiendas físicas o restaurantes, por lo que el uso del e-commerce, social commerce y el click & collect seguirán siendo pilares para contrarrestar los inconvenientes que esta situación a nivel mundial ha creado.

Oficinas

Para el sector de oficinas, se presenta una tasa de variación en el inventario total de inmuebles A+ y A con respecto al año anterior de 8,81%, lo que representa 95 333 metros cuadrados de nuevo inventarios entre 2019 y 2020. Por otro lado, a pesar de los efectos en el mercado por la situación de la pandemia, la construcción de inmuebles de oficina se mantiene activa. Hubo un aumento en la tasa de disponibilidad, lo que prevé una mayor oferta de áreas de oficinas que las demandadas.

Como parte de las nuevas tendencias en el mercado se incluyen al inventario espacios de oficinas en algunos centros comerciales, con el fin de ofrecer a sus clientes una opción accesible e innovadora para colocar sus operaciones en un lugar rodeado de amenidades. Siendo esta una de las medidas tomadas por muchos propietarios de centros comerciales en busca de reinventarse y diversificar sus negocios.

Medidas como la citada anteriormente y la adecuación de espacios a las nuevas normas sanitarias y de convivencia, serán parte de la nueva realidad para la ocupación de oficinas de las empresas.





BCR
CORTO PLAZO
COLONES



No Diversificado



Características del Fondo

El Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colones está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos, institucionales, corporaciones y empresas, que buscan un mecanismo de inversión adecuado para recursos disponibles en forma transitoria que serán utilizadas en otras operaciones de la empresa, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

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

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:	1,60%
Clasificación riesgo:	scr AA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días, al concluir el cuarto trimestre del 2020, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de 0,73% y en los últimos 12 meses, un 1,30%.

Al 31 de diciembre del 2020, el activo administrado por el fondo, disminuyó en 24,29% pasando de €126.390 millones a €95.685 millones, en comparación con el trimestre anterior.

El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 3 veces con corte al cuarto trimestre del 2020, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

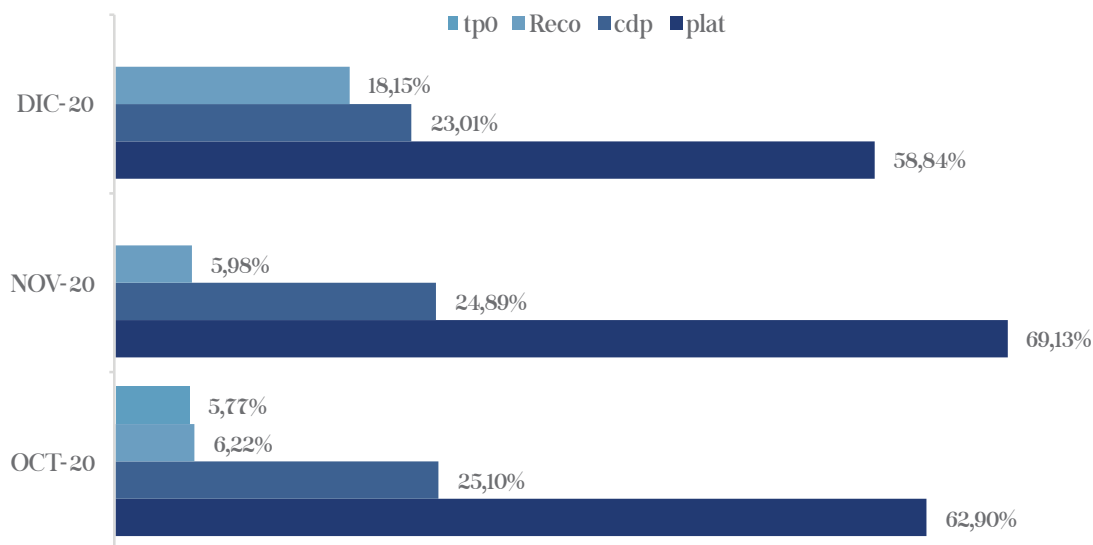
Al 31 de diciembre del 2020, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,21%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2020	% Cartera al 30/09/2020
Banco De Costa Rica	66,68%	64,26%
Banco Nacional De Costa Rica	15,17%	25,34%
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	14,98%	9,25%
Banco Central De Costa Rica	3,17%	1,16%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado

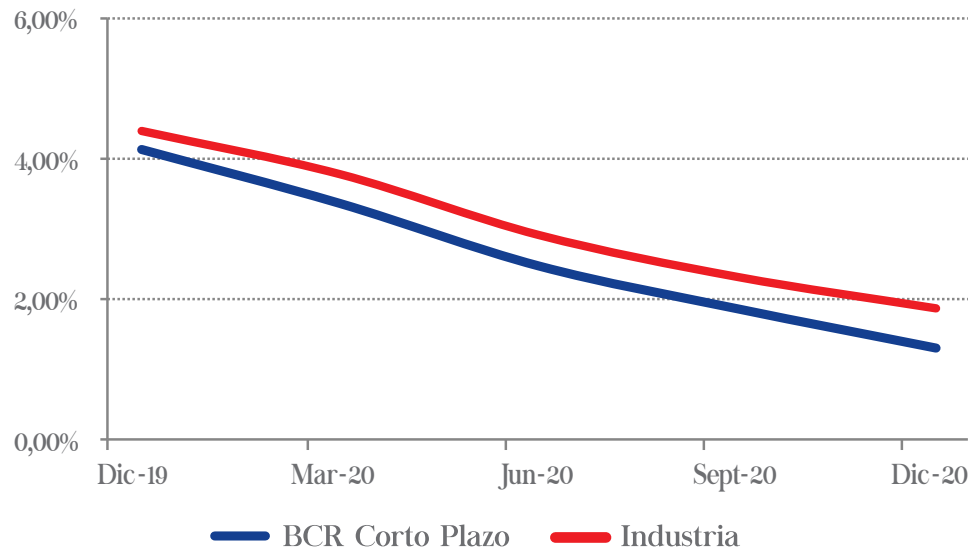


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
1,35%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
1,35%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
1,35%	3,8003084843

Rendimientos

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



Rendimiento últimos 30 días

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
0,73%	1,05%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
1,30%	1,87%

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

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/09/2020	Industria
RaR 12 meses	3,05	3,94	3,90
Desviación estándar 12 meses	0,86	0,83	0,78
Duración del portafolio	0,22	0,16	0,24
Duración modificada portafolio	0,21%	0,16%	0,24
PPI	0,18	0,17	0,24





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 Fondos.

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:	1,50%
Clasificación riesgo:	scr AA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Con corte al cuarto trimestre del 2020, el fondo administró un activo de €63.595 millones, lo cual representó una reducción de 15,02% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de €74.834 millones.

El rendimiento del fondo a sus clientes durante los últimos 30 días, al 31 de diciembre del 2020, fue de 1,21% y para los últimos 12 meses de 1,67%.

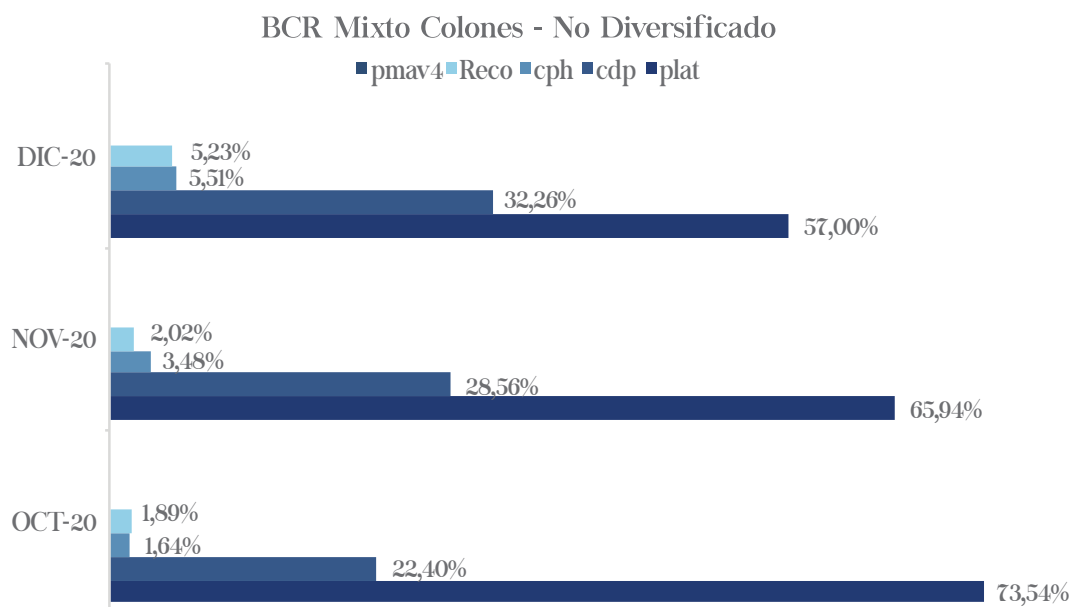
La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al cuarto trimestre del 2020 de acuerdo al RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) fue de 3 veces.

Con corte al 31 de diciembre del 2020, 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 0,24%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2020	% Cartera al 30/09/2020
Banco De Costa Rica	49,83%	20,23%
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	29,11%	31,62%
Banca Promerica S.A.	7,17%	6,06%
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	4,89%	1,97%
Banco Nacional De Costa Rica	3,15%	9,36%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	3,93%	2,01%
Mutual Alajuela	1,57%	0,00%
Banco Central De Costa Rica	0,34%	0,34%
Financiera Desyfin S.A.	0,00%	1,34%

Estructura del Portafolio por Instrumento

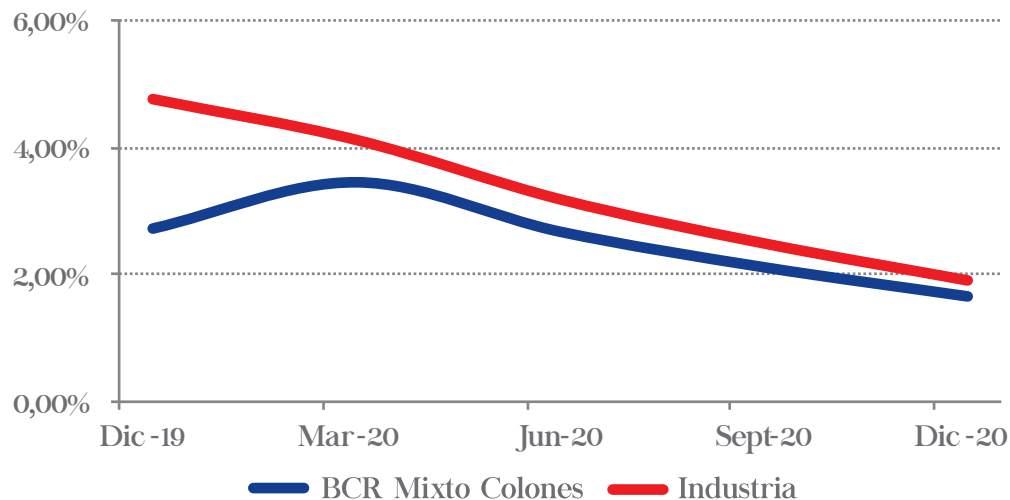


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
1,40%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
1,40%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
1,40%	1,7340051770

Rendimientos

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



Rendimiento últimos 30 días

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
1,21%	1,22%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
1,67%	1,92%

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

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/9/2020	Industria
RaR 12 meses	3,78	4,82	3,75
Desviación estándar 12 meses	0,74	0,70	0,87
PPI	0,28	0,24	0,41
Duración modificada portafolio	0,24%	0,16%	0,15
Duración del portafolio	0,24	0,16	0,15





PORTAFOLIO
BCR
COLONES



No Diversificado

Características del Fondo

El Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones - No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o, inversionistas institucionales, corporaciones, empresas y demás, que deseen realizar inversiones que tengan el respaldo en productos de captación del Banco de Costa Rica, 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, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Banco Nacional y valores autorizados para oferta pública emitidos por el Banco de Costa Rica y se dirige a inversionistas que desean mantener una alta liquidez y un bajo riesgo en sus inversiones.

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,60%
Clasificación riesgo:	scrAA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Al 31 de diciembre del 2020, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 0,62% y para los últimos 12 meses un 1,17%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de diciembre del 2020, mostró que el riesgo fue cubierto en 2 veces por el rendimiento.

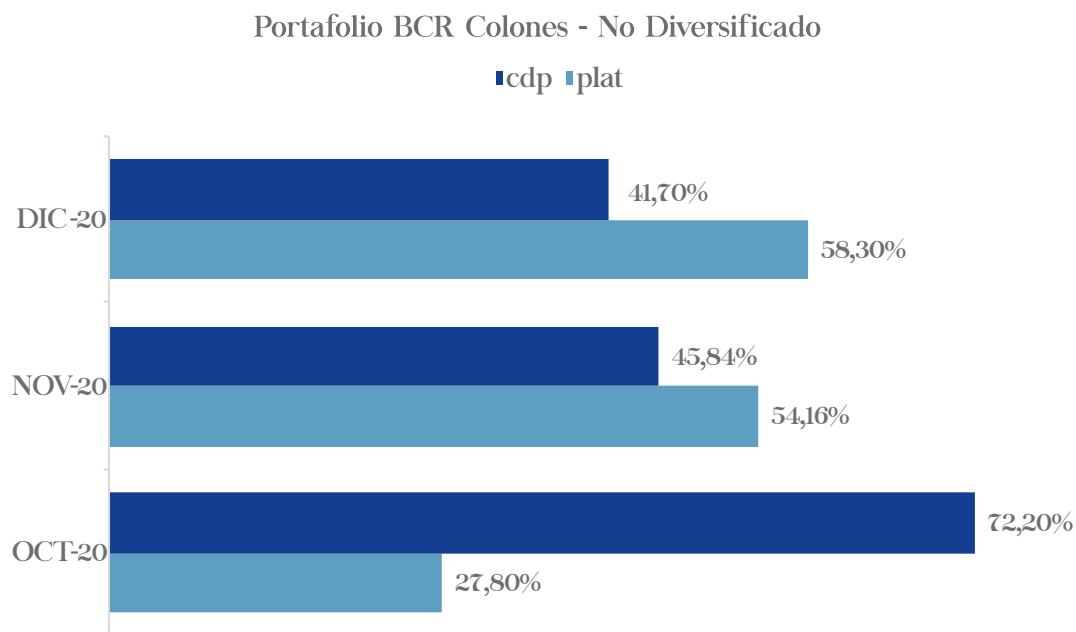
El activo administrado por el fondo disminuyó en 22,47% con respecto al trimestre anterior, pasando de €59.999 millones a €46.517 millones.

La duración modificada al 31 de diciembre del 2020, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 0,18%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2020	% Cartera al 30/09/2020
Banco De Costa Rica	80,92%	100,00%
Banco Nacional De Costa Rica	19,10%	0,00%

Estructura del Portafolio por Instrumento

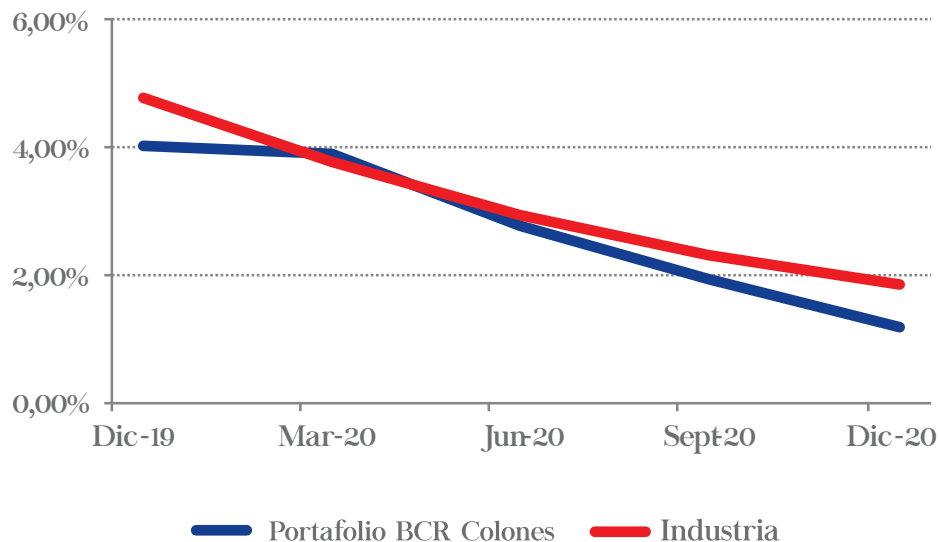


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
1,20%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
1,20%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
1,20%	1,2814812796

Rendimientos

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



Rendimiento últimos 30 días

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
0,62%	1,05%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
1,17%	1,87%

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

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/09/2020	Industria
RaR 12 meses	2,59	3,62	3,90
Desviación estándar 12 meses	1,12	1,04	0,78
PPI	0,38	0,29	0,24
Duración modificada portafolio	0,18%	0,23%	0,24
Duración del portafolio	0,18	0,23	0,24





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:	1,36%
Clasificación riesgo:	scr A- 3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días y con corte al 31 de diciembre del 2020, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses un 5,54%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de diciembre del 2020, mostró que el riesgo fue cubierto en 5 veces por el rendimiento.

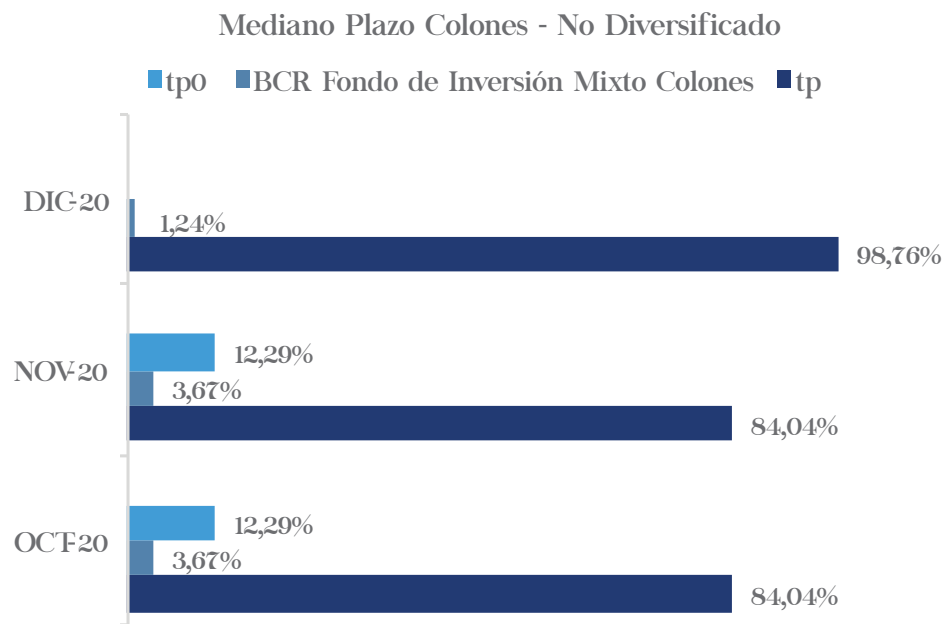
El activo administrado por el fondo al finalizar el cuarto trimestre del 2020 aumentó en 1,26% pasando de €222.1 millones a €225.0 millones.

La duración modificada al 31 de diciembre del 2020, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 2,92%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2020	% Cartera al 30/09/2020
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	98,76%	98,46%
BCR Fondo De Inversión Mixto Colones	1,24%	1,54%

Estructura del Portafolio por Instrumento

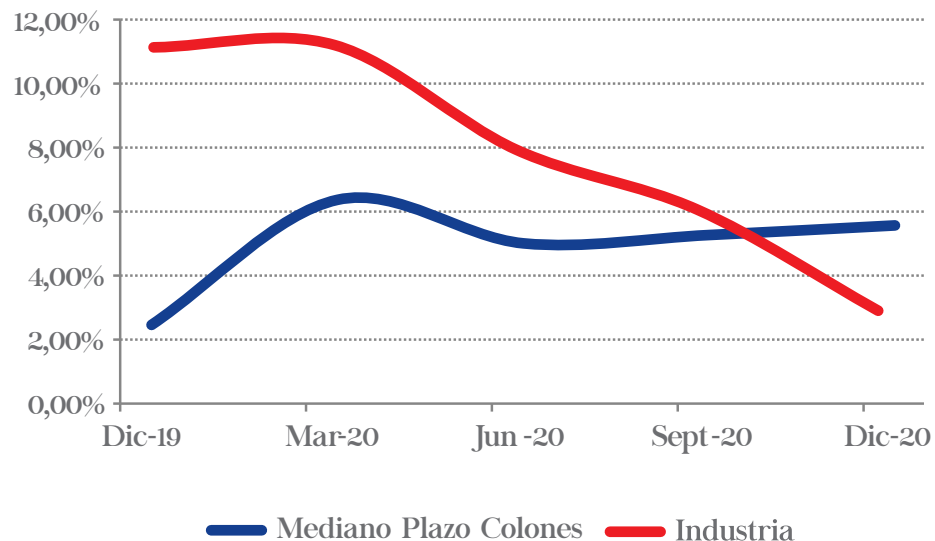


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,05%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,05%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,05%	1,0024545394

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
3,39%	N/D

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
5,54%	2,67%

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/09/2020	Industria
RaR 12 meses	5,77	2,55	2,63
PPI	5,22	4,34	2,15
Duración del portafolio	3,03	2,81	4,12
Duración modificada portafolio	2,92%	2,71%	3,95
Desviación estándar 12 meses	0,93	1,80	3,05





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 Fondos.

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:	0,63%
Clasificación riesgo:	scrAA+3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Al 31 de diciembre del 2020 el rendimiento de los últimos 30 días fue de 2,26% y 1,71% para los últimos 12 meses. Por otro lado, la desviación estándar correspondiente es de 0,24% lo que contribuye a que el rendimiento ajustado por riesgo alcance una cobertura de 7,69 veces.

Para el cuarto trimestre del 2020 el activo administrado del fondo registró un activo administrado de US\$95.02 millones.

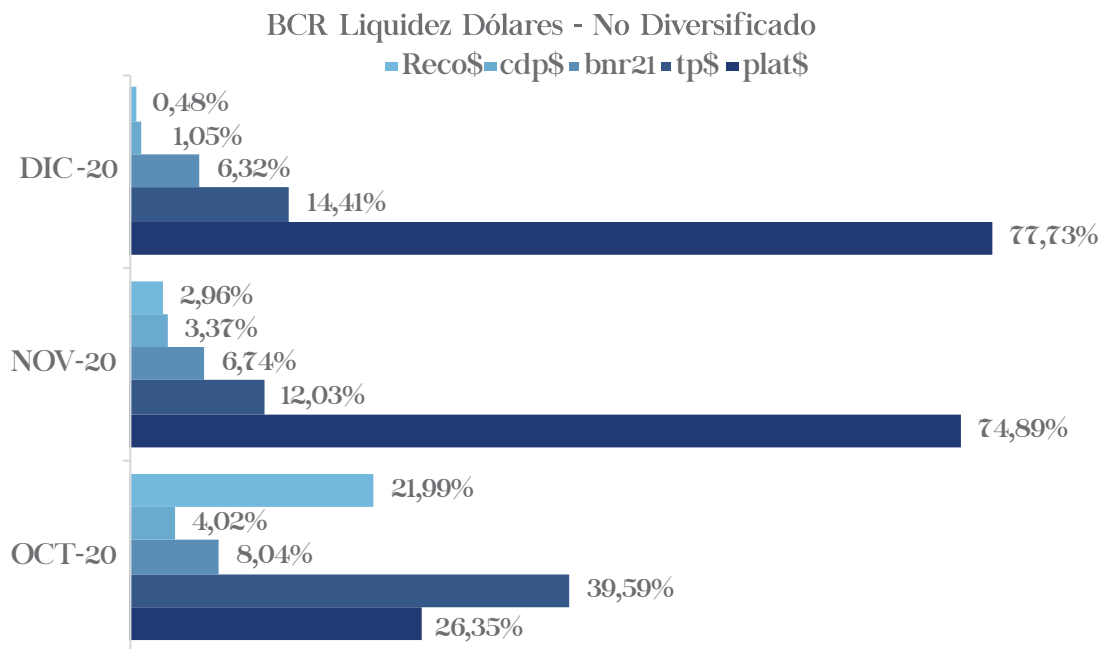
Siguiendo la política de inversión del fondo, el portafolio se encuentra constituido por títulos emitidos por el sector público costarricense con garantía directa del Estado. De esta manera, un 78,78% se encuentra invertido en el Banco de Costa Rica, un 6,32% en emisiones del Banco Nacional de Costa Rica, un 19,26% colocados en cuenta corriente, mientras que un 14,89% 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 1,04% del portafolio lo componen certificados de depósito a plazo, un 6,32% en bonos emitidos por el Banco Nacional de Costa Rica, un 14,41% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 0,48% corresponde a operaciones de recompra, y un 77,73% en la cuenta platino.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2020	% Cartera al 30/09/2020
Banco De Costa Rica	78,78%	47,84%
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	14,89%	45,21%
Banco Nacional De Costa Rica	6,32%	6,96%

Estructura del Portafolio por Instrumento

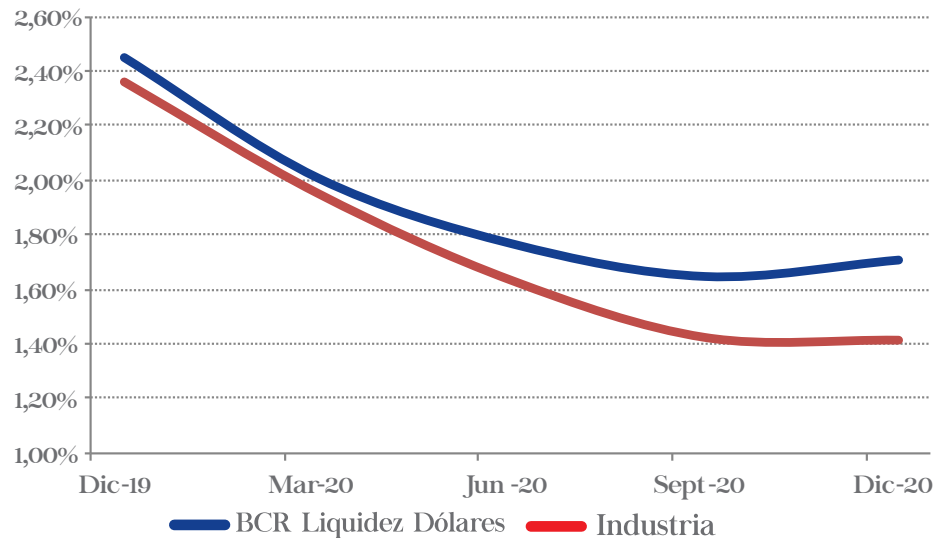


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,55%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,55%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,55%	1,3525962507

Rendimientos

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



Rendimiento últimos 30 días

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
2,26%	1,32%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
1,71%	1,41%

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

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/09/2020	Industria
RaR 12 meses	7,69	6,29	5,28
Duración del portafolio	0,68	0,22	0,27
Duración modificada portafolio	0,66%	0,21%	0,26
Desviación estándar 12 meses	0,24	0,33	0,33
PPI	0,18	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 Fondos.

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:	0,65%
Clasificación riesgo:	scrAA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Para el cierre del mes de diciembre del 2020, el fondo registró un rendimiento de 2,03% para los últimos 30 días y 2,03% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,19% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 11,57 veces.

En relación al activo administrado, para el cierre del cuarto trimestre de 2020, alcanzó una cifra de \$130.76 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.

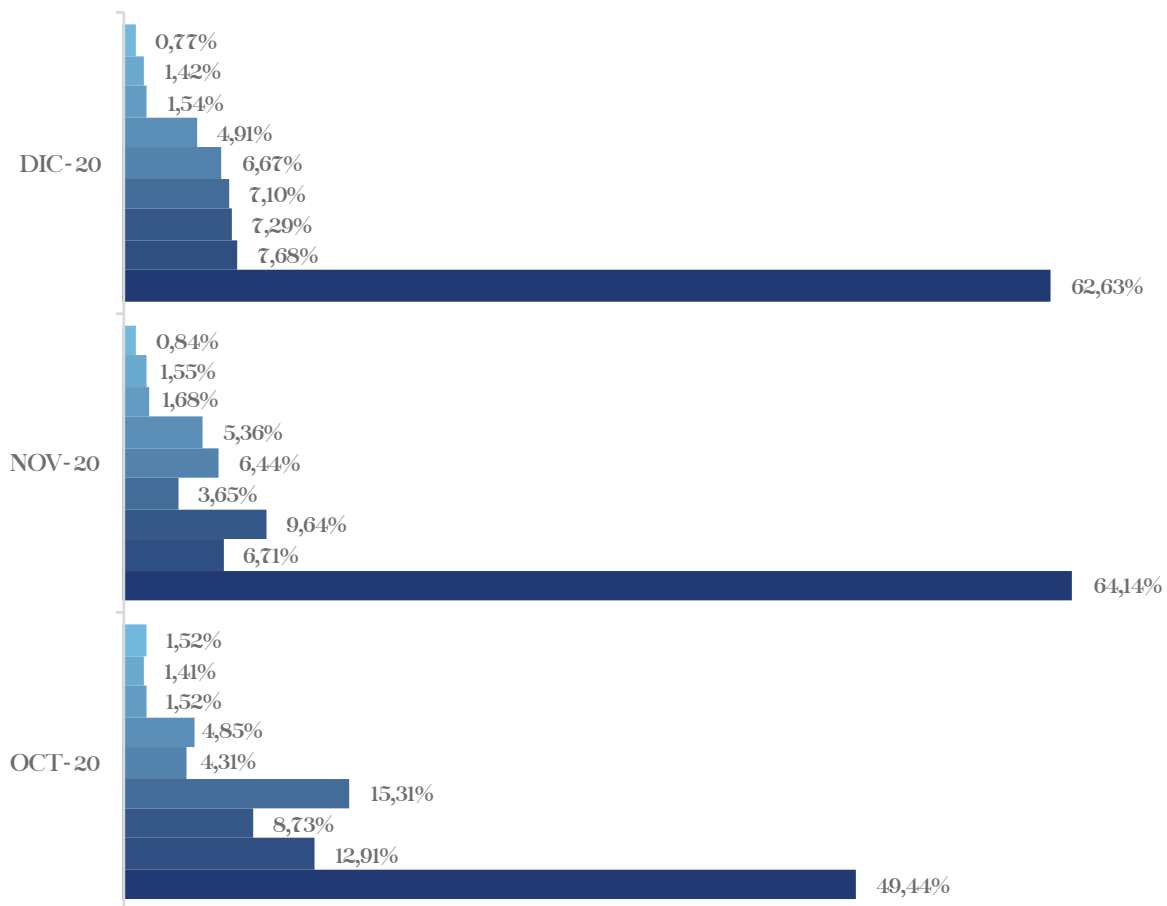
Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2020	% Cartera al 30/09/2020
Banco De Costa Rica	59,88%	3,20%
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	13,77%	35,33%
Banca Promerica S.A.	8,12%	16,46%
Instituto Costarricense De Electricidad	4,91%	4,67%
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	4,61%	1,46%
Financiera Desyfin S.A.	4,61%	4,38%
Prival Bank Costa Rica	1,92%	3,29%
Banco Nacional De Costa Rica	1,42%	1,35%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	0,77%	3,29%
Mutual Alajuela	0,00%	1,46%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Dólares - No Diversificado

■ cph\$ ■ bnr21 ■ pci3\$ ■ ice21 ■ tp\$ ■ Reco\$ ■ cdp\$ ■ ci\$ ■ plat\$

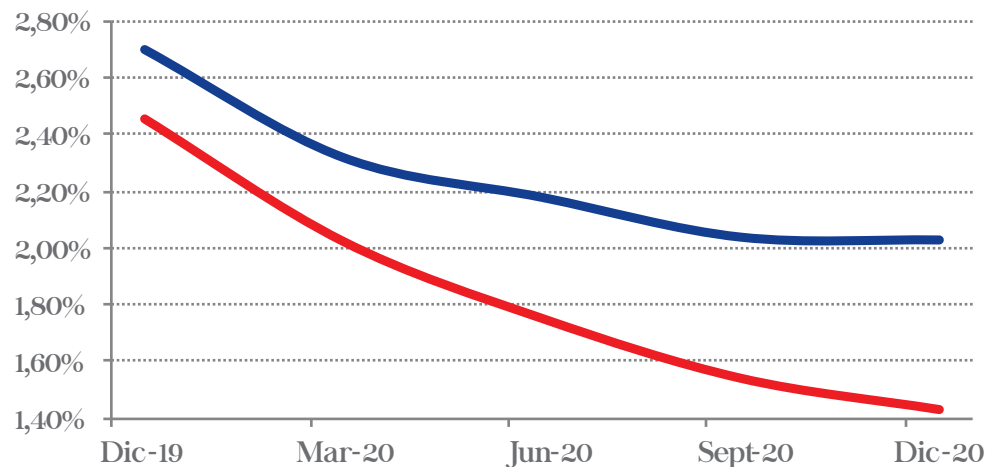


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,70%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,70%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,70%	1,3357566659

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

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
2,14%	1,41%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
1,12%	1,32%

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/09/2020	Industria
RaR 12 meses	11,57	9,13	6,06
Duración del portafolio	0,46	0,27	0,18
Duración modificada portafolio	0,45%	0,27%	,018
PPI	0,27	0,27	0,30
Desviación estándar 12 meses	0,19	0,26	0,30



PORTAFOLIO
BCR
DÓLARES



No Diversificado

Características del Fondo

El Fondo de Inversión Portafolio BCR 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:	0,63%
Clasificación riesgo:	scrAA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

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

Siguiendo esta política, al 31 de diciembre de 2020 el 7,91% de la cartera se encuentra invertido en certificados de depósito a plazo (cdp\$) del Banco de Costa Rica, un 13,28% se encuentra colocado en operaciones de recompra, y un 78,81% en la cuenta platino.

Al cuarto trimestre del 2020 el activo administrado por el fondo fue de \$29.72 millones. El fondo ha logrado rendimientos del 2,11% para los últimos 30 días y 1,12% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,46%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 3,54 veces.

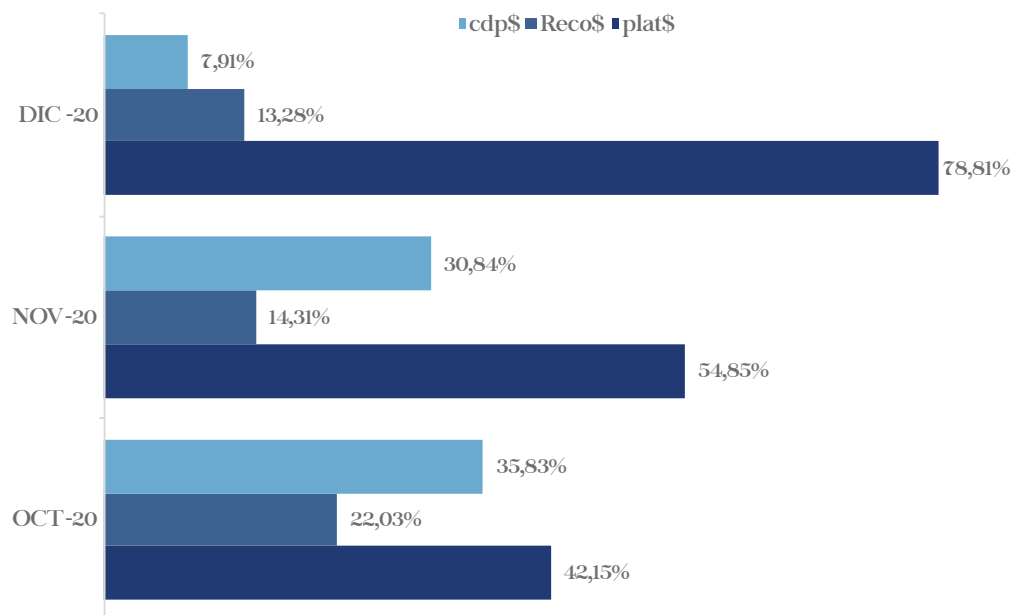
Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2020	% Cartera al 30/09/2020
Banco de Costa Rica	100%	100%

Estructura del Portafolio por Instrumento

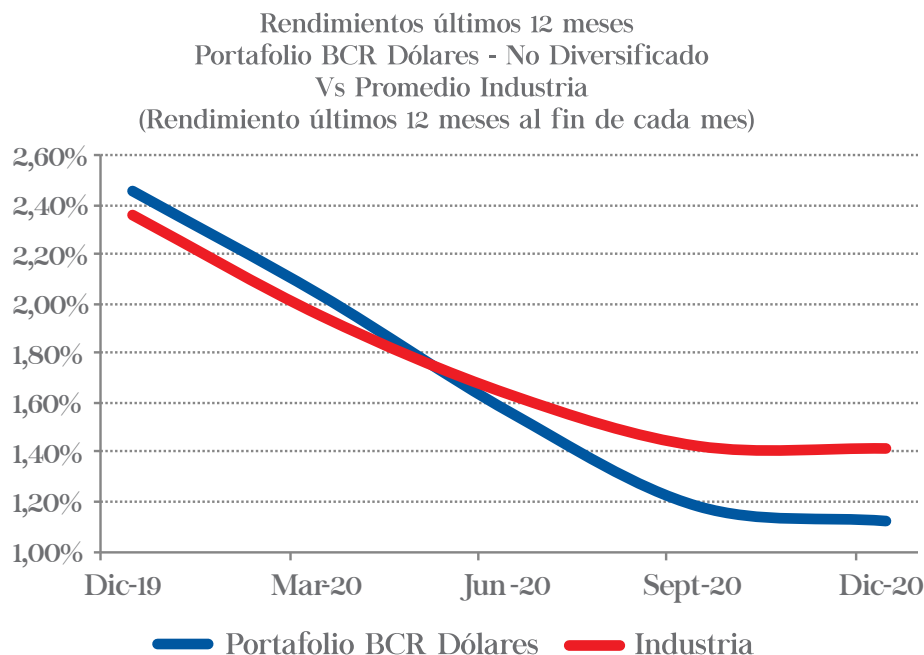
Comisiones

Portafolio BCR Dólares - No Diversificado



Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,50%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,50%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,50%	1,1194989374

Rendimientos



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

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/09/2020	Industria
RaR 12 meses	3,54	4,28	5,28
Desviación estándar 12 meses	0,46	0,46	0,33
Duración del portafolio	0,31	0,14	0,26
Duración modificada portafolio	0,31%	0,14%	0,27%
PPI	0,36	0,31	0,28

Rendimiento últimos 30 días	
Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
2,03%	1,35%

Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
2,03%	1,43%





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%
Clasificación riesgo:	scr A+ 3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días el fondo registró un rendimiento de 9,02% y 4,41% 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 diciembre del 2020, mostró que el riesgo fue cubierto en 0,05 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo se mantuvo similar con respecto al trimestre anterior, pasando en \$2.01 millones.

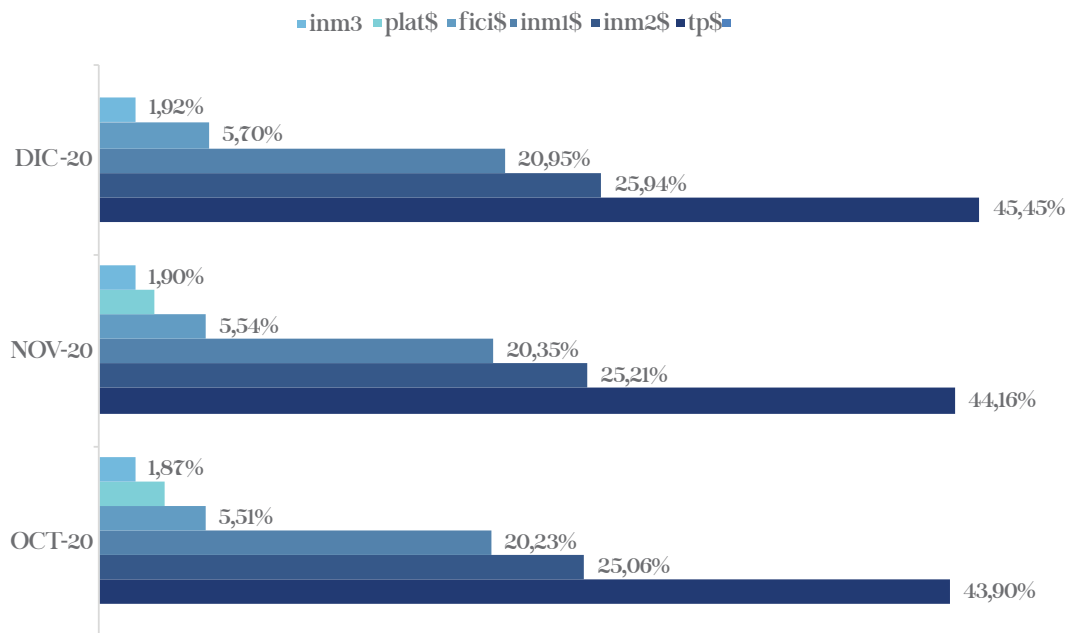
La duración modificada al 31 de diciembre del 2020, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 2,20%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2020	% Cartera al 30/09/2020
Tesorería (Ministerio Hacienda)	45,45%	42,75%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Del Comercio Y La Industria (FCI)	25,94%	25,72%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado	20,95%	20,76%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado	5,70%	5,65%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas - No Diversificado	1,92%	1,93%
Banco De Costa Rica	0,04%	3,18%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Evolución - No Diversificado

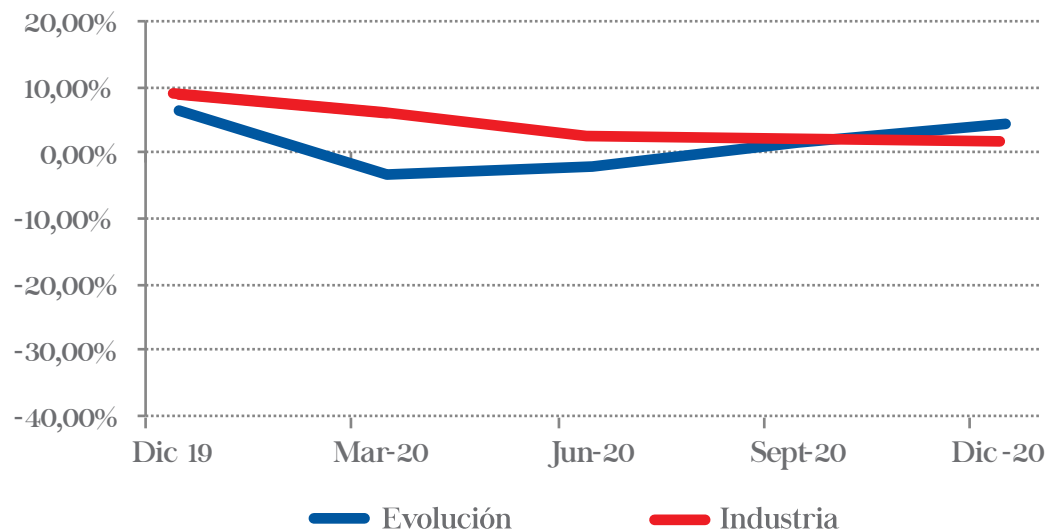


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,05%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,05%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,05%	0,9884577208

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

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
9,02%	N/D

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
4,41%	1,53%

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/09/2020	Industria
PPI	4,96	4,86	3,75
Desviación estándar 12 meses	2,58	3,18	2,79
Duración del portafolio	2,25	2,60	3,89
Duración modificada portafolio	2,20%	2,54%	3,79
RaR 12 meses	0,05	0,20	1,45





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:	¢2.932.113,66.
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:	16,77%
Clasificación riesgo:	scrAA-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 diciembre 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 4,52%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a €30.064.131.318,66 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de €2.932.113,66.

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades, destinadas para actividades de enseñanza, gobierno y comercio, con 47 contratos de arrendamiento vigente; suscrito con 45 empresas inquilinas.

Estructura del Portafolio por Inmueble

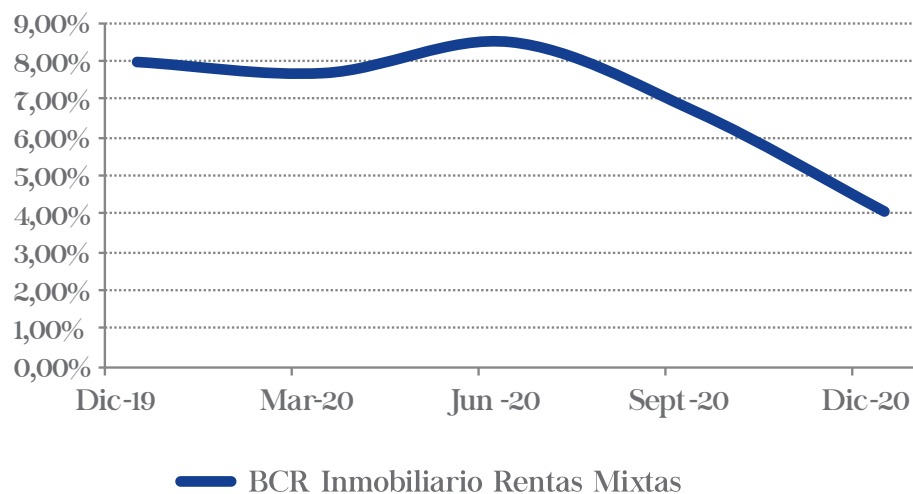
Emisor	% Cartera al 31/12/2020	% Cartera al 30/09/2020
Cc Sabana Sur	31,57%	31,50%
Multicentro Desamparados	15,66%	15,63%
U Latina San Pedro Col	14,49%	13,82%
Plaza Bratsi	12,60%	12,57%
U Latina Santa Cruz Col	9,71%	10,60%
Oficentro Los Yoses	8,24%	8,22%
Bc Desamparados	7,11%	7,03%
Paseo De Las Flores Col	0,62%	0,63%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 31/12/2020	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2020
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	57,24%	27,50%
Enseñanza	25,22%	48,30%
Otras actividades de servicios	10,86%	4,87%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	3,61%	17,73%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	1,63%	0,76%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,54%	0,50%
Actividades financieras y de seguros	0,41%	0,14%
Construcción	0,36%	0,17%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,13%	0,04%
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

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/09/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,66	38,85	26,25%
Porcentaje de Ocupación	90,39%	92,40%	89,47%

*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo Diciembre 2020

Rendimiento últimos 30 días

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
4,04%	4,04%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
4,52%	4,52

Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 31/12/2020
5,47%

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.





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:	\$1.144,99.
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$180.985.000,00
Precio última negociación:	\$949,00
Fecha última negociación:	10/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,87%
Clasificación riesgo:	scr AA 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,00%
Comisión administración industria:	1,35%

Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre del 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,68%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 4,40%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$343.474.471,50, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.144,99.

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 diecisiete actividades económicas, siendo el sector comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de diciembre del año 2020 se mantienen 382 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 332 empresas inquilinas,

Estructura del Portafolio por Inmueble

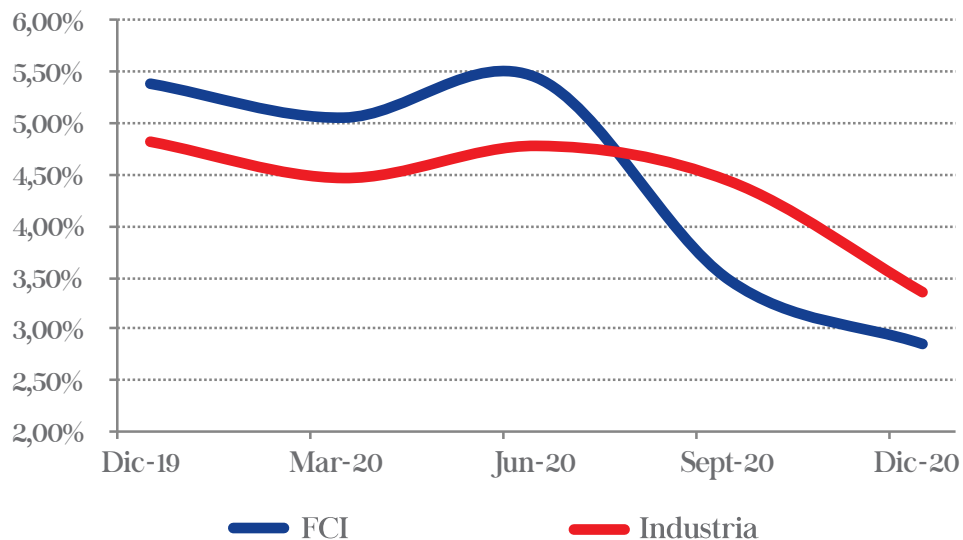
Inmueble	% Activos Totales al 31/12/2020	% Activos Totales al 30/09/2020
Global Park	20,08%	20,11%
Cc Paseo De Las Flores	14,89%	14,93%
Cc Momentum Pinares	8,39%	8,15%
Ni Belén	7,36%	7,37%
Centro Comercial Plaza Rohrmoser	5,73%	5,74%
Ce Guadalupe	3,74%	3,74%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	3,46%	3,38%
Centro Comercial Terramall	3,36%	3,37%
Cn Uruca	2,84%	2,84%
Cc Atlantis Plaza	2,62%	2,63%
Ce Llorente	2,52%	2,61%
Condominio Lindora	2,43%	2,44%
Cc Momentum Lindora	2,40%	2,40%
Bc San Pablo	2,32%	2,33%
Cc Plaza Santa Rosa	2,24%	2,13%
Cc Plaza Los Laureles	2,12%	2,28%
Plaza Lincoln	2,01%	2,01%
Cc Plaza Del Valle	1,68%	1,68%
Cc Plaza Monte General	1,38%	1,26%
Bc Pavas	1,26%	1,39%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,20%	1,19%
Cc Desamparados	0,98%	0,98%
Bc Ciudad Colón	0,88%	0,89%
Centro Corp La Nunziatura	0,79%	0,79%
Mall Internacional	0,57%	0,57%
Centro Comercial Paseo Metropoli	0,56%	0,56%
Mall San Pedro	0,45%	0,45%
Bc San Pablo	0,44%	0,44%
Cc Metrocentro	0,42%	0,42%
BN Alajuelita	0,34%	0,34%
Cc La Verbena	0,18%	0,18%
Plaza Del Sol	0,13%	0,17%
Condominio Torre Del Parque	0,12%	0,12%
Plaza Mayor	0,07%	0,07%
Real Cariari	0,04%	0,04%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 31/12/2020	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2020
Industrias manufactureras	32,66%	29,33%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	21,43%	18,55%
Actividades financieras y de seguros	8,28%	8,98%
Enseñanza	7,30%	14,72%
Actividades inmobiliarias	6,98%	7,30%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	6,84%	6,15%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5,26%	4,97%
Transporte y almacenamiento	3,95%	3,55%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,41%	1,95%
Otras actividades de servicios	1,50%	1,28%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,41%	1,28%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1,04%	0,94%
Información y comunicaciones	0,95%	1,00%
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

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/09/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	36,52	36,62	26,25
Porcentaje de Ocupación	88,63%	91,43%	89,47%

*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo Diciembre 2020

Rendimiento últimos 30 días

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
2,86%	3,37%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
3,68%	4,40%

Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 31/12/2020
17,86%

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.



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:	\$1.122,78.
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$251.815.750,00
Precio última negociación:	\$785,00
Fecha última negociación:	09/10/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	3,75% scr AA 3 (CR)
Clasificación riesgo:	Soc. Calificadora De
Calificadora:	Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,25%
Comisión administración industria:	1,37%

Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 5,26%, cifra superior al rendimiento líquido de la industria de un 4,40%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$478.018.468,63, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.122,78.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 23 inmuebles, siendo el más representativo Zona Franca Coyol y Parque Empresarial Del Pacifico. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en diecisiete actividades económicas, siendo el sector Industrial y de actividades empresariales las más representativas. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de diciembre del año 2020 se mantienen 162 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 143 empresas inquilinas.

Estructura del Portafolio por Inmueble

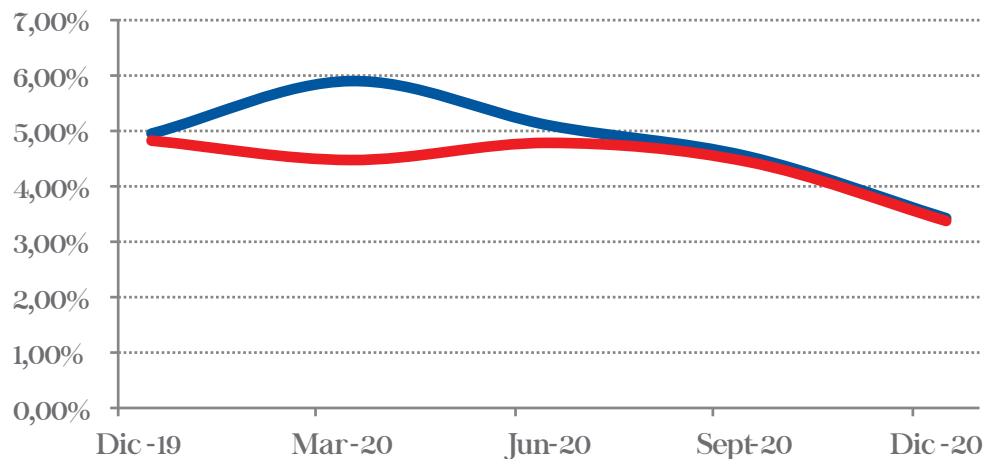
Inmueble	% Activos Totales al 31/12/2020	% Activos Totales al 30/09/2020
Zona Franca Coyol	15,56%	15,48%
Parque Empresarial Del Pacífico	15,09%	15,03%
Parque Empresarial Forum II	12,58%	12,77%
Parque Empresarial Forum I	11,42%	11,37%
Centro Comercial Paseo Metropoli	8,26%	8,21%
Hospital La Católica	7,39%	7,63%
Torre Mercedes	7,67%	5,64%
Bc Uruca 02	5,67%	7,47%
Forum Torre J	3,58%	3,57%
Ni Uruca	2,48%	2,46%
Condominio Meridiano	2,32%	2,40%
B.C. Desamparados	2,11%	2,10%
Cn Uruca	0,90%	0,90%
B.C. La Pacifica	0,77%	0,76%
B.C. Grecia	0,66%	0,65%
B.C. Santa Ana	0,63%	0,63%
B.C. Moravia	0,59%	0,59%
B.C. Barranca	0,53%	0,53%
B.C. Heredia	0,51%	0,51%
B.C. San Isidro De Heredia	0,44%	0,44%
B.C. Belén	0,33%	0,33%
B.C. El Cruce	0,28%	0,28%
Centro Com. Terramall, Local	0,23%	0,23%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 31/12/2020	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2020
Industrias manufactureras	33,13%	31,90%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	16,22%	14,79%
Información y comunicaciones	12,40%	11,49%
Transporte y almacenamiento	7,15%	7,29%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	7,03%	6,57%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6,61%	6,92%
Actividades inmobiliarias	5,03%	4,91%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	2,81%	2,58%
Otras actividades de servicios	2,60%	2,31%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2,39%	2,26%
Enseñanza	1,35%	2,75%
Actividades financieras y de seguros	1,19%	4,23%
Construcción	1,14%	1,15%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,57%	0,47%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,39%	0,37%
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)



— BCR Inmobiliario Dólares — Industria

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

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/09/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	37,95	37,56	26,25
Porcentaje de Ocupacion	95,99%	96,54%	89,47%

*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo Diciembre 2020

Rendimiento últimos 30 días

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
3,44%	3,37%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
5,26%	4,40%

Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 31/12/2020
5,81%

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.



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:	\$5.394,62.
Cantidad total autorizada:	\$100.000.000,00
Monto total colocado:	\$80.975.000,00
Precio última negociación:	\$6.632,00
Fecha última negociación:	27/06/2018
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	18,84%
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 diciembre 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 4,24, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 4,40%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$105.956.878,30, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 5.394,62.

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 once actividades económicas, siendo el comercio la más representativa. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de diciembre del año 2020 se mantienen 67 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 58 empresas inquilinas.

Estructura del Portafolio por Inmueble

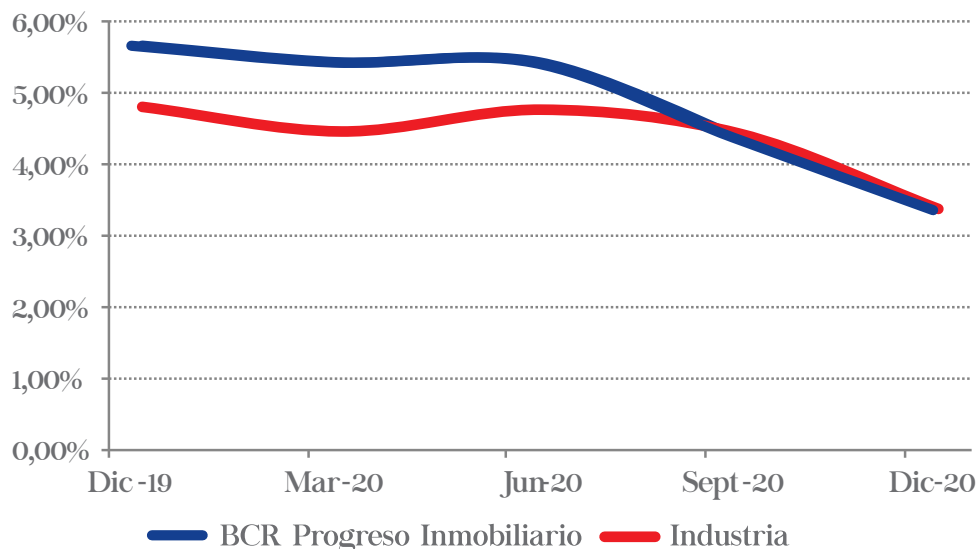
Inmueble	% Cartera al 31/12/2020	% Cartera al 30/09/2020
Terracampus	21,34%	21,38%
Centro Comercial Paseo Metropoli	19,11%	19,10%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	13,21%	13,53%
Cedi San José	7,92%	7,89%
Zona Franca Z	6,68%	6,68%
Centro Comercial Antares	6,32%	6,06%
Bodegas Alajuela	4,15%	4,11%
Oficentro Trejos Montealegre	3,26%	3,26%
Plaza Cariari	3,08%	3,07%
C.C Coronado	2,79%	2,78%
E.C Nicoya	2,47%	2,47%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,36%	2,36%
E.C Santa Cruz	2,30%	2,29%
Plaza Tempo	2,00%	2,00%
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,35%	1,34%
Tienda Ekono Puntarenas	1,19%	1,19%
Condominio Mall San Pedro	0,47%	0,47%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 31/12/2020	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2020
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	31,95%	31,60%
Información y comunicaciones	26,36%	26,10%
Industrias manufactureras	13,06%	12,96%
Actividades financieras y de seguros	8,65%	8,66%
Transporte y almacenamiento	6,95%	6,96%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,81%	4,81%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	2,40%	3,17%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,96%	2,14%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1,02%	0,86%
Enseñanza	0,77%	0,77%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0,76%	0,76%
Otras actividades de servicios	0,70%	0,62%
Actividades inmobiliarias	0,59%	0,59%
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

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2020	Al 30/09/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,66	15,63	26,25
Porcentaje de Ocupación	79,58%	81,43%	89,47%

*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo Diciembre 2020

Rendimiento últimos 30 días

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
3,39%	3,37%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2020	Industria 31/12/2020
4,24%	4,40%

Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 31/12/2020
0,89%

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.



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

Coeficiente de Endeudamiento:

Este indicador muestra el porcentaje de endeudamiento de la cartera de títulos valores que posee el Fondo de Inversión. Es decir si este indicador es del 2%, de cada €1.000,00 de activos del fondo €20,00 se obtuvieron a través de financiamiento o préstamos.

Coeficiente de Obligación:

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

Desviación Estándar:

La desviación estándar nos indica cuánto se alejan en promedio, un conjunto de datos de su promedio. Por ejemplo si un fondo tiene un rendimiento de un 1,72% y su desviación estándar es de 0,23, en promedio su rendimiento podría variar entre 1,49% y 1,95%.

Duración:

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

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

Duración Modificada:

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

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

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

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

Porcentaje de Morosidad:

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

Porcentaje de Ocupación:

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

Portafolio de Inversión:

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

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación:

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

Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR):

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

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

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses:

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

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

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 = (ValPar Final / ValPar Inicial - 1) * (365/ # 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\$/¢	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