



INFORME
TRIMESTRAL
DE FONDOS DE
INVERSIÓN

Junio 2020



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1° DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2020

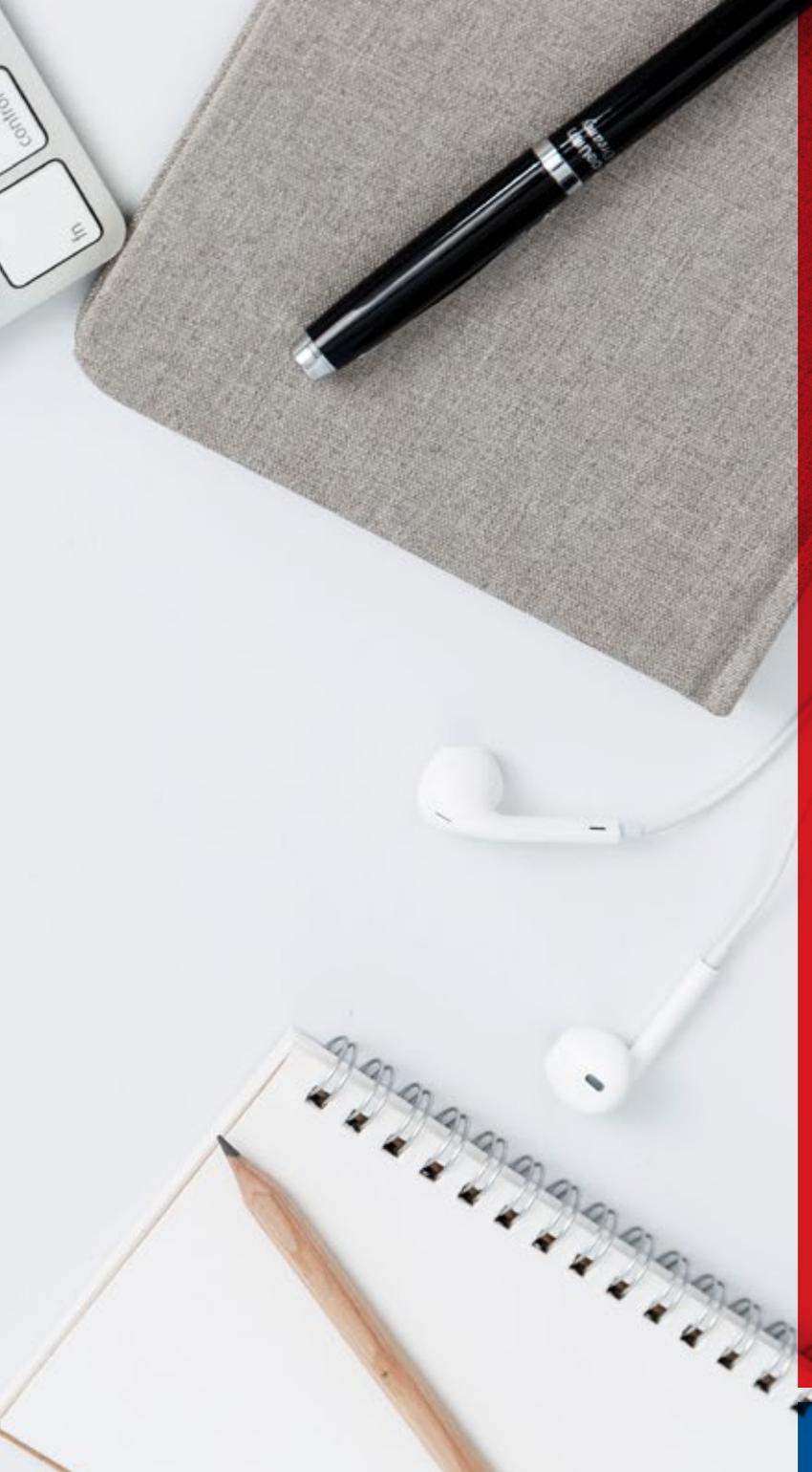
“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Este reporte tiene propósitos informativos únicamente y por lo tanto no constituye una solicitud u oferta para su compra o venta. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de las participaciones 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 # 13,
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



A top-down view of a desk with various items: a white keyboard with 'Confid' and 'fn' keys visible, a grey notebook with a black pen resting on it, a pair of white earbuds, and a wooden pencil. A red vertical bar is on the right side of the image.

San José, 21 de Julio de 2020.

Estimado Inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el del 1° de abril al 30 de junio de 2020, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el segundo trimestre del 2020.

Este también se encuentra disponible en el Oficentro Torre Cordillera piso #13 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

6	Informe General
16	BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
22	BCR Mixto Colones - No Diversificado
28	Portafolio BCR Colones - No Diversificado
34	Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado
40	BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
46	BCR Mixto Dólares - No Diversificado
52	Portafolio BCR Dólares - No Diversificado
58	Fondo Evolución No Diversificado
64	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
70	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificado
76	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
82	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
88	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora
97	Términos financieros a considerar



INFORME GENERAL

El crecimiento mundial está proyectado en $-4,9\%$ en 2020; o sea, 1,9 puntos porcentuales menos que el pronóstico de la edición de abril de 2020 de Perspectivas de la economía mundial (informe del Fondo Monetario Internacional). La pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto más negativo que lo previsto en la actividad en el primer semestre de 2020 y la recuperación será, según las proyecciones, más gradual de lo que se había pronosticado. En 2021, el crecimiento mundial está proyectado en $5,4\%$. Globalmente, eso significa que el PIB de 2021 sería alrededor de 6,5 puntos porcentuales más bajo que en las proyecciones publicadas en enero de 2020, antes de la pandemia de COVID-19.

El impacto adverso en los hogares de bajo ingreso es particularmente agudo, y pondría en peligro el avance significativo de la lucha contra de la pobreza extrema logrado a nivel mundial desde la década de 1990. En las economías con tasas de contagio decrecientes, la ralentización de la trayectoria de recuperación contemplada en los pronósticos actualizados refleja un distanciamiento social persistente a medida que nos adentremos en el segundo semestre de 2020; mayores cicatrices (daño al potencial de oferta) debido al hecho de que la actividad sufriría más de lo previsto durante el confinamiento instituido en el primer y segundo semestre de 2020, y además un golpe a la productividad a medida que las empresas que sobrevivan incrementen las necesarias prácticas de seguridad e higiene en los lugares de trabajo. En las economías con dificultades para controlar las tasas de contagio, un confinamiento más prolongado infligiría más daños a la actividad. Además, el pronóstico presume que las condiciones financieras se mantendrán generalmente a los niveles actuales.

La magnitud del reciente repunte del optimismo de los mercados financieros parece estar

desconectada de la evolución de las perspectivas económicas fundamentales —como lo señala la actualización de junio de 2020 del Informe sobre la estabilidad financiera mundial (Informe del Fondo Monetario Internacional), y eso plantea la posibilidad de que las condiciones financieras se endurezcan más de lo que supone la proyección de base. Todos los países, incluidos los que parecen haber dejado atrás los picos de infección, deberían asegurarse de que los sistemas sanitarios cuenten con recursos adecuados. La comunidad internacional debe brindar a las iniciativas nacionales un respaldo muchísimo mayor, entre otras formas ofreciendo asistencia financiera a países con una capacidad sanitaria limitada y canalizando financiamiento hacia la producción de una vacuna a medida que avancen los ensayos clínicos, de modo que todos los países tengan sin demora acceso a dosis adecuadas y a costo asequible.

En los casos que requieren confinamientos, la política económica debería continuar amortiguando las pérdidas de ingreso de los hogares a través de medidas sustanciales y bien focalizadas, además de brindar apoyo a las empresas que sufren las consecuencias de restricciones obligatorias a la actividad. En los casos en que las economías están reabriendo, el respaldo focalizado debería desmontarse paulatinamente a medida que la recuperación se ponga en marcha, y las políticas deberían infundir estímulo para promover la demanda y facilitar e incentivar la reasignación de recursos, alejándolos de los sectores que probablemente terminen siendo persistentemente más pequeños después de la pandemia. Sigue siendo esencial una cooperación multilateral sólida en múltiples ámbitos. Se necesita con urgencia liquidez de

respaldo para los países que enfrentan crisis sanitarias y déficits de financiamiento externo; por ejemplo, mediante alivio de la deuda y financiamiento a través de la red mundial de seguridad financiera.

A nivel local La Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica (BCCR), en sesión del 17 de junio de 2020, acordó reducir la Tasa de Política Monetaria (TPM) en 50 puntos base (p.b.), para ubicarla en 0,75% anual a partir del 18 de junio de 2020. En las circunstancias presentes, en que prevalecen tendencias desinflacionarias y la inflación proyectada se mantiene baja, el relajamiento adicional de la política monetaria no compromete el cumplimiento del objetivo prioritario asignado al Banco Central de mantener una inflación baja y estable.

Las medidas para contener la tasa de contagio de la pandemia del covid-19 han tenido un efecto recesivo sobre la actividad económica global y conllevaron a una baja de la inflación mundial. Ello reduce el componente importado de la inflación local. En la economía local, la reducción en la demanda externa por bienes y servicios costarricenses, conjuntamente con las medidas de contención sanitaria adoptadas en el país, se han traducido en una caída generalizada en el nivel de actividad económica.

En abril pasado la contracción alcanzó una tasa interanual de 5,7%, según el Índice Mensual de Actividad Económica. El comportamiento de la actividad económica externa e interna en lo que transcurre del 2020 acentuó las presiones desinflacionarias presentes en la economía local desde el 2019. En particular, la holgura en la capacidad de producción y la tasa de desempleo han

aumentado. En línea con ello, con una baja inflación importada, y con expectativas de inflación contenidas por parte de los agentes económicos, los pronósticos de inflación del Banco Central sugieren que la inflación se ubicaría por debajo del límite inferior del rango meta de inflación ($3\% \pm 1$ punto porcentual) en los próximos 18 meses. En vista de la coyuntura macroeconómica externa e interna, y del pronóstico de inflación el Banco Central estimó conveniente intensificar su política monetaria expansiva y contracíclica mediante una reducción adicional de su Tasa de Política Monetaria. El objetivo de esta medida es impulsar una reducción en el costo del crédito, y con ello mitigar el impacto económico de corto plazo de la pandemia, facilitar la recuperación de la actividad económica y del empleo, y permitir un retorno gradual de la inflación, en el mediano plazo, hacia la meta del Banco Central.

Consecuente con la reducción en la TPM, se acordó establecer las tasas de interés para las facilidades permanentes en el Mercado Integrado de Liquidez, de la siguiente manera: a. Facilidad Permanente de Crédito = 1,50% anual, es decir equivalente a la TPM + 75 p.b. b. Facilidad Permanente de Depósito = 0,01% anual, es decir equivalente a la TPM - 74 p.b. Con ello, el corredor de tasas de interés para operaciones en el Mercado Integrado de Liquidez será de 149 p.b. a partir del 18 de junio de 2020. Adicionalmente, la Junta Directiva determinó mantener sin cambio, en 0,01% anual, la tasa de interés bruta de los depósitos a un día plazo (DON).

Durante el primer semestre del año 2020, el Mercado Inmobiliario presenta indicadores estables, con algunas muestras de los efectos de la situación de emergencia nacional con el COVID-19. Hoy en día aún se pueden observar crecimientos en inventarios y planificación de proyectos a futuro pero en menor medida, postergándose muchos para inicios de 2021. Las tasas de disponibilidad aunque saludables en varios de los sectores, tienden a elevarse en algunos segmentos.

El panorama general del mercado industrial muestra un incremento en el inventario equivalente al 3.19% con respecto al año anterior. La nueva oferta es de 70,192 m², de los cuales, el 66.64% corresponde a naves industriales por lo que es el formato con más inventario del mercado. La tasa de disponibilidad general es del 9.54%, lo que indica que el mercado es sano. La construcción se mantiene activa en las naves manufactureras, las naves logísticas y las ofibodegas. Además, se espera a futuro el ingreso de 651,877 m² al inventario, no obstante esto depende de la tramitología propia de estos proyectos.

En cuanto a las naves para manufactura el inventario presenta un ligero aumento durante el último año y se registra un crecimiento de la construcción. La mayoría de este crecimiento se da bajo planificación y enfocado en actividades especializadas como manufactura pesada y la de dispositivos médicos. La tasa de disponibilidad se mantiene por debajo del 10%. Por otro lado, las naves logísticas presentan una alta demanda de aquellos espacios más modernos, generando cierta desocupación en los inmuebles con mayor antigüedad. La tasa de disponibilidad es del 17.05%. A pesar de esto la actividad constructiva se mantiene activa con 22.028 m² de

construcción en proceso.

A razón de las consecuencias de la pandemia Covid-19, se visualiza que el sector industrial se verá afectado principalmente en formatos más pequeños que albergan a comerciantes locales dado que su operación depende totalmente del comportamiento general del país. No obstante, este sector deberá ser observado con detenimiento en los próximos meses para medir su comportamiento.

Respecto al sector comercial, el inventario crece en 10,340 m², pasando de 1,163,158 m² a 1,173,498 m²; el 50% de este crecimiento corresponde al formato Strip Center. Los proyectos en construcción aportarán 16,227 m² al inventario, ubicándose la mayoría en las zonas de San José Este y Oeste. La tasa de disponibilidad tiene un incremento pasando de 9.10% a 10.29% en el último año.

Los Regional Center continúan siendo el formato más representativo en el sector comercial. A pesar de que tiene un incremento en su tasa de disponibilidad, la misma se mantiene dentro del rango saludable, siendo 8.69%. El inventario de este formato no aumentó en el último año. Otros formatos más modestos presentan tasas de disponibilidad por encima del 10%, a pesar de esto mantienen crecimientos en sus formatos, lo cual no sucede con los Regional Center.

El mercado comercial siempre se ha destacado por su constante adaptación e innovación. Con la situación que se vive actualmente por la pandemia el comercio se ha visto obligado a buscar nuevas formas de vender, como lo son: el e-commerce, el social-commerce (comercio por redes sociales), formatos de “click and go”, entre otros. Aquellos mejor preparados para el cambio han sacado provecho de las nuevas condiciones del mercado.

El mercado Inmobiliario de oficinas presenta un crecimiento en su inventario de 3.28%, lo que representa 34.000 m². Por otro lado, actualmente se construyen 145,967 m² que corresponden principalmente a ofi-centros clase A. En cuanto a los precios y mantenimiento, los mismos presentan un leve incremento. La tasa de disponibilidad es de 6.43%, lo que indica que existe un equilibrio entre la oferta y la demanda para el sector de oficinas clase A y A+.

El mayor metraje de construcción de inmuebles de oficinas se concentra en la zona San José Oeste, seguido por La Sabana, zona que se encuentra en expansión y es foco de atención para los desarrolladores debido a sus amenidades y fácil acceso.

El efecto inmediato de la pandemia sobre el sector de oficinas ha sido la implementación de teletrabajo, actualización de protocolos de higiene y limpieza en los inmuebles, así como re-distribuciones de espacios tomando en consideración las recomendaciones de los expertos en Salud.

Las restricciones sanitarias para la contención de la pandemia Covid 19 implementadas por el Gobierno han presentado nuevos retos para nuestros inquilinos en cómo desarrollar sus negocios y empresas. Algunos de ellos se han enfrentado a cierres totales de su operación por clausuras sanitarias, como cines, gimnasios, entretenimiento, entre otros. Por otro lado, otros se han encontrado con restricciones de la capacidad de su operación, tal como operar al 50% sus negocios y finalmente las restricciones de circulación de la población que impactan directamente todas las actividades comerciales y las cadenas de valor que esto conlleva.

Lo anterior definitivamente nos impactará, sin embargo, nuestra visión como producto sofisticado está en el largo plazo, por lo cual estamos enfocados en mantener durante esta crisis sanitaria, en la medida de lo posible, nuestro portafolio de inquilinos con los cuales hemos crecido todos estos años.

Así las cosas, hemos enfocado los esfuerzos en fortalecer las relaciones con nuestros inquilinos, buscando la continuidad de sus negocios, los cuales en algunos casos han tenido afectaciones financieras que comprometen su desarrollo en el corto plazo. Bajo este panorama, hemos establecido negociaciones con los inquilinos brindándoles alivio financiero en su flujo, considerando la realidad económica y operacional de cada uno de éstos, de forma tal que cuando superemos la pandemia se encuentren en condiciones de reactivar sus negocios de forma oportuna.

Adicionalmente, en la medida de lo posible, según la estructura de costos y administración de cada fondo, y como medida mitigadora ante la afectación sufrida en los ingresos, se establecieron acciones y mecanismos para la administración y gestión de costos, cuyas líneas de acción se pueden resumir en las siguientes:

- No cobro de IVA a los inquilinos durante los primeros meses de la pandemia, según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 9830, Ley de Alivio Fiscal ante COVID-19.
- Negociaciones con proveedores y acreedores, lo que ha permitido generar ahorros.
- Reducción de la comisión por el servicio de administración de los Fondos, brindado por BCR SAFI.
- Negociación de las cuotas de mantenimiento de los condominios en donde los Fondos tienen alguna representación. Esto ha permitido un ahorro tanto para los Fondos como para los inquilinos.
- Postergación de proyectos de inversión y remodelaciones, así como la administración de reservas de los Fondos.

Este ejercicio diligente y responsable le ha permitido a nuestros Fondos Inmobiliarios mantener niveles de ocupación por encima del mercado, en promedio del 94% entre los cuatro fondos, mitigando así el riesgo de desocupación inherente a la actividad inmobiliaria. Por otro lado, también nos ha permitido mantener una base de ingresos importante que sumado a los esfuerzos en la parte de la contención de gastos, hemos brindado estabilidad y solvencia financiera en estos tiempos llenos de retos y complicaciones financieras.



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:	1,61%
Clasificación riesgo:	scr AA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días, al concluir el segundo trimestre del 2020, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de 1,43% y en los últimos 12 meses, un 2,47%.

Al 30 de junio del 2020, el activo administrado por el fondo, aumentó en 70,75% pasando de €50.077 millones a €85.505 millones, en comparación con el trimestre anterior.

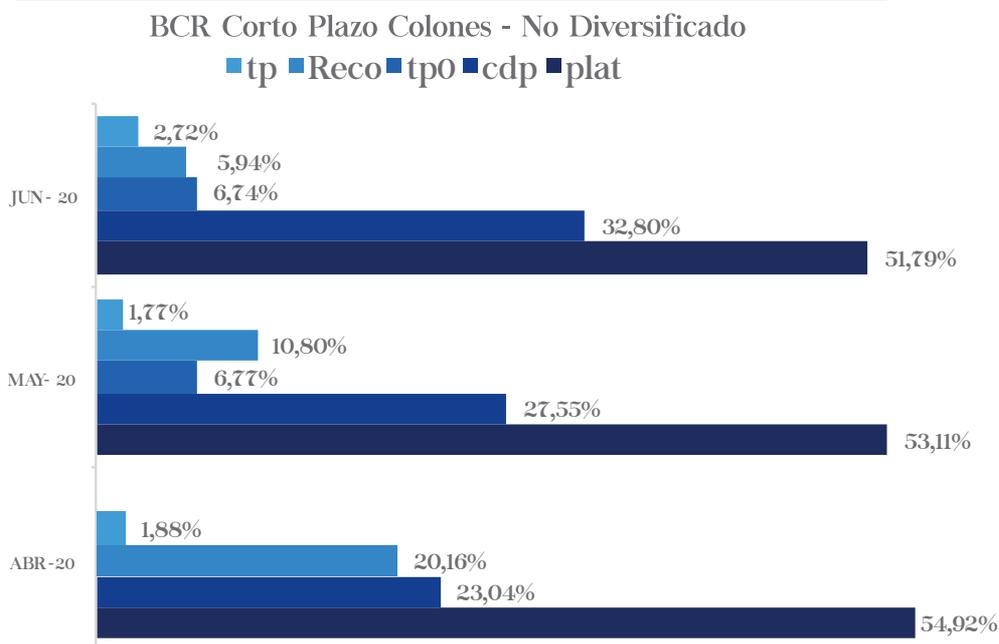
El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 6 veces con corte al segundo trimestre del 2020, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

Al 30 de junio 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 0,25%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2020	% Cartera al 31/03/2020
Banco De Costa Rica	58,82%	34,14%
Banco Nacional De Costa Rica	25,77%	26,72%
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	13,70%	26,62%
Banco Central De Costa Rica	1,70%	12,51%

Estructura del Portafolio por Instrumento

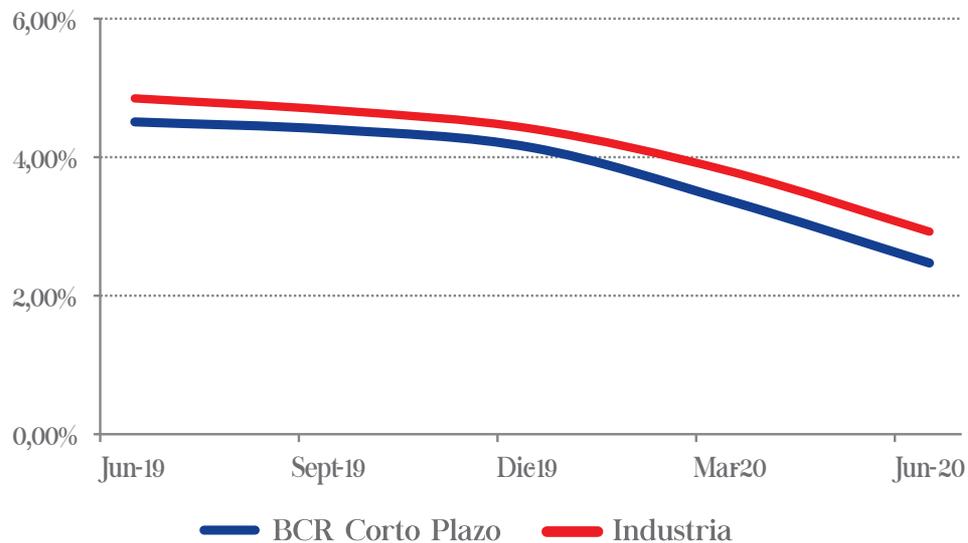


Comisiones

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%	3,7818451596

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 30/06/2020	Industria 30/06/2020
1,43%	1,84%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
2,47%	2,92%

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

Indicadores

Indicador	Al 30/06/2020	Al 31/03/2020	Industria
RaR 12 meses	6,31	14,13	7,42
Desviación estándar 12 meses	0,61	0,30	0,57
Duración del portafolio	0,26	0,23	0,23
Duración modificada portafolio	0,25%	0,23%	0,23%
PPI	0,16	0,14	0,21





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:	1,53%
Clasificación riesgo:	scr AA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Con corte al segundo trimestre del 2020, el fondo administró un activo de €70.331 millones, lo cual representó un aumento de 168,52% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de €26.192 millones.

El rendimiento del fondo a sus clientes durante los últimos 30 días, al 30 de junio del 2020, fue de 1,75% y para los últimos 12 meses de 2,69%.

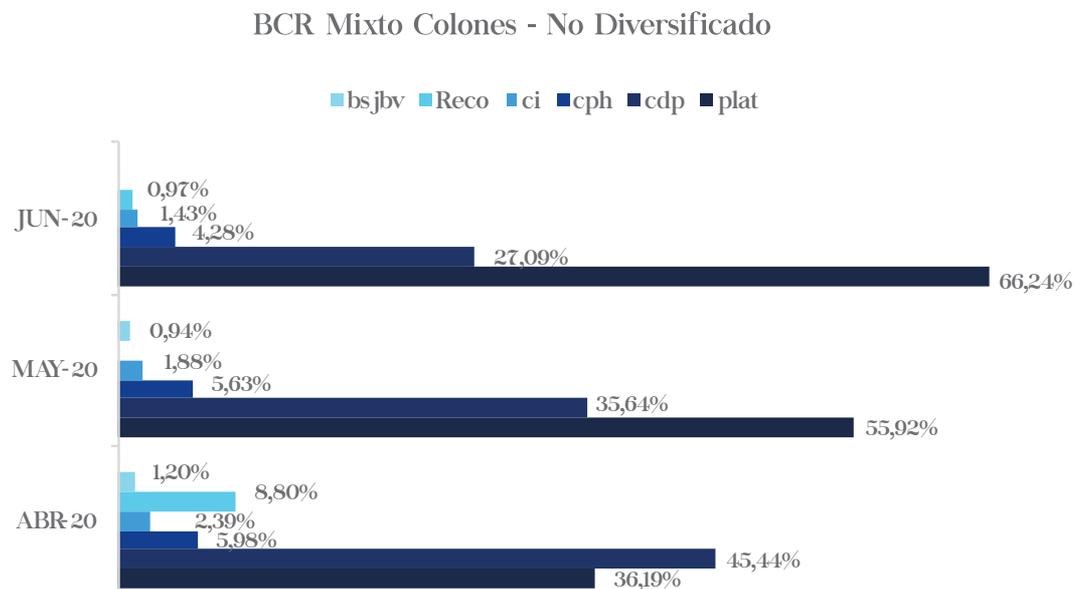
La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al segundo trimestre del 2020 de acuerdo al RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) fue de 7 veces.

Con corte al 30 de junio 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 0,30%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2020	% Cartera al 31/03/2020
Banco De Costa Rica	59,01%	25,40%
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	31,46%	46,01%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	4,28%	9,58%
Banco Nacional De Costa Rica	2,85%	13,26%
Financiera Desyfin S.A.	1,43%	3,83%
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	0,97%	0,00%
Banco De San Jose S.A.	0,00%	1,92%

Estructura del Portafolio por Instrumento

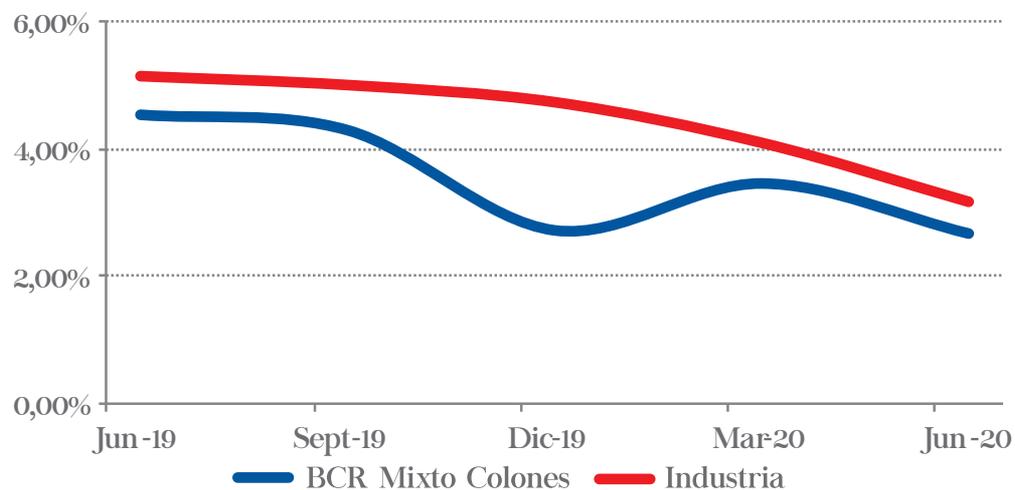


Comisiones

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%	1,7230472625

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 30/6/2020	Industria 30/6/2020
1,75%	2,00%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/6/2020	Industria 30/6/2020
2,69%	3,19%

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

Indicadores

Indicador	Al 30/6/2020	Al 31/03/2020	Industria
RaR 12 meses	7,36	13,68	7,62
Desviación estándar 12 meses	0,53	0,31	0,60
Duración modificada portafolio	0,30%	0,27%	0,26%
Duración del portafolio	0,30	0,28	0,26
PPI	0,17	0,14	0,29





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 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:	1,61%
Clasificación riesgo:	scrAA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Al 30 de junio del 2020, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 1,23% y para los últimos 12 meses un 2,79%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de junio del 2020, mostró que el riesgo fue cubierto en 6 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo BCR Portafolio Colones aumentó en 25,29% con respecto al trimestre anterior, pasando de €55.089 millones a €69.023 millones.

La duración modificada al 30 de junio del 2020, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 0,19%.

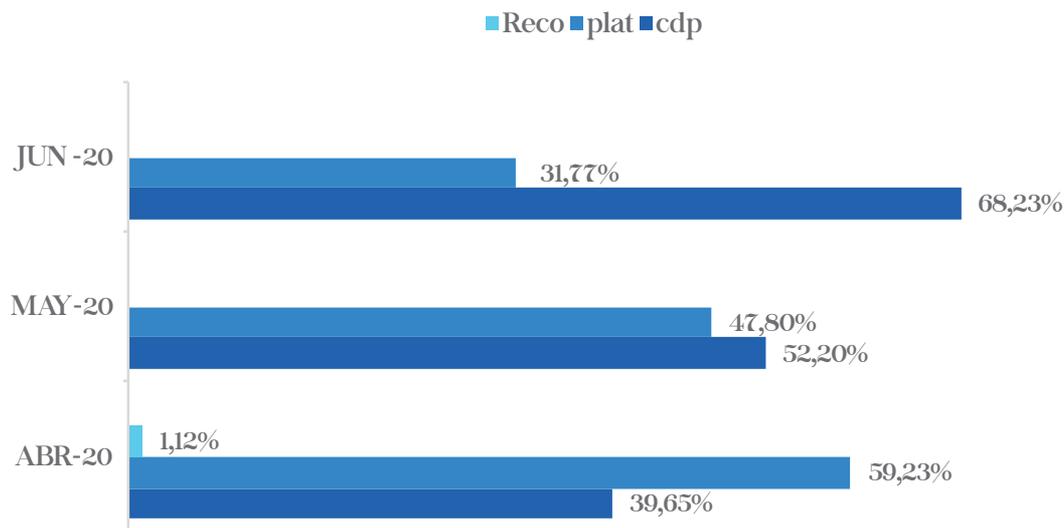
Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2020	% Cartera al 31/03/2020
Banco De Costa Rica	100%	100%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Comisiones

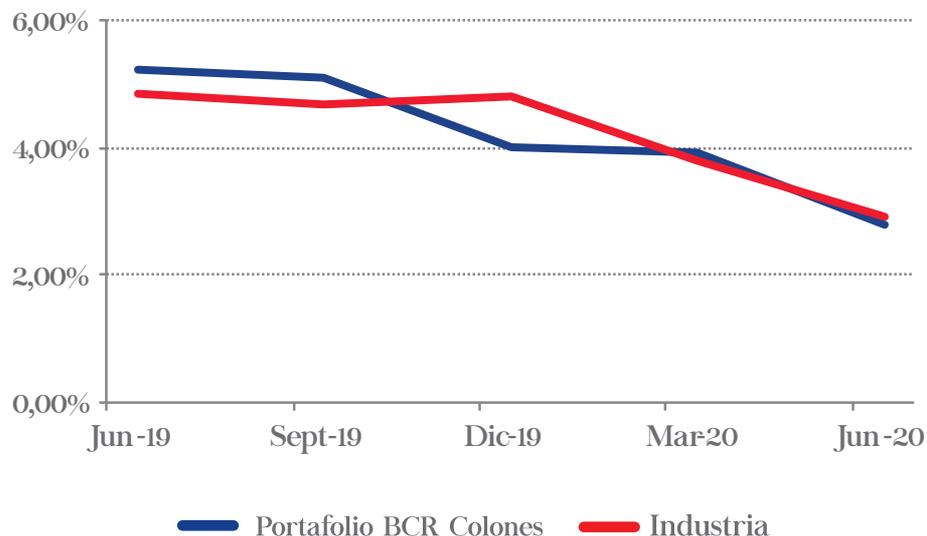
Portafolio BCR Colones - No Diversificado



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%	1,2778871608

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 30/06/2020	Industria 30/06/2020
1,23%	1,84%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
2,79%	2,92%

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

Indicadores

Indicador	Al 30/06/2020	Al 31/03/2020	Industria
RaR 12 meses	6,03	13,54	7,42
Desviación estándar 12 meses	0,74	0,36	0,57
PPI	0,24	0,20	0,23
Duración modificada portafolio	0,19%	0,35%	0,23%
Duración del portafolio	0,19	0,36	0,21





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:	1,38%
Clasificación riesgo:	scr A- 3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días y con corte al 30 de junio del 2020, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses un 4,98%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de junio del 2020, mostró que el riesgo fue cubierto en 2 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo al finalizar el segundo trimestre del 2020 aumentó en 62,82% pasando de €122.7 millones a €199.9 millones.

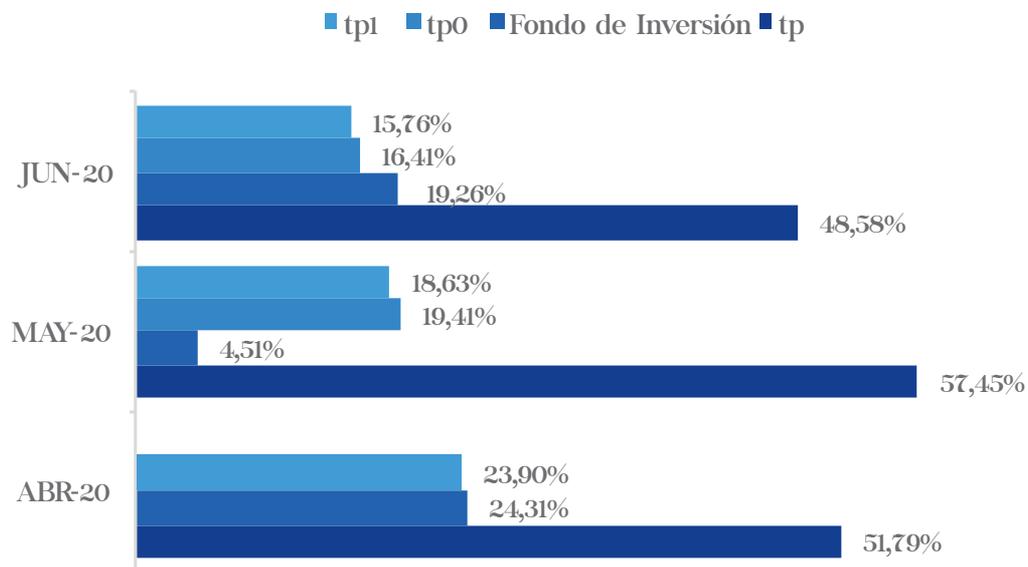
La duración modificada al 30 de junio del 2020, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 2,67%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2020	% Cartera al 31/03/2020
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	64,99%	53,77%
BCR Fondo De Inversión Mixto Colones	19,26%	21,41%
Banco Central De Costa Rica	15,76%	24,82%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Mediano Plazo Colones - No Diversificado

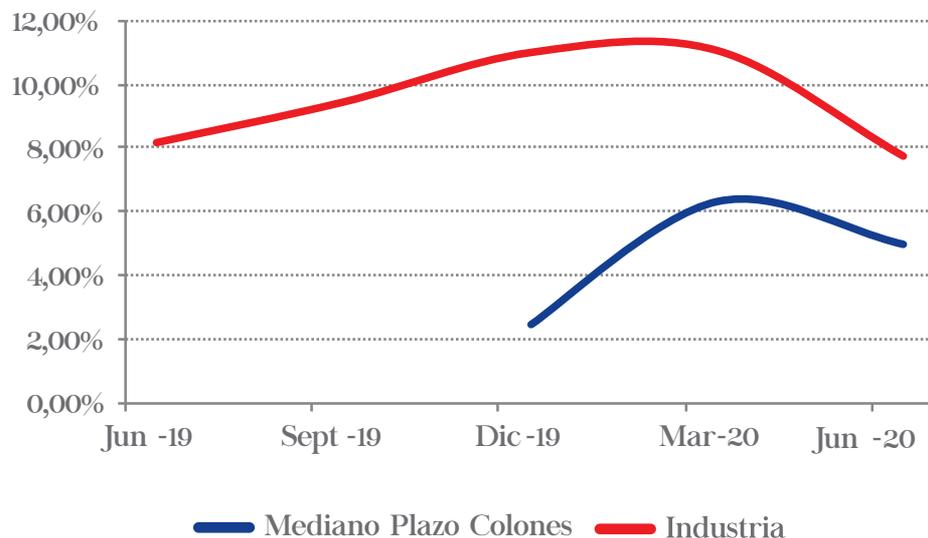


Comisiones

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%	0,9995250564

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 30/06/2020	Industria 30/06/2020
-0,36%	N.A.

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
4,98%	7,75%

Indicadores

Indicador	Al 30/06/2020	Al 31/03/2020	Industria
PPI	2,96	16,20	1,75
Duración del portafolio	2,77	3,86	3,48
Duración modificada portafolio	2,67%	3,71%	3,63%
RaR 12 meses	2,12	1,60	5,43
Desviación estándar 12 meses	2,06	2,29	2,02





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:	0,64%
Clasificación riesgo:	scrAA+3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Al 30 de junio del 2020 el rendimiento de los últimos 30 días fue de 1,80% y 1,77% para los últimos 12 meses. Por otro lado, la desviación estándar correspondiente es de 0,30% lo que contribuye a que el rendimiento ajustado por riesgo alcance una cobertura de 7,76 veces.

Para el segundo trimestre del 2020 el activo administrado del Fondo registró un activo administrado de US\$84.07 millones.

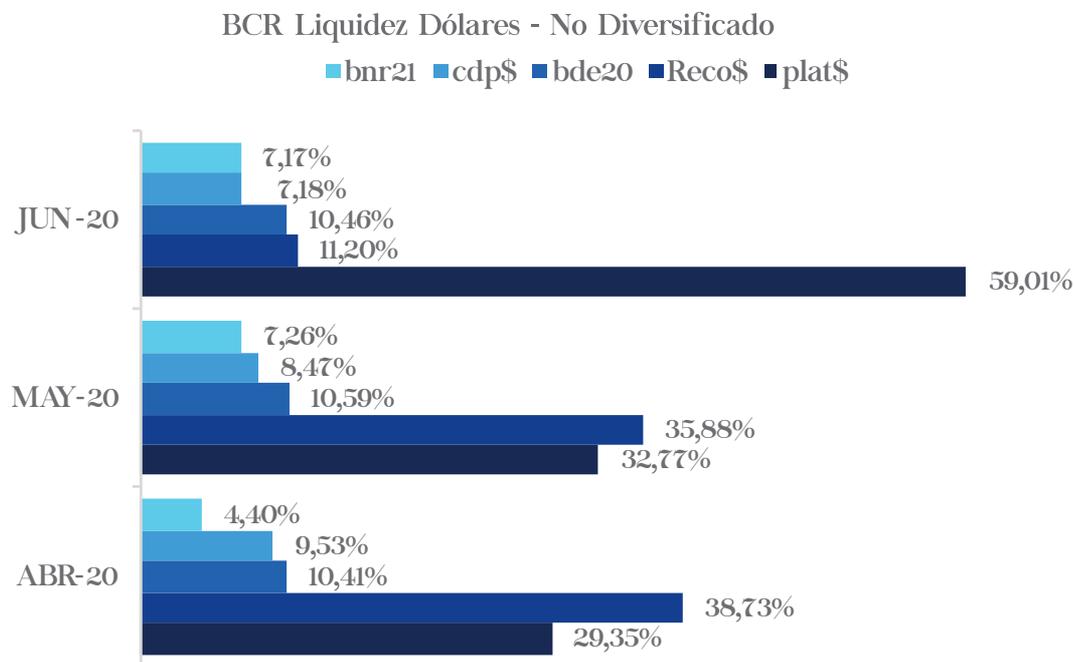
Siguiendo la política de inversión del fondo, el portafolio se encuentra constituido por títulos emitidos por el sector público costarricense con garantía directa del Estado. De esta manera, un 7,18% se encuentra invertido en el Banco de Costa Rica, un 7,17% en emisiones del Banco Nacional de Costa Rica, un 59,01% colocados en cuenta corriente, mientras que un 26,64% 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 7,8% del portafolio lo componen certificados de depósito a plazo, un 7,17% en bonos emitidos por el Banco Nacional de Costa Rica, un 15,44% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 11,20% corresponde a operaciones de recompra, y un 59,01% en la cuenta platino.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2020	% Cartera al 31/03/2020
Banco De Costa Rica	66,19%	27,30%
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	26,64%	66,11%
Banco Nacional De Costa Rica	7,17%	6,59%

Estructura del Portafolio por Instrumento

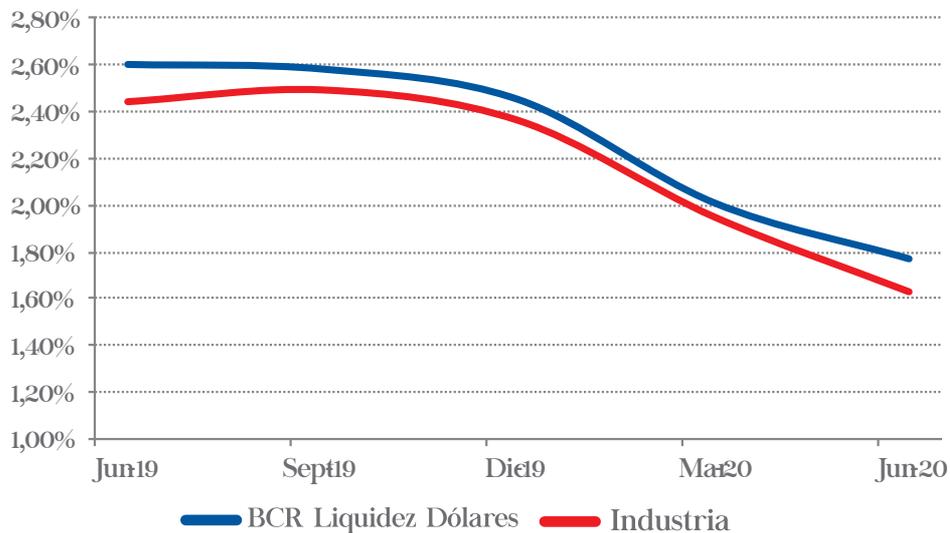


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,65%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,65%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,65%	1,3406444544

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

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
1,80%	1,30%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
1,77%	1,63%

Indicadores

Indicador	Al 30/06/2020	Al 31/03/2020	Industria
RaR 12 meses	7,76	14,92	7,91
Desviación estándar 12 meses	0,30	0,17	0,28
Duración del portafolio	0,25	0,18	0,19
Duración modificada portafolio	0,24%	0,18%	0,19%
PPI	0,18	0,14	0,26





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:	0,66%
Clasificación riesgo:	scrAA+2
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Para el cierre del mes de junio del 2020, el fondo registró un rendimiento de 2,22% para los últimos 30 días y 2,18% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,25% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 10,44 veces.

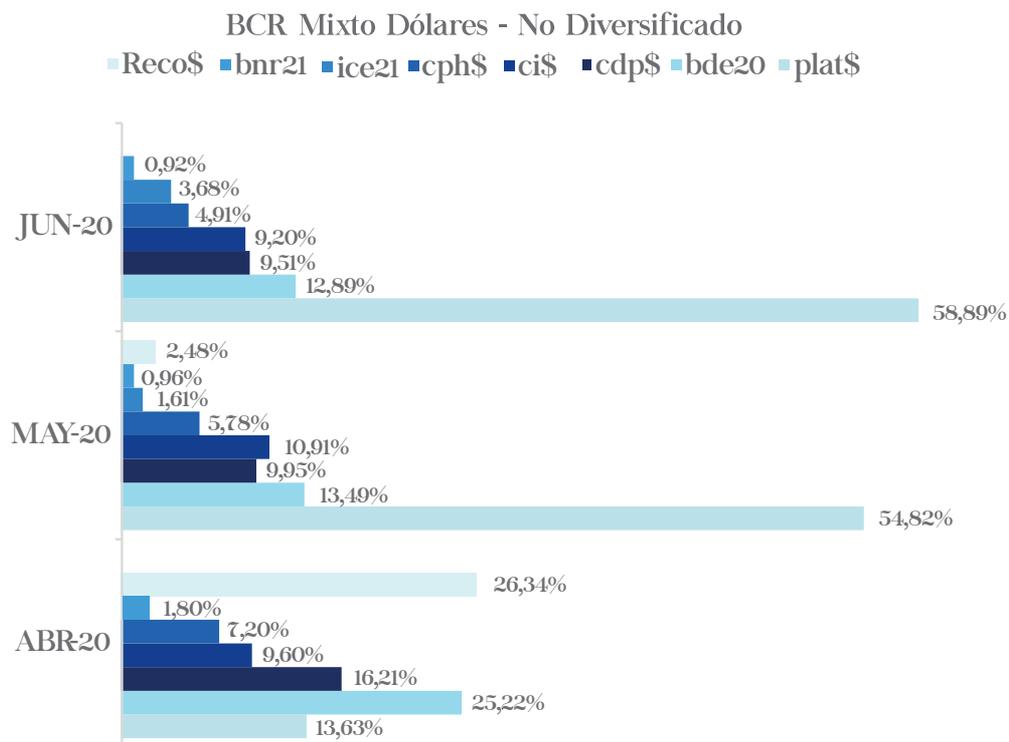
En relación al activo administrado, para el cierre del segundo trimestre de 2020, alcanzó una cifra de \$164.25 millones.

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 30/06/2020	% Cartera al 31/03/2020
Banco De Costa Rica	39,99%	15,95%
Banco Davivienda Costa Rica	19,51%	0,00%
Tesoreria [Gob (Min De Hacienda)]	12,89%	50,05%
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	6,13%	12,49%
Banca Promerica S.A.	5,52%	7,50%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	3,99%	3,75%
Instituto Costarricense De Electricidad	3,68%	0,90%
Financiera Desyfin S.A.	3,68%	5,00%
Prival Bank Costa Rica	2,76%	4,37%
Mutual Alajuela	0,92%	0,00%
Banco Nacional De Costa Rica	0,92%	0,00%

Estructura del Portafolio por Instrumento

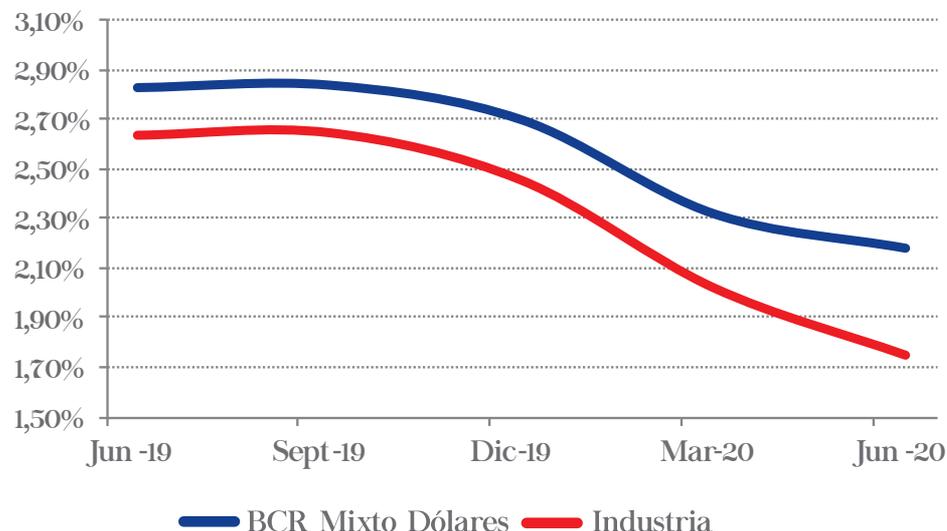


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,80%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,80%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,80%	1,3230589359

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días

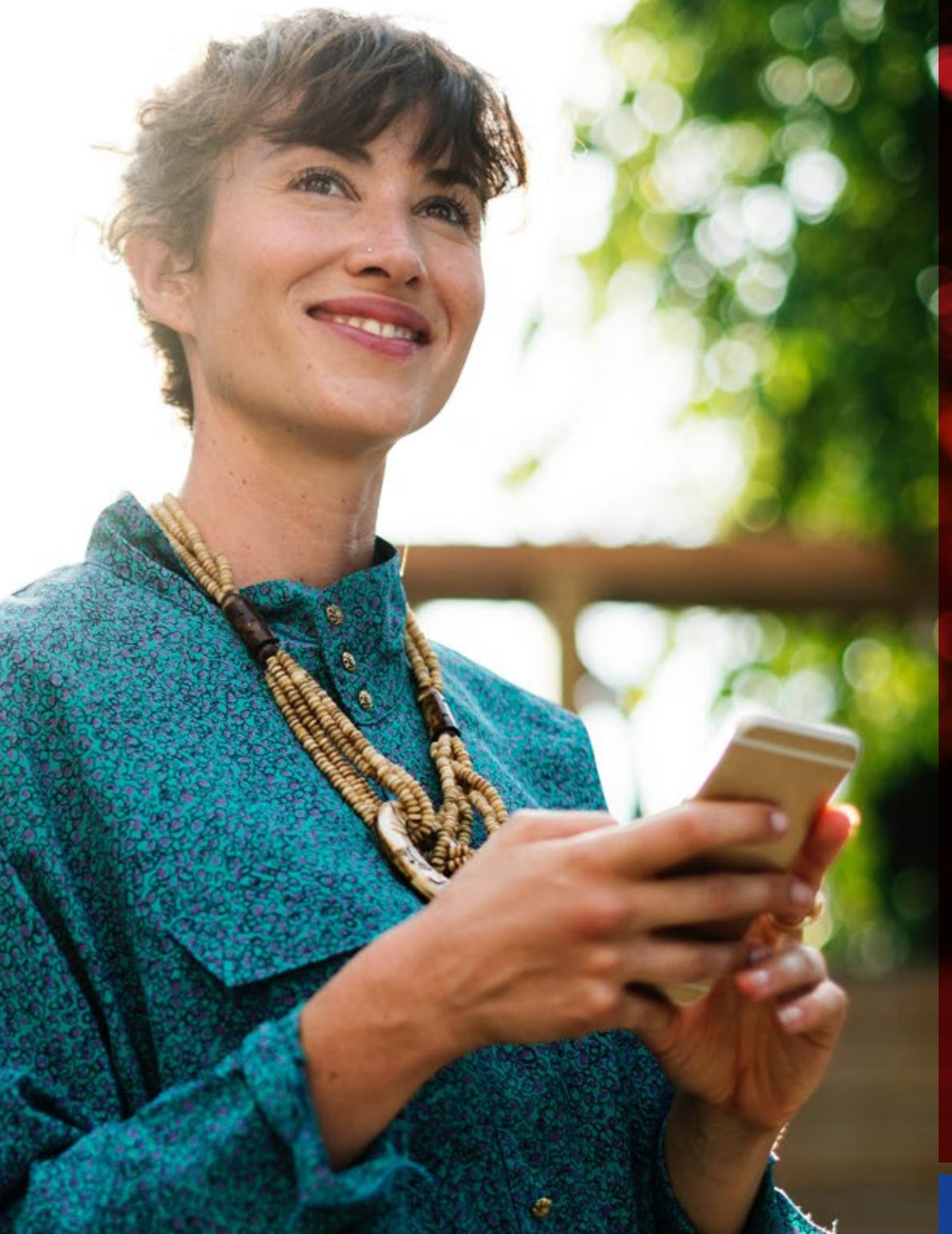
Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
2,22%	1,61%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
2,18%	1,75%

Indicadores

Indicador	Al 30/06/2020	Al 31/03/2020	Industria
RaR 12 meses	10,44	16,77	7,43
Duración del portafolio	0,33	0,22	0,24
Duración modificada portafolio	0,32%	0,22%	0,23%
PPI	0,25	0,18	0,29
Desviación estándar 12 meses	0,25	0,16	0,31



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:	0,64%
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 30 de junio de 2020 el 41,96% de la cartera se encuentra invertido en certificados de depósito a plazo (cdp\$) del Banco de Costa Rica, un 6,26% se encuentra colocado en operaciones de recompra, y un 51,78% en la cuenta platino.

Al segundo trimestre del 2020 el activo administrado por el fondo BCR Portafolio Dólares fue de \$35.78 millones. El fondo ha logrado rendimientos del 1,04% para los últimos 30 días y 1,56% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,33%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 6,96 veces.

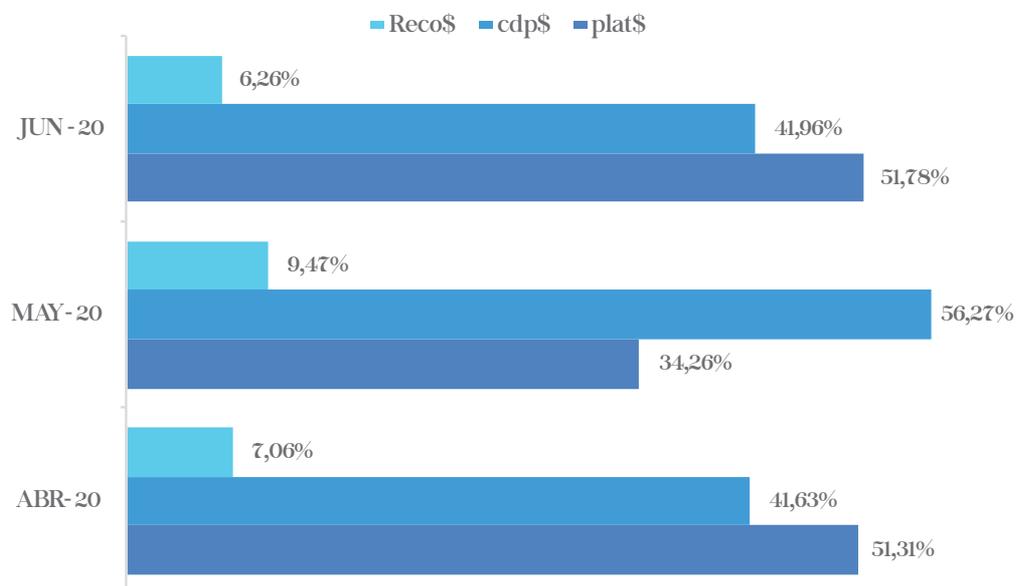
Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2020	% Cartera al 31/03/2020
Banco de Costa Rica	100%	100%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Comisiones

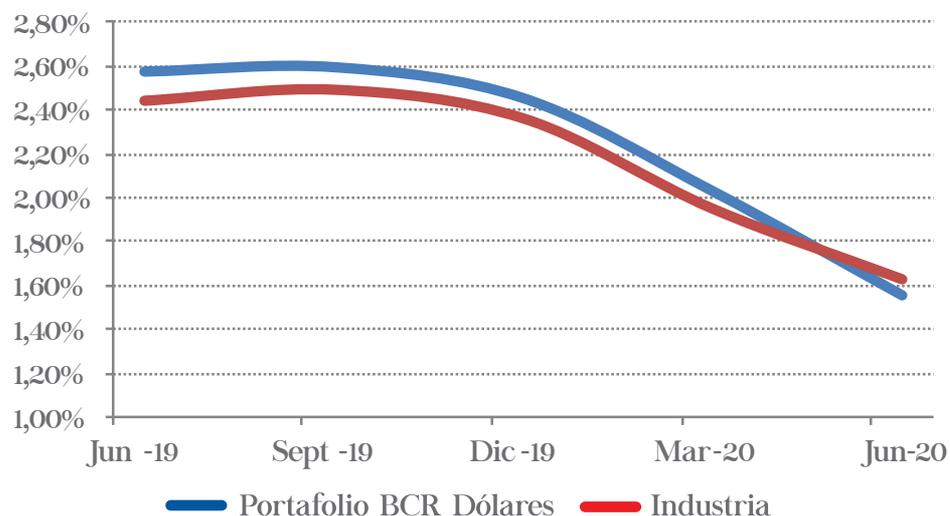
Portafolio BCR Dólares - No Diversificado



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%	1,1137467274

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
Portafolio BCR 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

Indicadores

Indicador	Al 30/06/2020	Al 31/03/2020	Industria
RaR 12 meses	6,96	15,83	7,91
PPI	0,35	0,31	0,28
Desviación estándar 12 meses	0,33	0,16	0,19
Duración del portafolio	0,25	0,25	0,19
Duración modificada portafolio	0,25%	0,25%	0,26%

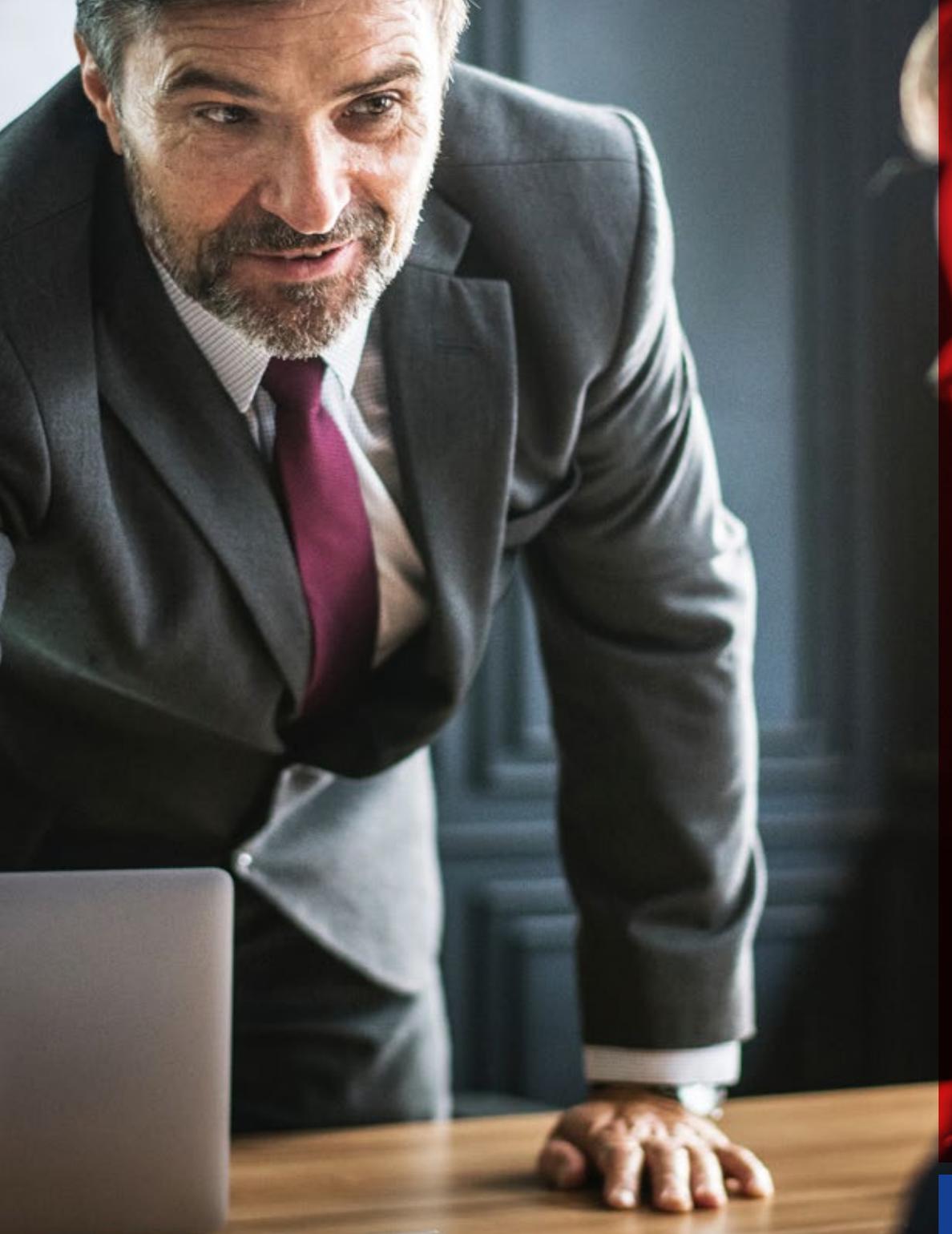
Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
1,04%	1,30%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
1,56%	1,63%





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:	0,98%
Clasificación riesgo:	scr A+ 3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días y con corte al 30 de junio del 2020, el fondo brindó a sus clientes, un rendimiento para los últimos 12 meses un -2,20%. Este fondo tiene un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, con una amplia política de inversión enfocada principalmente en participaciones de fondos de inversión inmobiliaria y títulos valores de mediano a largo, los cuales pueden verse afectados por la valoración a precios de mercado de dichos instrumentos provocando diferentes niveles de afectación ante eventuales variaciones de las condiciones del mercado.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de junio del 2020, mostró que el riesgo fue cubierto en 0,55 veces por el rendimiento.

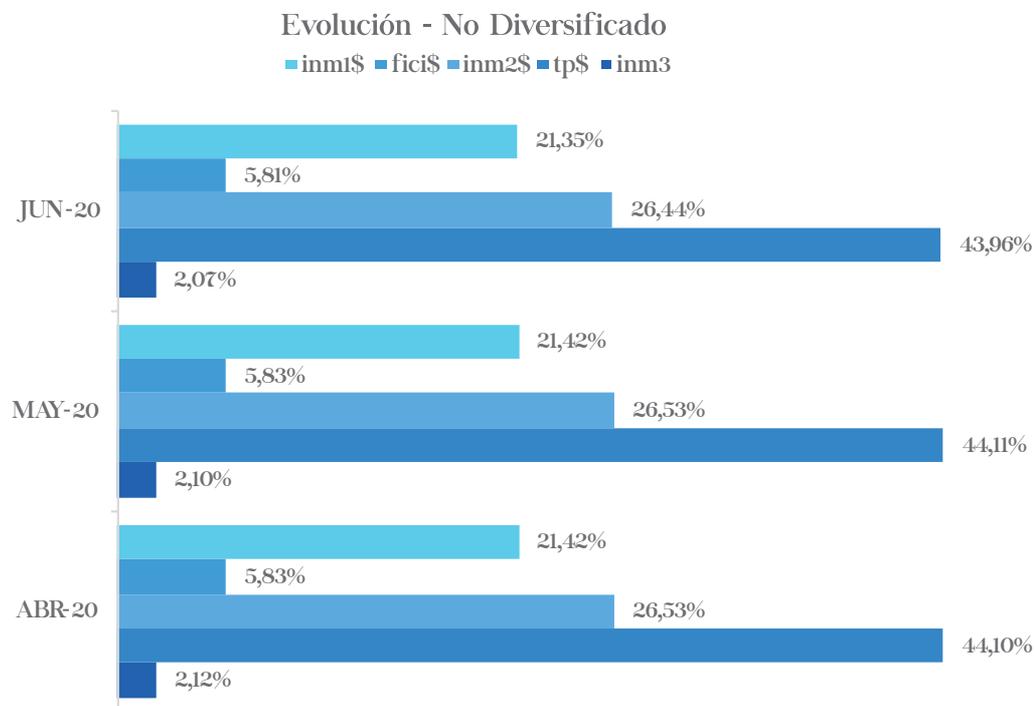
El activo administrado por el fondo BCR Evolución disminuyó en -9,11% con respecto al trimestre anterior, pasando de \$2.25 millones a \$2.04 millones.

La duración modificada al 30 de junio del 2020, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 2,58%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2020	% Cartera al 31/03/2020
Tesorería (Ministerio Hacienda)	43,96%	39,35%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Del Comercio Y La Industria (FCI)	26,44%	23,67%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado	21,35%	19,11%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado	5,81%	5,20%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas - No Diversificado	2,07%	1,84%
Banco De Costa Rica	0,37%	0,00%

Estructura del Portafolio por Instrumento

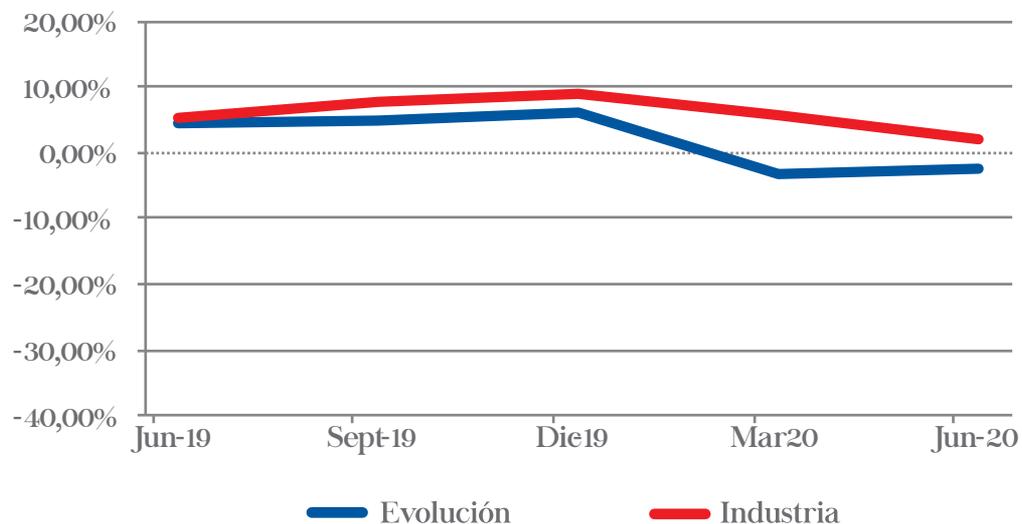


Comisiones

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%	0,9816090081

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 30/06/2020	Industria 30/06/2020
-12,47%	N.A

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
-2,20%	2,39%

Indicadores

Indicador	Al 30/06/2020	Al 31/03/2020	Industria
PPI	4,99	23,45	3,79
Desviación estándar 12 meses	3,48	3,12	2,58
Duración del portafolio	2,64	3,09	3,24
Duración modificada portafolio	2,58%	3,02%	3,14%
RaR 12 meses	0,55	1,06	2,75





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:	¢2.931.612,89.
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:	33,84%
Clasificación riesgo:	scrAA3
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 junio 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 11,30%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a €29.832.042.932,80 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de €2.931.612,89.

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades, destinadas para actividades de enseñanza, gobierno y comercio, con 53 contratos de arrendamiento vigente; suscrito con 51 empresas inquilinas.

Para finales de junio 2020, se emitió el comunicado de Hecho Relevante, BCR SAFI 406-2020, en donde se informó de la excusión de pago del alquiler por parte de un arrendatario que representa poco más del 40% de los ingresos del Fondo, excusándose éste en situaciones de fuerza mayor producto de la pandemia de COVID-19. Esta posición, no compartida por BCR SAFI, obligó al Fondo a realizar ajustes en sus ingresos por arrendamiento lo que consecuentemente tuvo efectos en sus rendimientos.

Por otro lado, a raíz de los posibles efectos que se puedan presentar a futuro dada la situación derivada del COVID-19, ante la incertidumbre que se tiene respecto al comportamiento económico local e internacional; la Calificadora de Riesgo procedió ajustar la perspectiva de la calificación de riesgo del Fondo, pasando de “Estable” a “Observación”.

Estructura del Portafolio por Inmueble

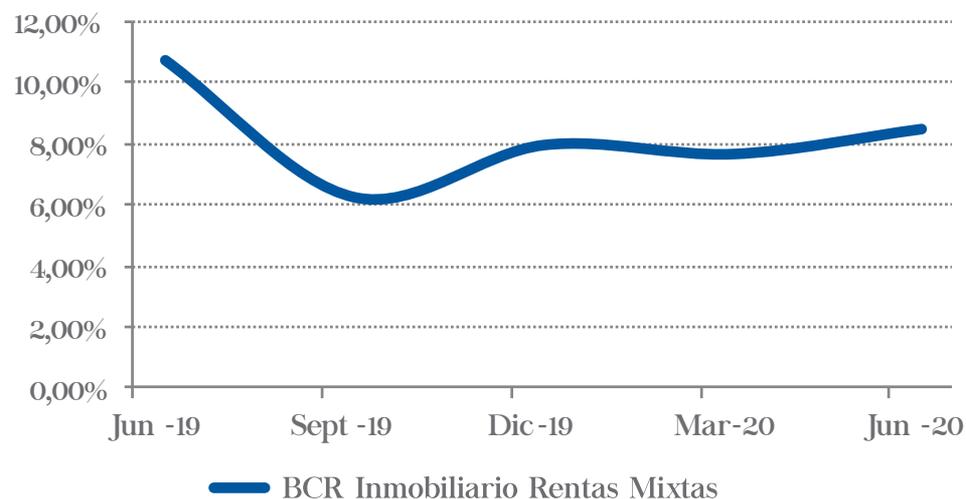
Emisor	% Cartera al 30/06/2020	% Cartera al 31/03/2020
Cc Sabana Sur	31,51%	31,42%
Multicentro Desamparados	15,60%	15,63%
U Latina San Pedro	13,82%	13,84%
Plaza Bratsi	12,56%	12,58%
U Latina Santa Cruz	10,60%	10,62%
Oficentro Los Yoses	8,23%	8,24%
Bc Desamparados	7,03%	7,04%
Paseo De Las Flores	0,63%	0,63%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2020	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2020
Enseñanza	47,12%	39,47%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	28,18%	36,34%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	17,83%	15,91%
Otras actividades de servicios	5,24%	6,42%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0,74%	0,76%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,49%	0,45%
Actividades financieras y de seguros	0,19%	0,42%
Construcción	0,18%	0,17%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,04%	0,06%
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 30/06/2020	Al 31/03/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,36	37,90	25,99%
Porcentaje de Ocupación	92,89%	93,34%	90,6%

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

Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
-4,45%	-4,45%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
11,30%	11,30%

Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 31/12/2019
7,09%

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.

Universal





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:	\$1.143,00
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:	7,21%
Clasificación riesgo:	scr AA+3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,25%
Comisión administración industria:	1,39%

Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio del 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 5,63%, cifra superior al rendimiento de la industria de un 4,78%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$344.134.878,51, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.143,00.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 35 inmuebles, siendo el más representativo Global Park con una participación del 20,21%. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en diecisiete actividades económicas, siendo el sector comercio la más representativa. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2020 se mantienen 367 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 316 empresas inquilinas.

Es importante mencionar que durante el II Trimestre 2020 se realizó la venta de los inmuebles denominados Plaza San Francisco y Zona Industrial Z (Bodegas O-P).

Por otro lado, a raíz de los posibles efectos que se puedan presentar a futuro dada la situación derivada del COVID-19, ante la incertidumbre que se tiene respecto al comportamiento económico local e internacional; la Calificadora de Riesgo procedió ajustar la perspectiva de la calificación de riesgo del Fondo, pasando de “Estable” a “Observación”.

Estructura del Portafolio por Inmueble

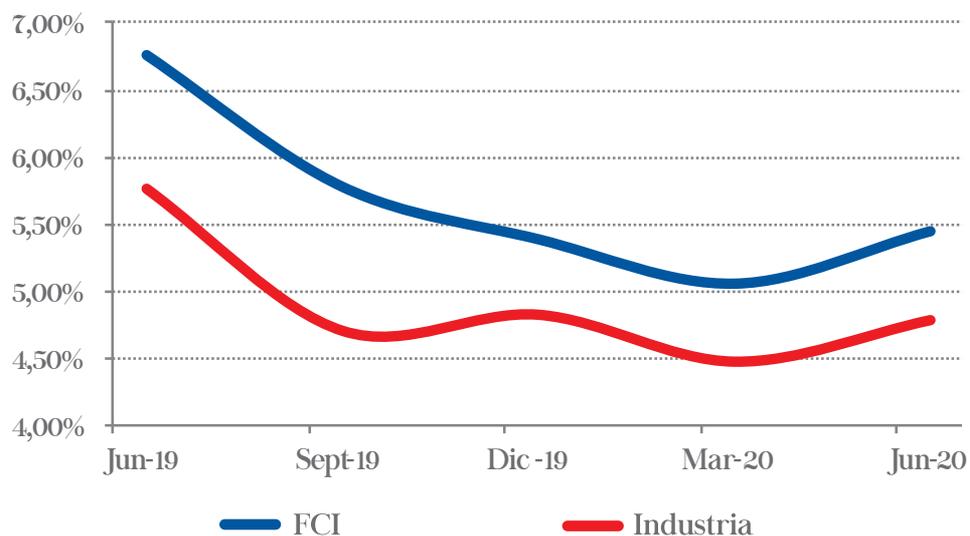
Inmueble	% Activos Totales al 30/06/2020	% Activos Totales al 31/03/2020
Global Park	20,21%	19,72%
Cc Paseo De Las Flores	14,96%	14,62%
Cc Momentum Pinares	8,17%	7,98%
Ni Belén	7,13%	6,97%
Cc Plaza Rohrmoser	5,74%	5,59%
Ce Guadalupe	3,75%	3,74%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	3,39%	3,31%
Cc Terramall	3,37%	3,29%
Cn Uruca	2,84%	2,78%
Cc ATLANTIS PLAZA	2,63%	2,56%
Ce Llorente	2,62%	2,56%
Condominio Lindora	2,44%	2,39%
Cc Momentum Lindora	2,40%	2,33%
Bc San Pablo	2,33%	2,23%
Cc Plaza Los Laureles	2,28%	2,23%
Cc Plaza Santa Rosa	2,13%	2,08%
Plaza Lincoln	1,96%	1,92%
Cc Plaza Del Valle	1,68%	1,64%
Bc Pavas	1,39%	1,28%
Cc Plaza Monte General	1,26%	1,23%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,19%	1,16%
Cc Desamparados	0,98%	1,11%
Bc Ciudad Colón	0,89%	0,96%
Centro Corp La Nunziata	0,78%	0,87%
Cc Paseo Metropoli	0,59%	0,77%
Mall Internacional	0,56%	0,55%
Cc Metrocentro	0,46%	0,45%
Mall San Pedro	0,45%	0,44%
Bc San Pablo	0,44%	0,43%
Bn Alajuelita	0,37%	0,36%
Cc La Verbena	0,18%	0,18%
Plaza Del Sol	0,17%	0,17%
Condominio Torre Del Parque	0,12%	0,12%
Plaza Mayor	0,07%	0,07%
Real Cariari	0,04%	0,04%
Plaza San Francisco	0,00%	1,36%
Bodegas Bticino	0,00%	1,11%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2020	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2020
Industrias manufactureras	27,79%	25,84%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	22,09%	23,50%
Enseñanza	15,63%	16,44%
Actividades financieras y de seguros	8,92%	8,36%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	6,05%	5,27%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5,28%	6,06%
Actividades inmobiliarias	3,63%	3,12%
Transporte y almacenamiento	3,55%	3,69%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	1,94%	2,46%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,84%	1,77%
Otras actividades de servicios	1,32%	1,50%
Información y comunicaciones	1,01%	1,05%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,95%	0,94%
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 30/06/2020	Al 31/03/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	36,52	36,98	25,99
Porcentaje de Ocupación	90,78%	87,32%	90,6%

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

Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
5,45%	4,78%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
5,63%	5,15%

Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/06/2020
1,88%

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:	\$1.128,94
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$251.815.750,00
Precio última negociación:	\$840,00
Fecha última negociación:	18/06/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	6,34%
Clasificación riesgo:	scrAA+3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,25%
Comisión administración industria:	1,39%

Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 5,95%, cifra superior al rendimiento líquido de la industria de un 4,78%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$482,258,097.99, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1,128.94.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 23 inmuebles, siendo el más representativo Zona Franca Coyal con una participación del 15,49% y Parque Empresarial Del Pacífico con una participación del 15,04%. 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 30 de junio del año 2020 se mantienen 179 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 153 empresas inquilinas.

Es importante mencionar que durante el II Trimestre 2020 se realizó la venta de los inmuebles denominados Edificio Madrid, CE Santa Ana y Bodegas Curridabat.

Por otro lado, a raíz de los posibles efectos que se puedan presentar a futuro dada la situación derivada del COVID-19, ante la incertidumbre que se tiene respecto al comportamiento económico local e internacional; la Calificadora de Riesgo procedió ajustar la perspectiva de la calificación de riesgo del Fondo, pasando de “Estable” a “Observación”.

Estructura del Portafolio por Inmueble

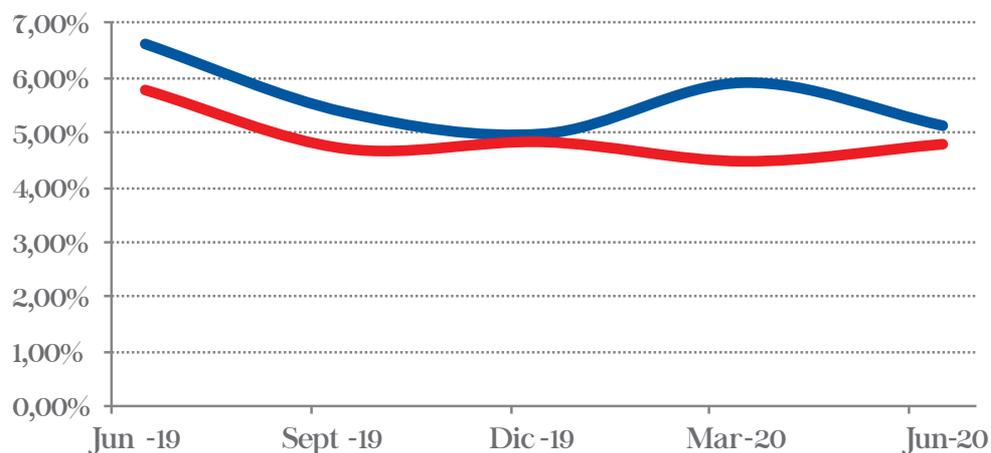
Inmueble	% Activos Totales al 30/06/2020	% Activos Totales al 31/03/2020
Zona Franca Coyol	15,49%	15,02%
Parque Empresarial Del Pacífico	15,04%	14,58%
Parque Empresarial Forum II	12,77%	12,38%
Parque Empresarial Forum I	11,38%	11,03%
Cc Paseo Metropoli	8,21%	7,95%
Hospital La Católica	7,66%	7,42%
Bc Uruca	7,48%	7,25%
Torre Mercedes	5,62%	5,45%
Forum Torre J	3,54%	3,43%
Ni Uruca	2,46%	2,39%
Condominio Meridiano	2,40%	2,32%
B.C. Desamparados	2,10%	2,03%
Cn Uruca	0,92%	0,74%
B.C. La Pacifica	0,76%	0,63%
B.C. Grecia	0,65%	0,61%
B.C. Santa Ana	0,62%	0,57%
B.C. Moravia	0,59%	0,51%
B.C. Barranca	0,53%	0,50%
B.C. Heredia	0,50%	0,43%
B.C. San Isidro De Heredia	0,44%	0,32%
B.C. Belén	0,33%	0,85%
B.C. El Cruce	0,28%	0,27%
Centro Com. Terramall, Local	0,23%	0,22%
Bodegas Curridabat	0,00%	1,71%
Edificio Madrid	0,00%	0,85%
BC Santa Ana	0,00%	0,57%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2020	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2020
Industrias manufactureras	29,32%	27,36%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	15,09%	20,22%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	11,79%	10,13%
Información y comunicaciones	10,91%	9,48%
Transporte y almacenamiento	8,52%	9,36%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6,81%	6,23%
Actividades financieras y de seguros	4,04%	3,60%
Enseñanza	2,87%	3,83%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	2,33%	2,16%
Otras actividades de servicios	2,11%	1,96%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2,11%	1,95%
Actividades inmobiliarias	1,86%	1,60%
Construcción	1,34%	1,15%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,56%	0,67%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,34%	0,29%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0,00%	0,00%
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 30/06/2020	Al 31/03/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	36,26	25,57	25,99%
Porcentaje de Ocupacion	96,78%	96,77%	90,6%

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

Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
5,12%	4,78%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
5,95%	5,15%

Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/06/2020
-4,39%

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:	\$5.393,64
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:	7,21%
Clasificación riesgo:	scrAA3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,20%
Comisión administración industria:	1,73%

Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio 2020 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 8,79% cifra superior al rendimiento de la industria de un 4,78%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$106.057.824,16, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 5.393,64.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo el más representativo Terracampus con una participación del 21,40%. 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 30 de junio del año 2020 se mantienen 71 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 63 empresas inquilinas.

Es importante mencionar que durante el II Trimestre 2020 se realizó la venta del inmueble denominado Zona Franca BES.

Por otro lado, a raíz de los posibles efectos que se puedan presentar a futuro dada la situación derivada del COVID-19, ante la incertidumbre que se tiene respecto al comportamiento económico local e internacional; la Calificadora de Riesgo procedió ajustar la perspectiva de la calificación de riesgo del Fondo, pasando de “Estable” a “Observación”.

Estructura del Portafolio por Inmueble

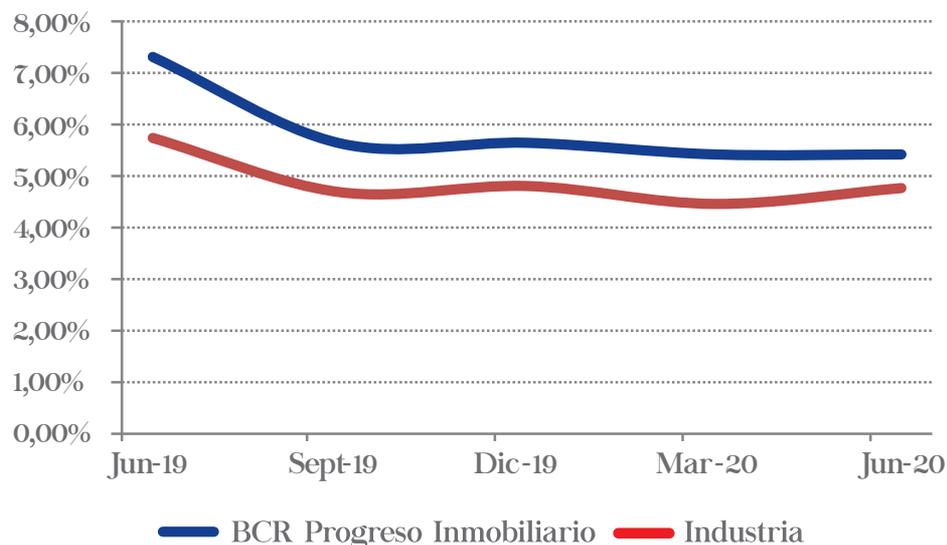
Inmueble	% Cartera al 30/06/2020	% Cartera al 31/03/2020
Terracampus	21,40%	20,83%
Cc Paseo Metropoli	19,12%	18,71%
Cc Paseo De Las Flores	13,55%	13,18%
Cedi San José	7,90%	7,69%
Zona Franca Z	6,66%	6,49%
Cc Antares	6,07%	5,91%
Bodegas Alajuela	4,12%	4,01%
Oficentro Trejos Montealegre	3,24%	3,16%
Plaza Cariari	3,08%	2,99%
C.C Coronado	2,79%	2,74%
E.C Nicoya	2,48%	2,41%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,36%	2,30%
E.C Santa Cruz	2,25%	2,19%
Plaza Tempo	2,00%	1,95%
Cc Plaza Del Oeste	1,34%	1,31%
Tienda Ekono Puntarenas	1,18%	1,15%
Condominio Mall San Pedro	0,47%	0,46%
Zona Franca Bes	0,00%	2,53%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2020	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2020
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	28,84%	32,60%
Información y comunicaciones	23,01%	20,40%
Transporte y almacenamiento	13,26%	11,36%
Industrias manufactureras	11,70%	13,80%
Actividades financieras y de seguros	7,85%	6,68%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	5,09%	4,36%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	3,77%	3,71%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,93%	1,64%
Enseñanza	1,40%	2,38%
Actividades inmobiliarias	1,07%	0,91%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0,83%	0,76%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0,69%	0,65%
Otras actividades de servicios	0,56%	0,76%
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 30/06/2020	Al 31/03/2020	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	15,07	29,71	25,99%
Porcentaje de Ocupación	94,03%	95,00%	90,6%

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

Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
5,42%	4,78%

Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2020	Industria 30/06/2020
8,79%	5,15%

Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/06/2020
-0,46%

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.



FONDO DE INVERSIÓN
DE DESARROLLO DE
PROYECTOS PARQUE
EMPRESARIAL
LINDORA



No Diversificado

Características del Fondo

Está dirigido tanto a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, que desean invertir en el Proyecto de Desarrollo Parque Empresarial Lindora, ubicado en Pozos de Santa Ana, provincia de San José.

El fondo se recomienda para aquellos inversionistas que estén dispuestos a asumir los riesgos asociados con el proceso de diseño, construcción y venta del Proyecto Parque Empresarial Lindora, siendo la finalidad principal del fondo la de obtener una eventual ganancia por la venta de los inmuebles una vez concluido el proyecto (los rendimientos de un fondo de inversión pueden ser positivos, negativos o nulos). Como parte de la estrategia de venta, el inmueble se someterá al régimen de propiedad en condominio, pudiéndose arrendar las fincas filiales resultantes, para facilitar su venta.

Fecha de inicio de operaciones:	13/03/2020
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
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
Fecha última negociación:	12/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0%
Clasificación riesgo:	scrAA3
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	3,00%
Comisión administración industria:	3,00%

Informe de la Administración

El presente informe corresponde al periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020. Es el segundo informe de avance desde que se llevó a cabo la primera colocación y compra del proyecto Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora.

Participantes designados

Como principales participantes del proyecto se mantiene a la empresa PIASA Consultores que funge como diseñadora e inspectora y la empresa constructora Volio & Trejos como la constructora elegida para el desarrollo del proyecto.

Dicha contratación se realizó a precio fijo por un plazo de 11 meses, con un mes de gracia para los edificios F y G, tal como se indicó en el prospecto. El monto final del contrato se estableció en \$22,650,000 (veintidós millones seiscientos cincuenta mil dólares exactos) con un área total arrendable de 42,156.89 m².

Como parte del proceso de desarrollo del proyecto se sumarán las siguientes empresas:

- CDG Environmental: como consultora y regente ambiental.
- Circuito: como parte de la Certificación LEED y EDGE del proyecto.
- Castro y De La Torre: Aseguramiento de la calidad con pruebas en sitio y laboratorio según sea el caso.

Empresas que aportarán su experiencia y conocimiento al proyecto, que generarán un valor agregado al mismo. Dado lo anterior los participantes que se encuentran activos en el proyecto a la fecha son los siguientes:

Función	Responsable
Diseño e inspección	PIASA Consultores
Calificadora de Riesgo	SCRiesgo
Puesto de Bolsa	BCR Valores
Financiamiento	BCR
Superintendencia	SUGEVAL
Constructora	Volio & Trejos
Consultora y regente ambiental	CDG Environmental
Certificación Leed y Edge	Circuito
Pruebas de Laboratorio	Castro y De La Torre

Estudios Efectuados

Como parte de la tramitología previa al inicio de la construcción del proyecto, fueron aprobados los permisos municipales de construcción GOT-274 PERMISO 067-2020 y GOT-275 PERMISO 083-2020 (Planta de tratamiento), emitidos por la Municipalidad de Santa Ana el pasado 26/03/2020 y 23/04/2020 respectivamente.

Asimismo, fue aprobado con el Alineamiento Vial emitido por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.

Con la aprobación de estos permisos se completa la totalidad de los permisos necesarios para dar inicio al proceso constructivo:

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

Aspectos de Mercado

Como parte de la comercialización activa que se está realizando en la etapa inicial, el proyecto se ha presentado a empresas corredoras de bienes y raíces que se encuentran posicionadas en el mercado.

A la fecha se han recibido cartas de intención que representan el 28% del total del área arrendable del proyecto.

Aspectos Técnicos

A continuación se detalla aspectos relevantes desde el último informe del 31 de marzo de 2020 a la fecha de corte según estudio al 30 de junio de 2020:

- Inicio de obra: 30 de marzo de 2020
- Área arrendable total a construir: 42.159,89 m²
- Monto contrato a precio fijo: \$22.650.00,00

Inicio de proceso constructivo: El proceso constructivo inicia oficialmente el día 30 de marzo una vez aprobado el permiso municipal respectivo.

La empresa constructora cuenta con un plazo de 11 meses, con un mes de gracia para los edificios F y G, para llevar a cabo la construcción del Parque Empresarial Lindora.

Regencia Ambiental: Previo al inicio de las obras se procedió con el pago de la garantía ambiental requerida por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), así como con la inscripción del regente ambiental a cargo.

Para ello se cuenta con el acompañamiento de CDG Environmental como regente ambiental del proyecto, quien debe presentar informes semestrales ante la SETENA.

Alcance: El proyecto tiene un avance general de 15.1%, el contratista Volio y Trejos trabaja de manera continua en varios frente de trabajo, mostrando el avance principal en los bloques G, F, e infraestructura. Mientras que en el bloque G (edificio de oficinas) se trabaja en el entrepiso del primer nivel de sótano, en el resto de las edificaciones continúan su avance en demoliciones, movimientos de tierras, infraestructura y remodelación de estructuras existentes.

Plazo: Proyecto no tiene atrasos, las fechas de entrega contractuales se mantienen invariables.

Aspectos Legales

Dentro de los aspectos legales más relevantes, llevado a cabo desde el día de la compraventa del proyecto, se mantienen los siguientes:

1. Adjudicación de la empresa constructora: Se adjudica formalmente a la empresa Volio y Trejos como la empresa constructora del proyecto el día 13 de marzo de 2020
2. Firma del contrato constructivo: Se firma el contrato con la empresa constructora Volio y Trejos, a precio fijo, por un plazo de 11 meses, con un mes de gracia para los edificios F y G.
3. Firma de una adenda al contrato de inspección con PIASA Consultores, para adecuar el plazo, las forma de pago, responsabilidades del consultor y eventuales multas.
4. Finiquito al contrato de estructuración financiera: Se realiza el pago total por la estructuración financiera, y se procede con la firma del finiquito del mismo.
5. Se realiza la formalización del contrato de crédito y fideicomiso, traspasando la finca en propiedad fiduciaria al Banco Improsa

Aspectos Financieros

El 13 de marzo del 2020 se efectúa la colocación de 20,300 participaciones a través de BCR Puesto de Bolsa y se firma un contrato de crédito con el Banco de Costa Rica por un monto de \$ 28.400.000,00 (Veintiocho millones cuatrocientos mil dólares americanos). A continuación se detalla las condiciones de crédito establecidas en el contrato firmado:

Monto aprobado:	\$28.400.000
Rubro:	Construcción
Plazo:	3 años

De acuerdo a lo proyectado se canceló el 50% del terreno y se realizó el inicio de la etapa constructiva del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora el día 30 de marzo de 2020.

Además de los costos directos e indirectos presentados en el prospecto, se debe también considerar el costo por concepto de impuesto al valor agregado, conforme a las fechas de aprobación de la ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas y su entrada en vigencia de forma escalonada, aplicando a partir del 01 de julio 2020 y hasta el 30 de junio del 2021 una tasa del 4% sobre los costos constructivos.

Presupuesto

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

Detalle	Ejecutado
Terreno	\$10,000,000.00
Costos Directos	\$2,768,273.01
Costos Indirectos	\$2,756,165.03
Gastos	\$471,141.07
Total	\$15,995,579.11

Al 30 de junio de 2020, se ha ejecutado un 31% del monto total presupuesto.

El proyecto se mantiene en presupuesto y según contrato lo establecido en los contratos relacionados.

Riesgos

Debemos mencionar que la crisis mundial sanitaria (Covid-19) se visualiza como un riesgo potencial adicional a los mencionados en el prospecto, pero debemos indicar que aún no ha tenido impacto sobre el desarrollo del proyecto, la empresa constructora cuenta con los protocolos sanitarios recomendados por las entidades gubernamentales, así mismo acotamos que se continua con la comercialización activa y recepción de solicitud de intenciones de áreas arrendables de empresas interesadas en el proyecto, dicho proceso de colocación se encuentra dentro de los tiempos y parámetros esperados.



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 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: 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 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