

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2023





...ity of staff recruitment

... a new program is one of the most important factors in the success of a business. It is the only way to ensure that the company is able to attract and retain the best talent. This is why it is so important to have a clear strategy for staff recruitment. The first step is to identify the key roles and responsibilities that are needed for the business to succeed. This will help to determine the skills and experience that are required for each role. Once this has been done, the next step is to develop a recruitment strategy that will attract and retain the best talent. This may involve a range of activities, such as advertising, networking, and using recruitment agencies. It is also important to ensure that the recruitment process is fair and transparent, and that all candidates are given the opportunity to be considered for the role. Finally, it is important to ensure that the recruitment process is efficient and cost-effective, and that the best talent is recruited as quickly as possible.



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2023

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

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

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

Teléfonos 2549-2880 / Fax 2296-3831 / 2296-3852.

Apdo. Postal 10035-1000 San José, Costa Rica.

www.bcrfondos.com/ Correo electrónico: bcrfondos@bancobcr.com



San José, 20 de Octubre 2023

Estimado inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de Julio y el 30 de Setiembre 2023, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el tercer trimestre del 2023.

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

- No. 04** BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
- No. 09** BCR Mixto Colones - No Diversificado
- No. 14** BCR Portafolio Colones - No Diversificado
- No. 19** Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado
- No. 24** BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
- No. 29** BCR Mixto Dólares - No Diversificado
- No. 35** BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
- No. 40** Fondo Mediano Plazo No Diversificado
- No. 45** BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
- No. 55** BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificad
- No. 67** BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
- No. 80** BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
- No. 91** Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía
- No. 103** Plan de Acción Fondos Inmobiliarios
- No. 119** Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos - Parque Empresarial Lindora
- No. 148** Actualidad Económica Nacional e Internacional
- No. 151** Panorama del Mercado Inmobiliario
- No. 153** Términos financieros a considerar



BCR Corto Plazo Colones

No diversificado

Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	05/10/1999
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	COLONES
INVERSIÓN MÍNIMA:	5 000,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,29%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+ 2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Al finalizar el tercer trimestre del 2023, el fondo brindó a sus clientes una rentabilidad de los últimos 30 días de 4,49% y en los últimos 12 meses de 5,50%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) indica que con corte al 30 de setiembre del 2023, el riesgo del fondo es cubierto por el rendimiento en 2,7 veces.

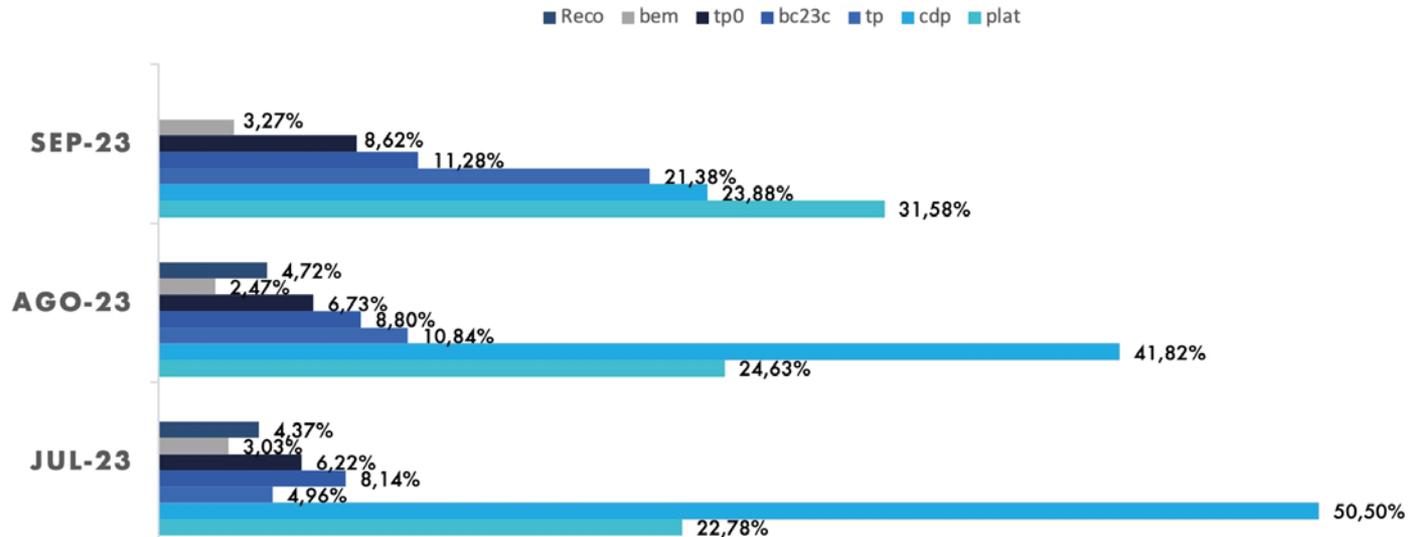
Con corte al finalizar el tercer trimestre del 2023, el activo administrado por el fondo disminuyó en 25,42%, pasando de 47.805 millones a €35.650 millones con respecto al trimestre anterior.

Al 30 de setiembre del 2023, el fondo mostró una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,27%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2023	% Cartera al 30/06/2023
Banco de Costa Rica	37,98%	57,94%
Banco Nacional de Costa Rica	28,76%	13,07%
Banco Central de Costa Rica	21,73%	5,15%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	11,54%	23,84%

Estructura del Portafolio por Instrumento BCR Corto Plazo Colones – No Diversificado

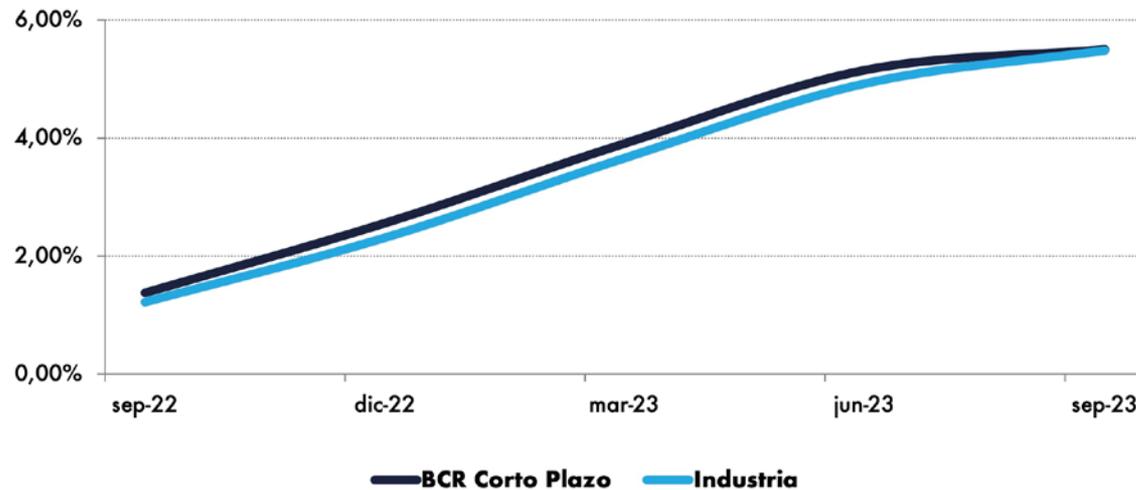


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,15%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,15%	N/A	1,15%	4,0796277743

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023	BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023
4,49%	4,52%	5,50%	5,48%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	1,36	1,41	1,39
RaR 12 meses	2,78	1,89	2,57
Duración del portafolio	0,27	0,25	0,29
Duración modificada portafolio	0,27	0,25	0,29
PPI	0,17	0,17	0,25



BCR Mixto Colones
No diversificado



Características del fondo

La inversión en el Fondo de Inversión BCR Mixto Colones No Diversificado está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos, institucionales, corporaciones y empresas, que buscan un mecanismo de inversión adecuado para recursos disponibles en forma transitoria que serán utilizados en otras operaciones de la empresa, a saber: una inversión financiera a un plazo

mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, etc. El plazo mínimo recomendado de permanencia en el Fondo es de tres días hábiles, que se inicia con la recepción efectiva de los fondos, de acuerdo con los lineamientos que establezca BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversion S.A.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	31/07/2000
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	COLONES
INVERSIÓN MÍNIMA:	5 000,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,31%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

El activo administrado por el fondo con corte al tercer trimestre del 2023 fue de ₡41.404 millones, el cual representó un aumento de 44,43% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de ₡28.666 millones.

La rentabilidad de los últimos 30 días del fondo BCR Mixto colones con corte al 30 de setiembre de 2023, fue de 4,32% y para los últimos 12 meses de 5,80%.

La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al tercer trimestre del 2023 fue de 2,6 veces, según el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

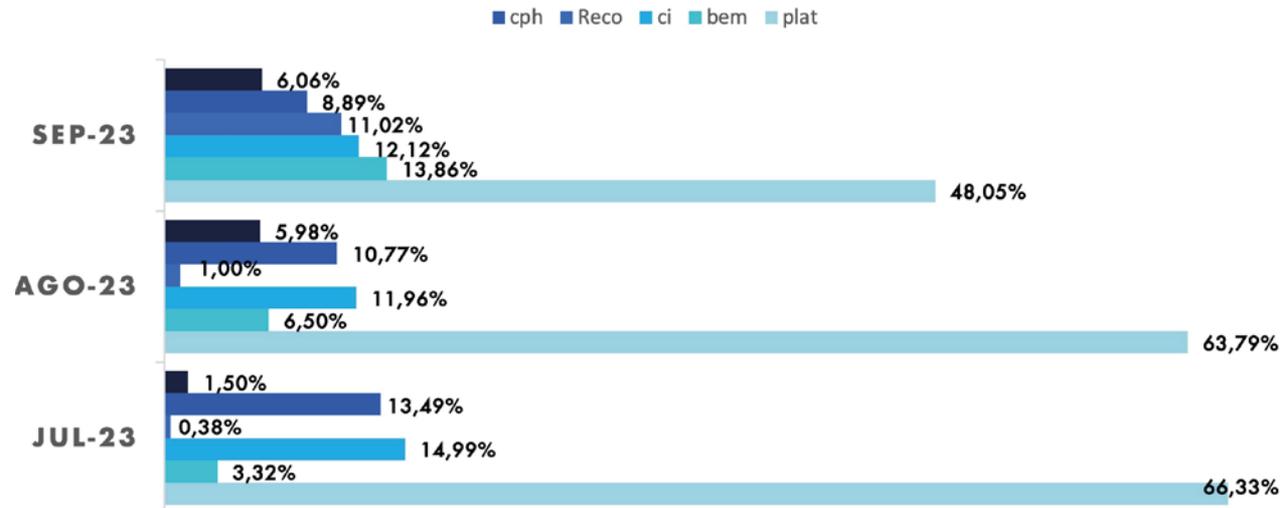
La duración modificada del fondo con corte al 30 de setiembre del 2023 indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,28%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2023	% Cartera al 30/06/2023
Banco de Costa Rica	48,04%	54,17%
Banco Central de Costa Rica	13,86%	0,00%
Tesoreria [GOB (Min de Hacienda)]	11,02%	10,67%
Financiera Monge	7,27%	10,55%
Banco Nacional de Costa Rica	6,06%	1,76%
Financiera Multimoney	4,85%	7,03%
Mutual Alajuela	4,85%	7,03%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	4,05%	8,79%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Colones – No Diversificado

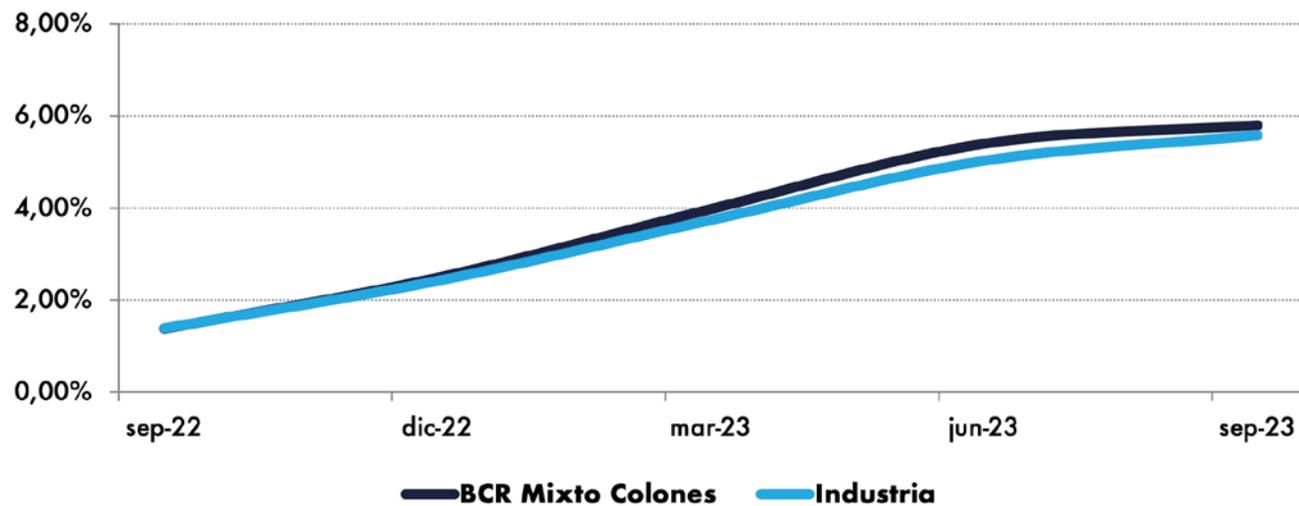


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,35%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,35%	N/A	1,35%	1,8693586697

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023	BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023
4,32%	4,55%	5,80%	5,58%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	1,48	1,46	1,36
RaR 12 meses	2,62	1,85	2,70
Duración del portafolio	0,28	0,30	0,28
Duración modificada portafolio	0,28%	0,29	0,27
PPI	0,16	0,15	0,38

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

BCR Portafolio Colones
No diversificado

Características del fondo

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

participaciones a partir del día hábil siguiente y hasta en un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro. Este es un fondo del mercado nacional, con una cartera compuesta exclusivamente por productos de captación, principalmente certificados de depósito a plazo del Banco de Costa Rica, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Banco Nacional y valores autorizados para oferta pública emitidos por el Banco de Costa Rica y se dirige a inversionistas que desean mantener una alta liquidez y un bajo riesgo en sus inversiones.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	13/09/2013
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	COLONES
INVERSIÓN MÍNIMA:	5 000,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,29%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Al 31 de marzo del 2023, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 3,84% y para los últimos 12 meses un 5,74%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de setiembre del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en 3,0 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo BCR Portafolio colones aumentó en 4,67% con respecto al trimestre anterior, pasando de \$46.588 millones a \$48.761 millones.

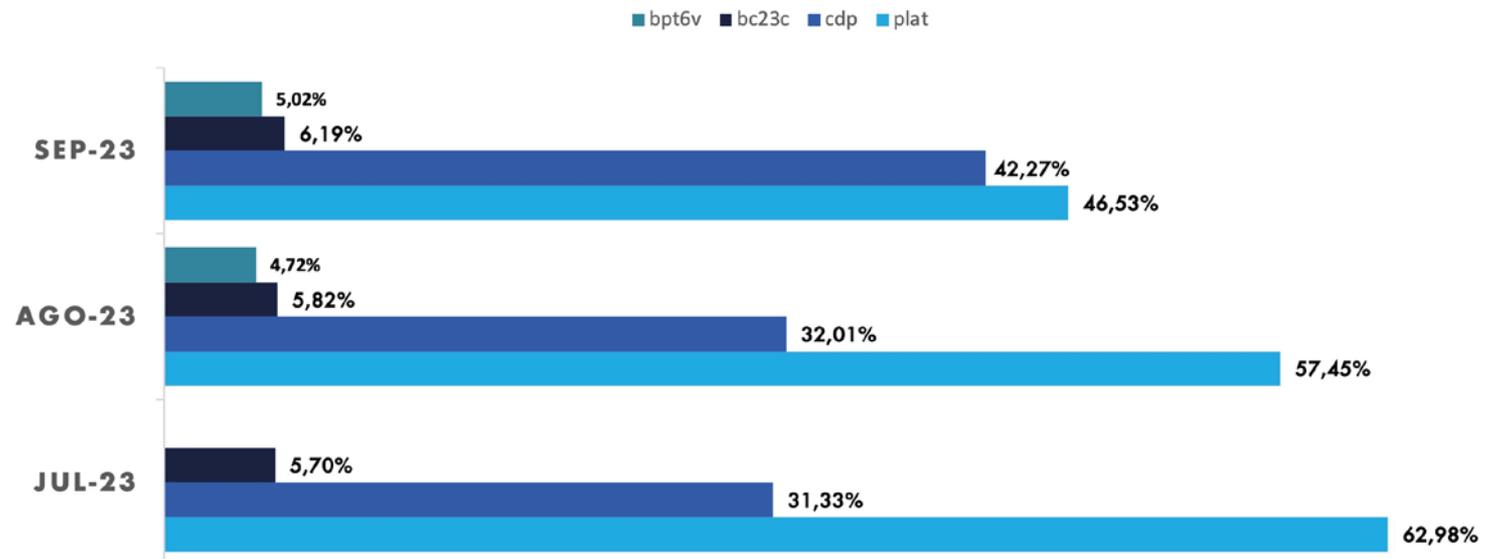
La duración modificada al 30 de setiembre del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,38%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2023	% Cartera al 30/06/2023
Banco de Costa Rica	52,71%	51,93%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	31,82%	25,97%
Banco Nacional de Costa Rica	15,47%	25,10%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Colones – No Diversificado

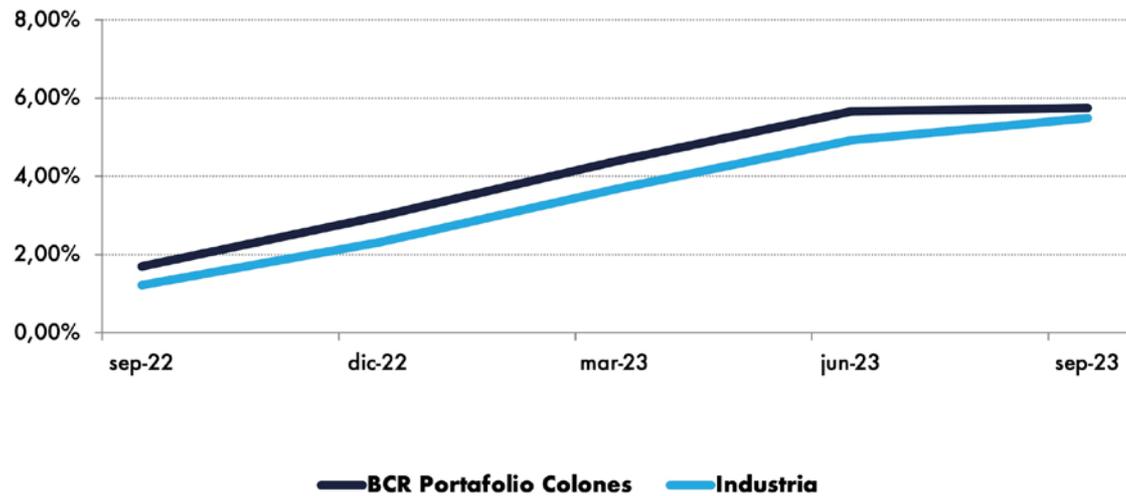


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,30%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,30%	N/A	1,30%	1,3901032148

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023	BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023
3,84%	4,52%	5,74%	5,48%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	1,38	1,49	1,39
RaR 12 meses	3,06	2,05	2,57
Duración del portafolio	0,38	0,25	0,29
Duración modificada portafolio	0,38	0,24	0,29
PPI	0,34	0,29	0,25

A professional office environment with a woman in the foreground smiling at the camera. She is wearing a brown blazer over a white blouse and is seated at a desk with a laptop. In the background, other office workers are visible, including a man working on a computer and two women standing and talking. The scene is brightly lit, suggesting a modern, open-plan office.

**Fondo de Inversión
Mediano Plazo Colones
No Diversificado**

Características del fondo

El Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado, en adelante el fondo, está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano plazo, con conocimientos y/o experiencia en el mercado de

valores y que deseen invertir en un fondo de inversión que pueda generar un ingreso periódico adicional, cuya cartera pueda ser colocada en diferentes instrumentos y sectores, con una cartera 100% en colones.

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:	1,18%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Con corte al 31 de marzo del 2023, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses de 7,79%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de setiembre del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en 2,1 veces por el rendimiento.

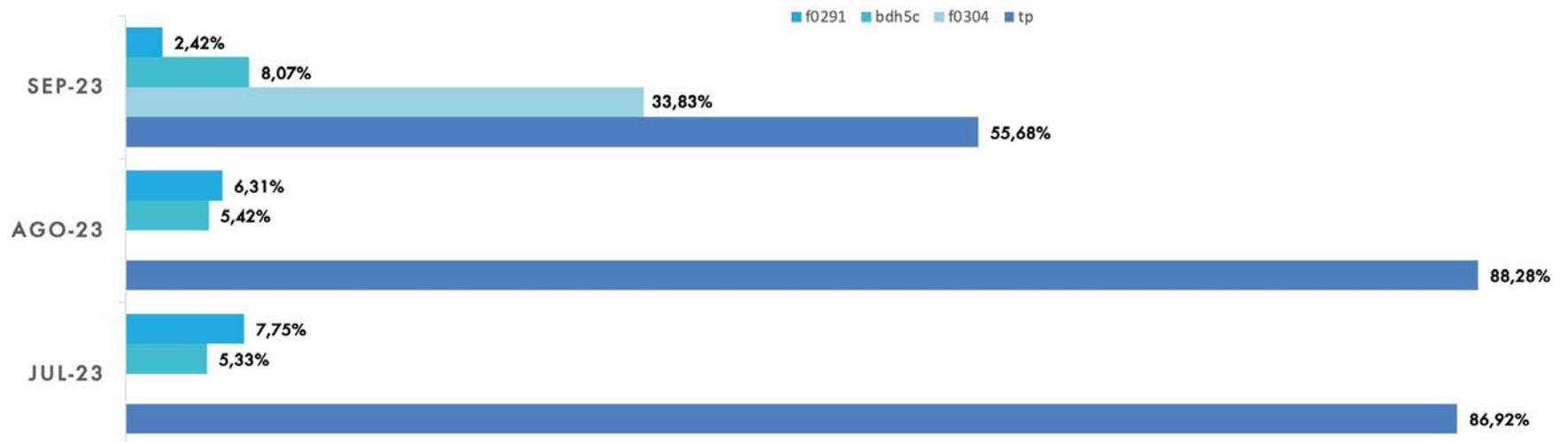
Durante el 3er trimestre, el activo administrado por el fondo BCR Mediano plazo colones disminuyó en 15,6%, pasando de ₡600,9 millones a ₡507,0 millones.

La duración modificada al 30 de setiembre del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,79%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2023	% Cartera al 30/06/2023
Tesorería [Gob (Min de Hacienda)]	55,68%	88,00%
BCR Fondos de Inversión Portafolio Colones	36,25%	6,69%
Banco Davivienda Costa Rica	8,07%	5,31%

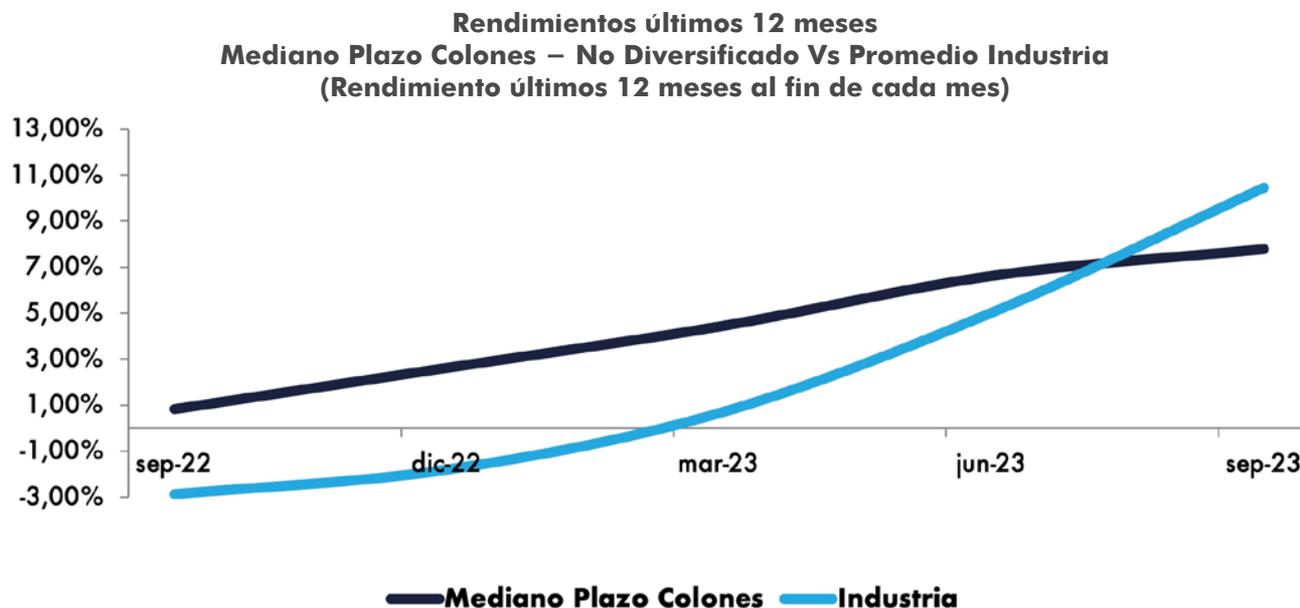
Estructura del Portafolio por Instrumento Mediano Plazo Colones – No Diversificado



Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,10%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,10%	N/A	0,10%	1,0025312224

Rendimientos



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023	BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023
6,35%	NA	7,79%	10,45%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	2,10	1,66	4,04
RaR 12 meses	2,13	1,90	0,43
Duración del portafolio	0,82	0,27	8,84
Duración modificada portafolio	0,79	0,26	8,76
PPI	1,86	2,22	3,10



BCR Liquidez Dólares
No diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares está dirigido a inversionistas físicos y/o jurídicos, institucionales que buscan un mecanismo de inversión adecuado para la administración de sus recursos monetarios en forma transitoria que serán utilizados en otro tipo de operación, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble,

el pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	01/04/2003
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	0,72%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Al 30 de setiembre del 2023 el rendimiento de los últimos 30 días fue de 3,31% y 3,12% para los últimos 12 meses. Por otro lado, la desviación estándar correspondiente es de 0,78% lo que contribuye a que el rendimiento ajustado por riesgo alcance una cobertura de 2,25 veces.

El activo administrado para el fondo BCR Liquidez Dólares al iniciar el tercer trimestre del 2023 disminuyó en -7,07% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$61,64 millones a US\$57,28 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 39,27% se encuentra invertido en el Banco de Costa Rica, un 1,60% en Banco Nacional de Costa Rica, mientras que un 59,12% se encuentra en operaciones relacionadas a títulos del Gobierno de Costa Rica, (Ministerio de Hacienda).

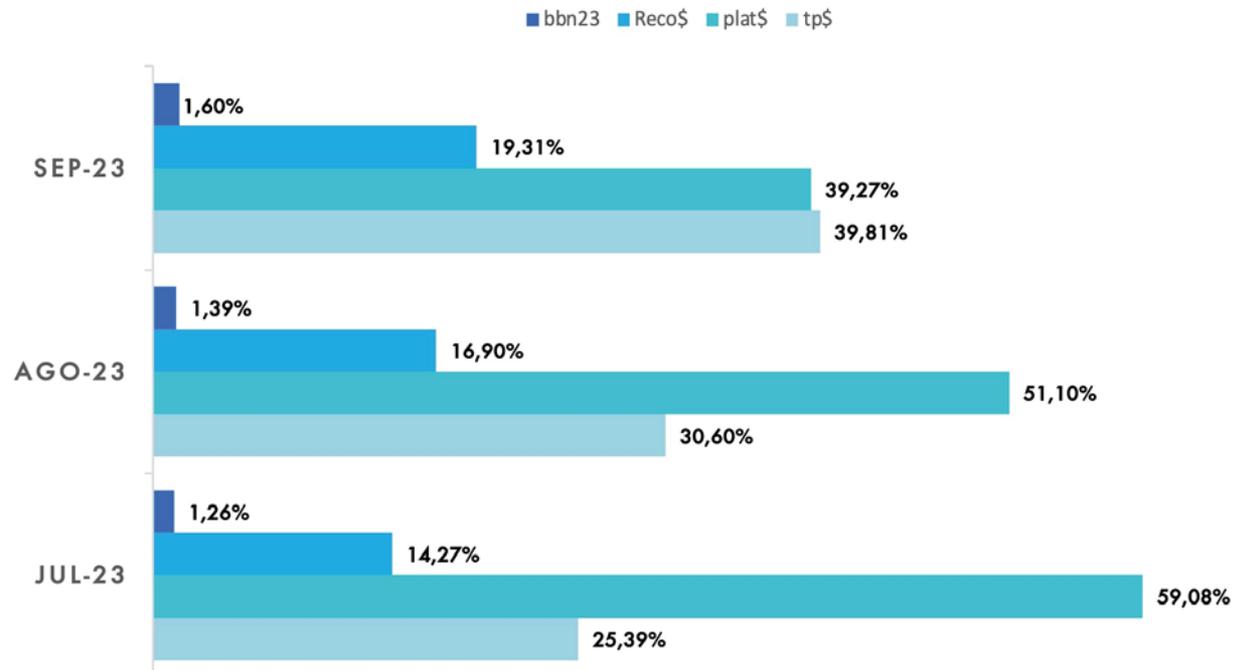
Por otro lado, con respecto a la clasificación de las inversiones por tipo de instrumento, un 1,60% del portafolio lo componen títulos emitidos por el Banco Nacional de Costa Rica, un 19,31% en operaciones de recompra con subyacente del Ministerio de Hacienda, un 39,81% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 39,27% corresponde a la cuenta platino.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2023	% Cartera al 30/06/2023
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	59,12%	84,16%
Banco de Costa Rica	39,27%	14,36%
Banco Nacional de Costa Rica	1,60%	1,49%

Estructura del Portafolio por Instrumento

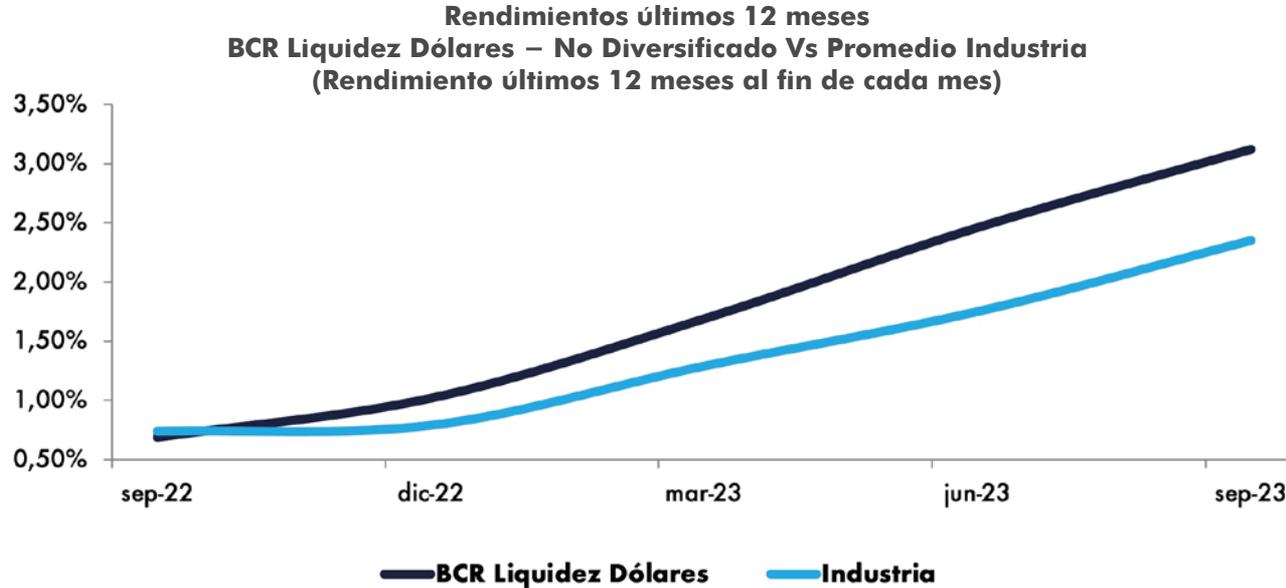
BCR Liquidez Dólares – No Diversificado



Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,95%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,95%	N/A	0,95%	1,4217512464

Rendimientos



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023	BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023
3,31%	2,97%	3,12%	2,35%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,78	0,56	0,53
RaR 12 meses	2,25	2,21	2,51
Duración del portafolio	0,33	0,23	0,26
Duración modificada portafolio	0,32	0,22	0,25
PPI	0,15	0,18	0,32

A person is working at a wooden table. On the table, there is a silver laptop, a black smartphone, and a spiral-bound notebook. The person's hands are visible, holding a pen over the notebook. The background is blurred, showing what appears to be an office or meeting room setting.

BCR Mixto Dólares No diversificado

Características del fondo

Es un fondo dirigido a inversionistas que buscan un mecanismo de inversión adecuado para la administración de sus recursos monetarios en forma transitoria, que serán utilizados en otro tipo de operación, a saber, una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, entre otros.

El plazo mínimo recomendado de permanencia en el fondo es

de tres días hábiles, que se inicia con la recepción efectiva de los fondos, de acuerdo a los lineamientos que establezca BCR Sociedad Administradora Fondos de Inversión.

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	18/05/2006
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	0,76%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Para el cierre del mes de setiembre del 2023, el fondo registró un rendimiento de 3,62% para los últimos 30 días y 3,08% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,72% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 2,43 veces.

El activo administrado para el fondo BCR Mixto Dólares al iniciar el tercer trimestre del 2023 aumento en 23,92% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$108,91 millones a US\$134,96 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, Bonos del Tesoro de Estados Unidos, Banco Nacional de Costa Rica, Banco Promerica, Financiera Monge, Banco Davivienda, República de Colombia y Banco Latinoamericano de Comercio.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2023	% Cartera al 30/06/2023
Banco de Costa Rica	37,56%	33,84%
Banco Latinoamericano de Comercio	27,79%	7,35%
Estados Unidos de America	13,12%	10,10%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	4,95%	30,96%
República de Colombia	4,63%	5,51%
Banca Promérica S.A.	3,31%	3,92%
Banco Improsa S.A.	2,32%	2,75%
Financiera Monge	1,54%	1,84%
Financiera Multimoney	1,54%	1,84%
Instituto Costarricense de Electricidad	1,21%	1,34%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	0,77%	0,00%
Financiera Desyfin S.A.	0,77%	0,00%
Banco Nacional de Costa Rica	0,46%	0,55%

Estructura del Portafolio por Instrumento

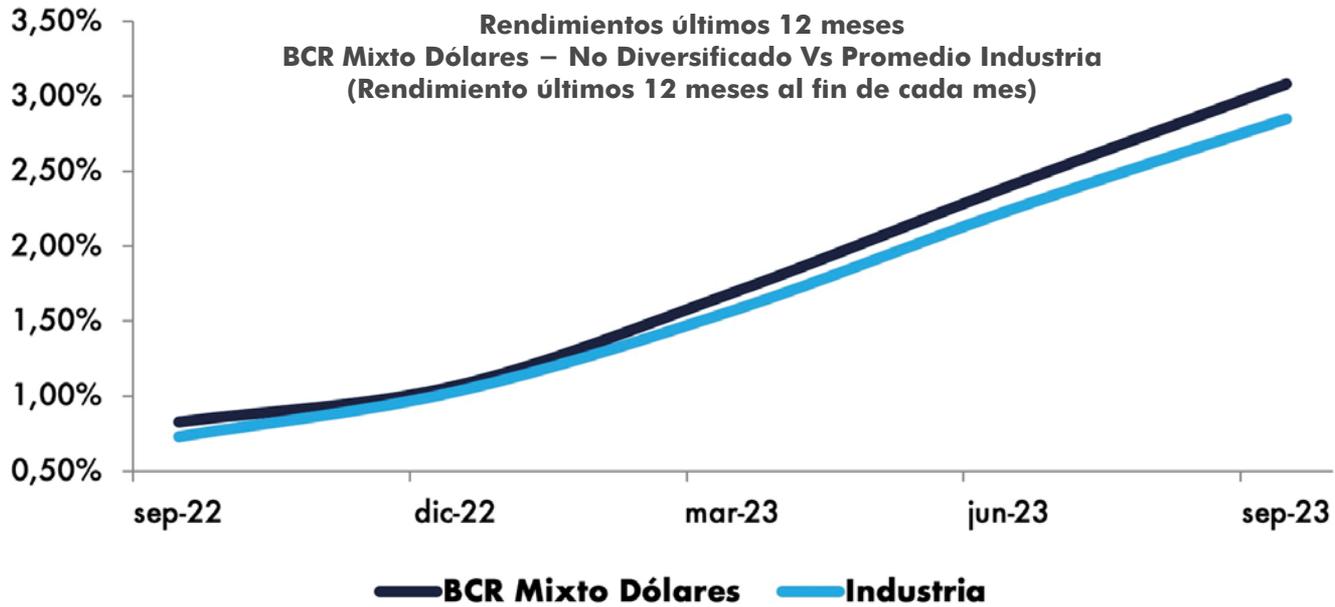
BCR Mixto Dólares – No Diversificado



Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,95%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,95%	N/A	0,95%	1,4063113252

Rendimientos



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023	BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023
3,62%	3,41%	3,08%	2,85%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,72	0,50	0,66
RaR 12 meses	2,43	2,60	2,47
Duración del portafolio	0,23	0,28	0,24
Duración modificada portafolio	0,22	0,28	0,23
PPI	0,48	0,41	0,37

A photograph of two business professionals in a meeting. One person is holding a pen over a notebook, and the other is pointing at a laptop screen. The image has a blue overlay at the bottom.

BCR Portafolio Dólares
No diversificado

Características del fondo

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

participaciones a partir del día hábil siguiente y hasta en un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro. Este es un fondo del mercado nacional, con una cartera compuesta exclusivamente por productos de captación, principalmente certificados de depósito a plazo del Banco de Costa Rica, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Banco Nacional y valores autorizados para oferta pública emitidos por el Banco de Costa Rica y se dirige a inversionistas que desean mantener una alta liquidez y un bajo riesgo en sus inversiones.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	13/09/2013
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	0,72%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

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

Siguiendo esta política, al 30 de setiembre de 2023 el 96,93% de la cartera se encuentra colocado en la cuenta platino del Banco de Costa Rica dado las condiciones actuales de tasas y el apetito de captación por parte de los emisores autorizados en la política de inversión del presente fondo se tomó la decisión de salvaguardar los

intereses de los inversionistas resguardando los recursos en el vehículo de inversión que mejor rentabilidad ofrece en el lapso del presente informe, por otra parte un 3,07% en Banco Nacional de Costa Rica.

El activo administrado para el fondo BCR Portafolio Dólares al iniciar el tercer trimestre del 2023 disminuyó en -11,41% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$32,02 millones a US\$28,37 millones.

El fondo ha logrado rendimientos del 2,84% para los últimos 30 días y 2,58% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,61%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 2,39 veces.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2023	% Cartera al 30/06/2023
Banco de Costa Rica	96,93%	97,28%
Banco Nacional de Costa Rica	3,07%	2,72%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Dólares – No Diversificado

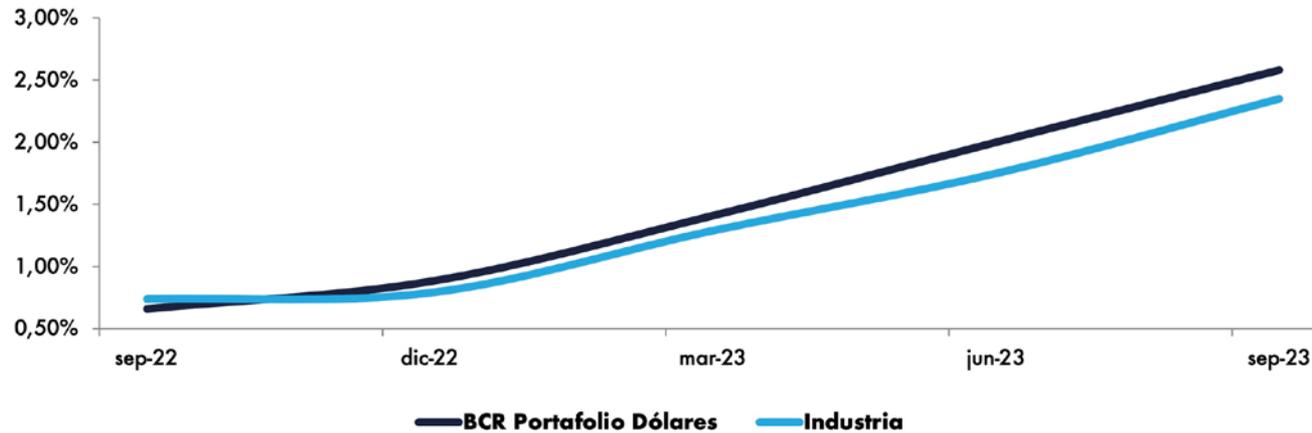


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,80%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,80%	N/A	0,80%	1,1683567938

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023	BCR SFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023
2,84%	2,97%	2,58%	2,35%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,61	0,42	0,53
RaR 12 meses	2,39	2,53	2,51
Duración del portafolio	0,09	0,34	0,26
Duración modificada portafolio	0,08	0,33	0,25
PPI	0,39	0,28	0,32

A man in a white shirt stands in the center of a modern office, holding a tablet and smiling. He is surrounded by a group of diverse people, some of whom are clapping. The office has large windows, a dark ceiling with recessed lighting, and a white conference table in the foreground. The overall atmosphere is professional and collaborative.

BCR Fondo Mediano Plazo No Diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Mediano Plazo No Diversificado, en adelante fondo, está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano plazo, con conocimientos y experiencia previa en el mercado de valores y el mercado inmobiliario, que desean mantener sus recursos invertidos durante un plazo no menor de un año, 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:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,11%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días el fondo registró un rendimiento de 5,55% y 3,38% para los últimos 12 meses. Este fondo tiene un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, con una amplia política de inversión enfocada principalmente en participaciones de fondos de inversión inmobiliaria y títulos valores de mediano a largo, los cuales pueden verse afectados por la valoración a precios de mercado de dichos instrumentos provocando diferentes niveles de afectación ante eventuales variaciones de las condiciones del mercado.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de setiembre del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en -0,12 veces por el rendimiento.

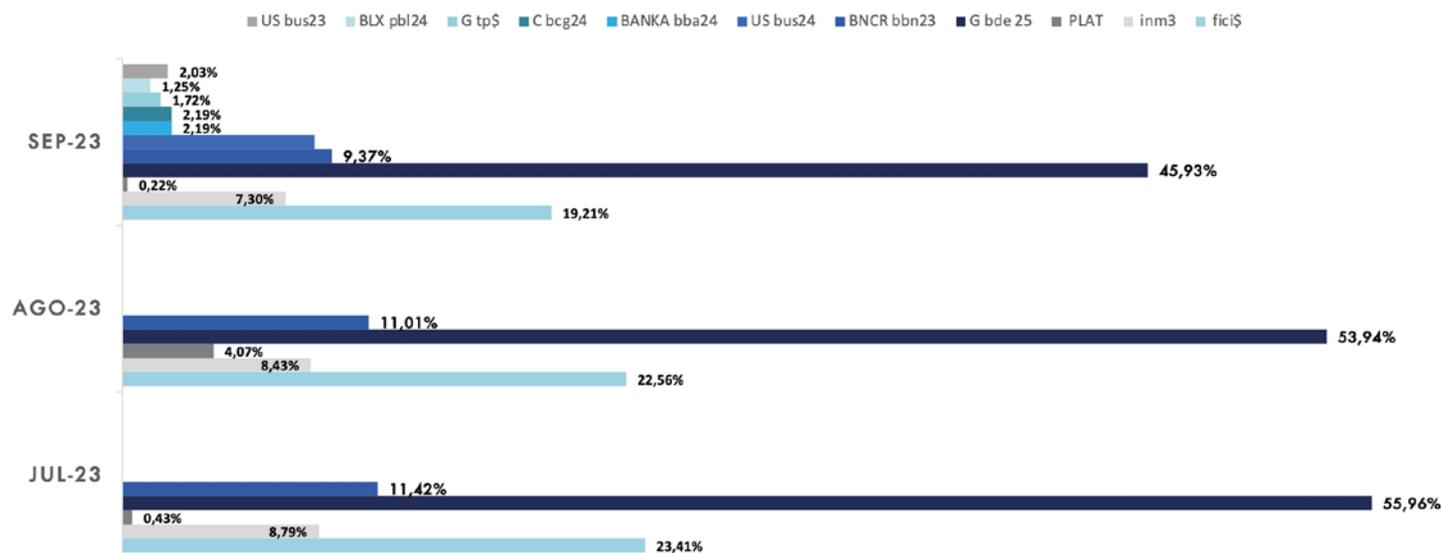
El activo administrado, para el cierre del tercer trimestre de 2023, registró una cifra de \$604 mil dólares.

La duración modificada al 30 de setiembre del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 1,05%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2023	% Cartera al 30/06/2023
TESORERIA [GOB (MIN DE HACIENDA)]	47,65%	53,94%
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	19,21%	22,56%
Estados Unidos de Norteamérica (Letras del Tesoro)	10,62%	0,00%
Banco Nacional de Costa Rica	9,37%	11,01%
Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	7,30%	8,43%
Bank of America Corp	2,19%	0%
Citigroup Global Markets	2,19%	0%
Banco Latinoamericano de Comercio	1,25%	0%
Banco de Costa Rica	0,21%	4,07%

Estructura del Portafolio por Instrumento BCR Mediano Plazo – No Diversificado

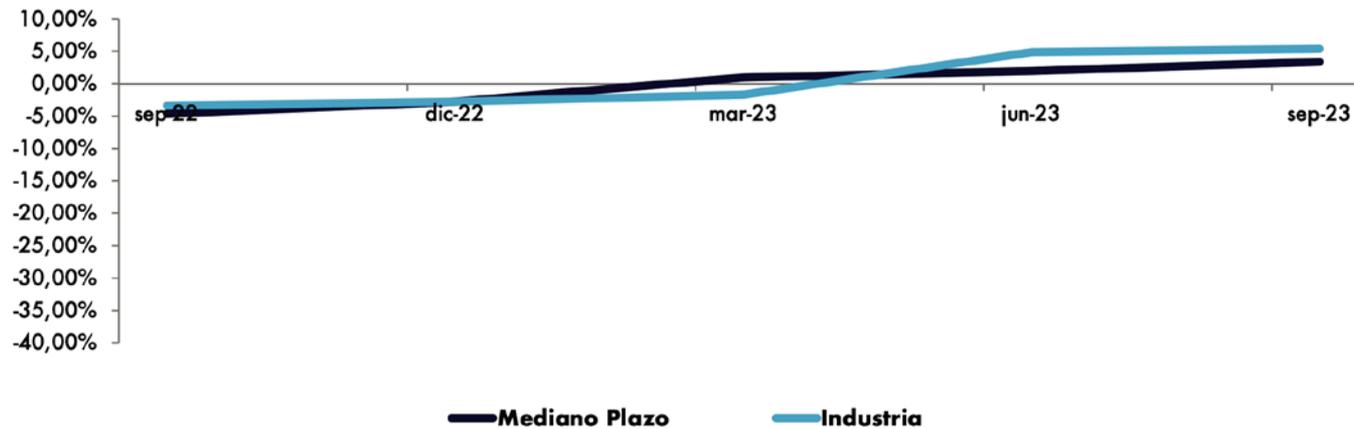


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,05%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,05%	N/A	0,05%	0,8813298306

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023	BCR SAFI 30/09/2023	Industria 30/09/2023
5,55%	NA	3,38%	5,36%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	2,89	3,74	3,78
RaR 12 meses	-0,12	-0,82	-0,21
Duración del portafolio	1,08	1,53	0,92
Duración modificada portafolio	1,05	1,49	1,04
PPI	0,96	0,88	3,27



UNIVERSIDAD LATINA
DE COSTA RICA
LAUREATE INTERNATIONAL UNIVERSITIES*

FACULTAD DE CIENCIAS DE LA SALUD

CLÍNICA DE ODONTOLOGÍA

Clínica de
Optometría

Clínica de
Odontología

Horario de
Atención

Citas

Clinicas de
Odontología
y Optometría

B
EDIFICIO

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

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



₡26.872.553.094,66
Activos Totales



₡25.343.298.412,60
Activos Inmobiliarios



175
Cantidad de inversionistas



5.910
Cantidad total de participaciones



8
Cantidad de inmuebles



43
Cantidad de inquilinos



13.647
m² Arrendables



85,13%
Ocupación porcentual



Prom. 3,2 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: ₡2.405.374,10
Mercado: ₡2.970.530,00
Valor de participación



Total: -11,72%
Líquido: 3,28%
Rendimientos últimos 12 meses

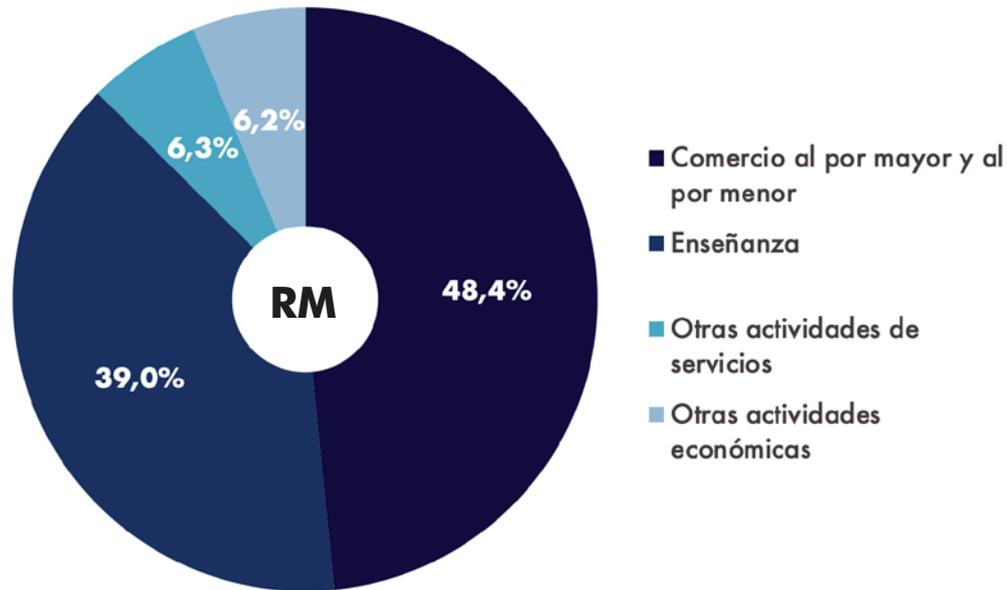
Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en colones costarricenses con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado, con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de mediano o largo

plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaluación de inmuebles.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	12/07/2007
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	COLONES
VALOR EN LIBROS:	¢2 405 374,10
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 PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,00%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	SCR A-3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,10%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,20%

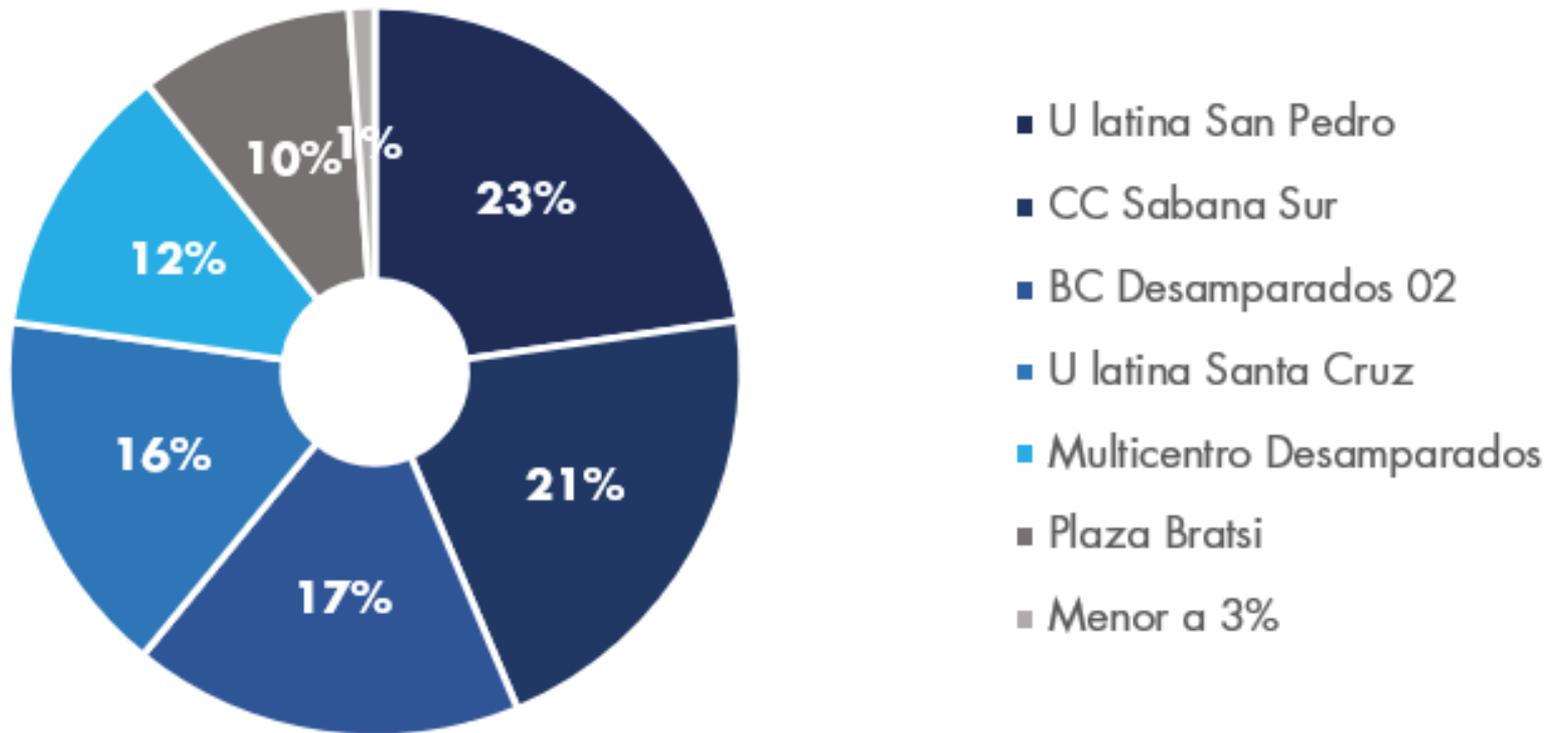
Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
III Trim 2023	Rentas Mixtas	642,00	¢2.073.968

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en siete actividades económicas, siendo los sectores de enseñanza y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2023 se mantienen 46 empresas inquilinas.

Para el III trimestre de 2023 el fondo Rentas Mixtas presenta una morosidad del 2,84%, lo que resulta de la gestión de cobro efectiva y estabilización de este indicador. Por otra parte, en este fondo al corte de trimestre, no se registran montos en cuentas de orden.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Plaza Bratsi y Multicentro Desamparados descienden con una minusvalía acumulada del fondo de ₡-751.215.340,51, con un valor en libros de ₡25.343.298.413,00. Es importante mencionar que en gran medida esta variación obedece al ajuste a la baja del tipo de cambio la cual corresponde aproximadamente a ₡100 colones por dólar con respecto al año 2022.

Ingresos

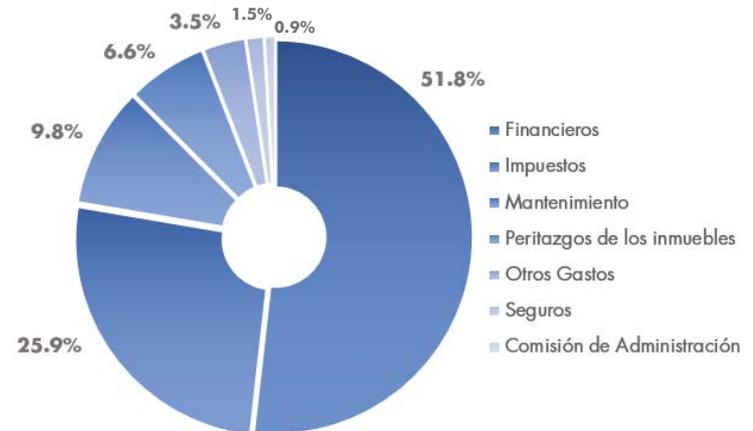
Al cierre del tercer trimestre de 2023 los ingresos se comportaron estables y con respecto al trimestre anterior y presentaron un ligero crecimiento, con motivo de nuevas colocaciones y la aplicación de incrementos contractuales.

Aunado a lo anterior, durante todo el año 2023 y con corte al 30 de setiembre del mismo año, se colocaron 3.000 m², de áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representan

nuevos ingresos para el fondo de alrededor de CRC₡9.590.000.00 mensuales.

Gastos

Los gastos del fondo se componen en: gastos financieros, impuestos, mantenimiento, peritazgo de inmuebles, comisión de administración, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:



Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto, se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

Estructura del Portafolio por Inmueble

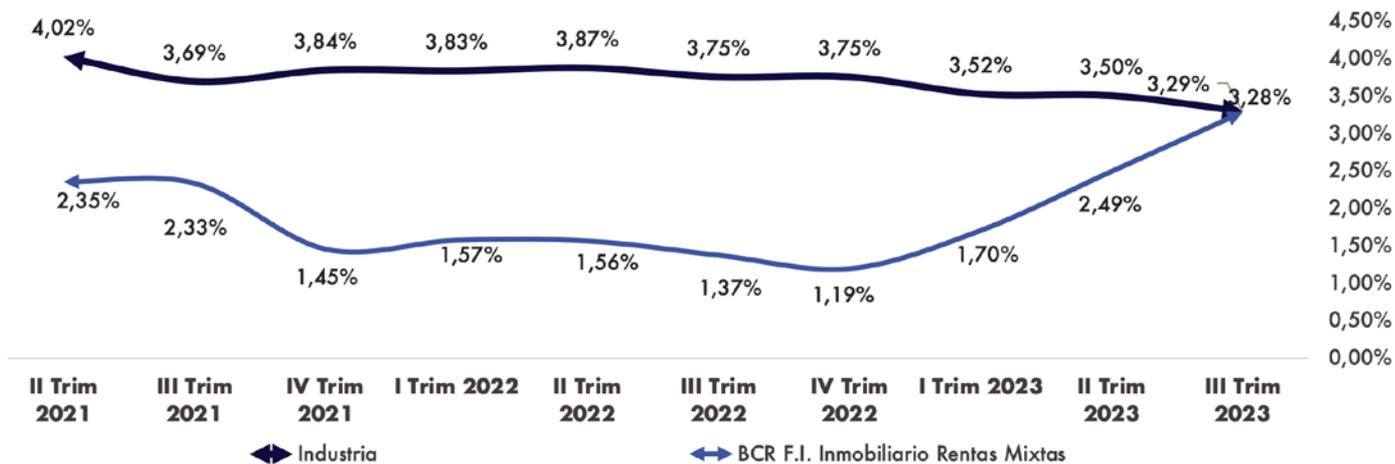
INMUEBLE	Activos totales al	
	30/9/2023	30/6/2023
Cc Sabana Sur	30.86%	28.65%
U Latina San Pedro Col	15.47%	14.36%
Multicentro Desamparados	13.91%	17.04%
Plaza Bratsi	11.12%	13.35%
U Latina Santa Cruz Col	10.52%	9.77%
Oficentro Los Yoses	9.23%	8.57%
Bc Desamparados 02	8.06%	7.49%
Paseo De Las Flores Col	0.84%	0.78%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica por Sector	Participación	
	sep-23	jun-23
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	48,4%	49,0%
Enseñanza	39,0%	39,2%
Otras actividades de servicios	6,3%	6,4%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,2%	2,2%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,2%	1,9%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,7%	0,7%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,6%	0,6%
Información y Telecomunicaciones	0,5%	0,0%
	100%	100,00%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2023	Industria 30/09/2023	Fondo 30/09/2023	Industria 30/09/2023	Fondo 30/09/2023
-11,72%%	1,58%	3,28%	3,29%	-14,88%

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

Indicadores

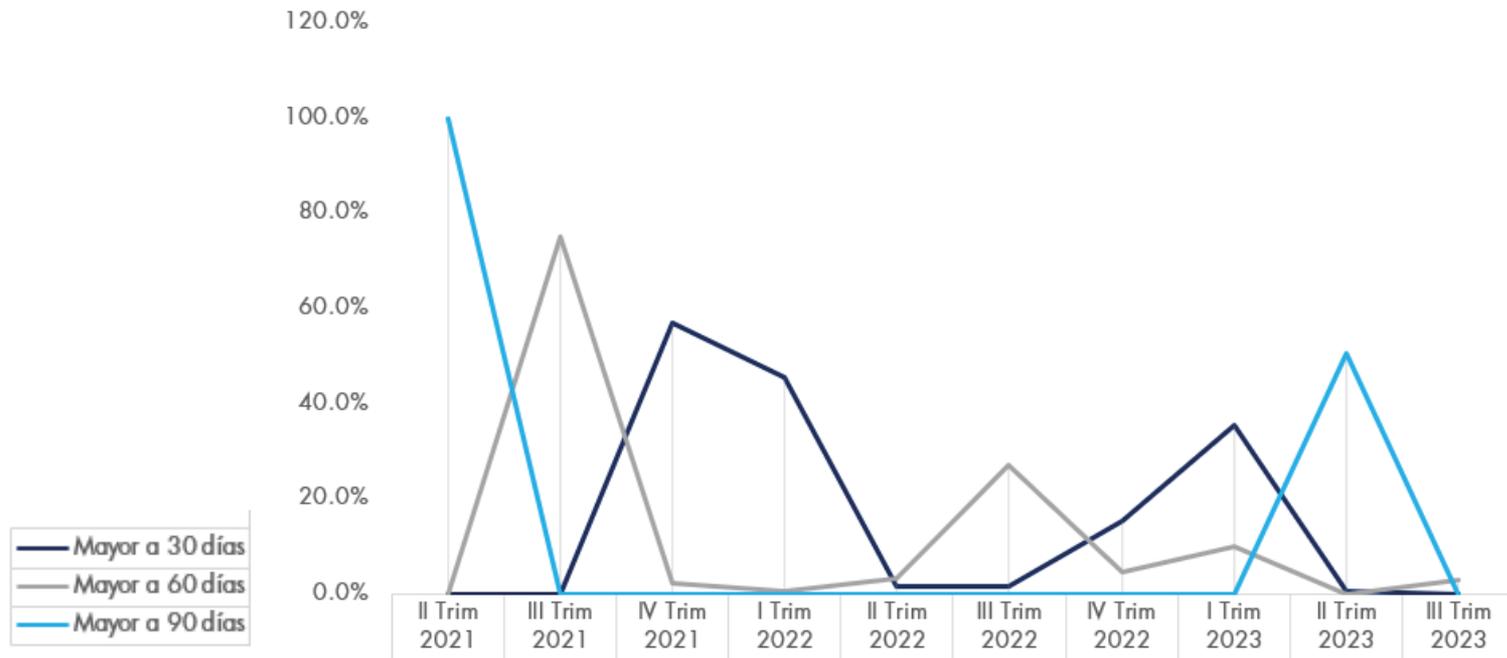
Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	43,12%	40,72%	27,83%
Porcentaje de Ocupación	85,13%	84,79%	84,00%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo de septiembre 2023

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas en miles de colones para el tercer trimestre del año 2023 en miles de colones.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (¢ miles)	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	III-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	512 493	509 673	486 473	387 155	372 903	386 544	424 426	37%
Otros ingresos	26 432	3 238	902	153 545	16 330	4 442	3 766	62%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	5 132	5 392	6 244	10 663	24 910	1 119	572	-79%
Total Ingresos	544 057	518 302	493 619	551 363	414 143	392 105	428 764	31%
	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	I-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	226 388	223 918	221 466	308 918	231 673	225 853	202 463	-2%
Gastos operativos	158 897	133 105	115 423	113 986	103 976	109 087	140 007	53%
Comisiones	3 997	3 976	4 081	4 201	4 202	4 157	4 132	-5%
Otros gastos	-868	708	620	82 733	16 739	52	184	-105%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1 659 644	0	688 838	135 111	0	20	114 428	100%
Total Gastos	2 048 058	361 707	1 030 428	644 950	356 590	339 169	461 214	474%
Utilidad Neta	-1 504 001	156 595	-536 809	-93 588	57 553	52 936	-32 450	-2713%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	IV Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023
Menor a 30 días	3.3%	5.0%	26.8%	5.4%	3.7%	17.3%	3.96%	1.2%	0.9%	8.8%	25.7%
Mayor a 30 días	43.2%	0.0%	0.0%	56.9%	45.4%	1.5%	1.47%	15.29%	35.3%	0.4%	0.0%
Mayor a 60 días	0.0%	0.0%	75.0%	2.3%	0.6%	3.4%	27.07%	4.55%	10.0%	0.0%	2.8%
Mayor a 90 días	0.0%	99.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.0%	50.6%	0.0%
	46.5%	104.8%	101.9%	64.6%	49.8%	22.2%	32.50%	21.01%	46.20%	59.85%	28.57%



**BCR Fondo de Inv. Inmobiliario
del Comercio y la Industria (FCI)
No diversificado**

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria



\$339.038.772,36
Activos Totales



\$330.393.169,35
Activos Inmobiliarios



1,336
Cantidad de inversionistas



180.985
Cantidad total de participaciones



36
Cantidad de inmuebles



361
Cantidad de inquilinos



44.406
m² Arrendables



85,96%
Ocupación porcentual



Prom. 2,3 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$1.063,38
Mercado: \$325
Valor de participación



Total: -0,46%
Líquido: 2,96%
Rendimientos últimos 12 meses

Características del fondo

Es un fondo cerrado en dólares de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de

inversión es de mediano o largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaluación de inmuebles.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	29/6/2001
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR EN LIBROS	\$1063,38
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$600 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$180 985 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$300,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	19/09/2023
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,29%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	SCR A+3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,80%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,20%

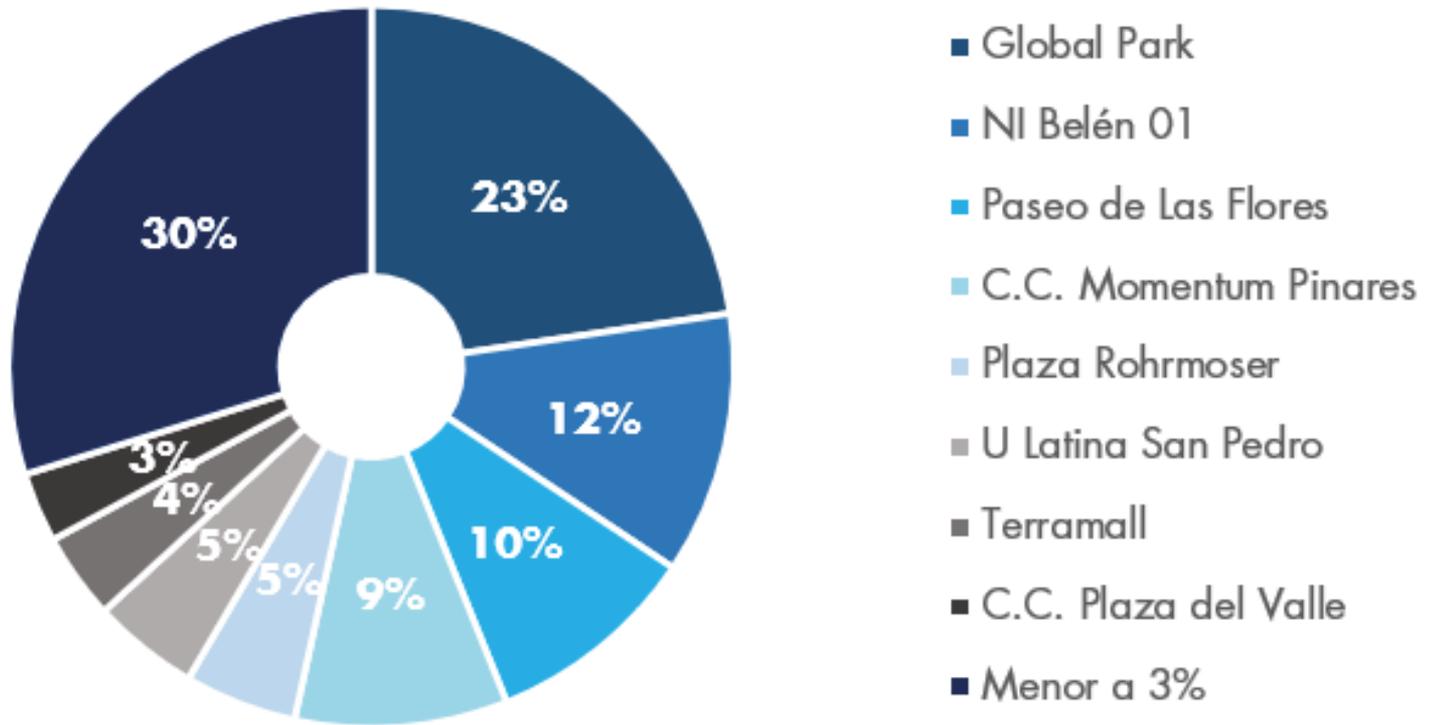
Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
III Trim 2023	Comercio y la Industria	4.984,65	\$38.867,42

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 35 inmuebles, siendo los más representativo en términos de ingresos Global Park y NI Belén 01. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en catorce actividades económicas, siendo los sectores de servicios, industria y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2023 se mantienen 361 empresas inquilinas.

La morosidad al III trimestre de 2023 se encuentra en 16,10%, que obedece a situaciones específicas e identificadas las cuales se mantienen en seguimiento en cuanto al proceso de gestión de cobro. Por otra parte, las cuentas de orden ascienden a un monto de USD\$744.221,53.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: BN Alajuelita, Condominio Lindora, CN Uruca 01, BC Pavas 01, BC San Pablo 01, BC Ciudad Colón 01, Mall Internacional, CC Plaza Del Valle, CC La Verbena, CC Metrocentro, CC Desamparados, NI Belén 01; propiedades del fondo que se llevaron a cabo en este tercer trimestre del 2023, presentaron una minusvalía de -USD\$ \$2.626.616,74 del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$12.761.880,89, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD \$333.019.785,58 a USD \$330.393.168,84, este efecto no represento una afectación del rendimiento liquido del fondo.

En cuanto al Contrato del Fideicomiso de Garantía, vehículo que se estructuró para respaldar la deuda del garante de rentas garantizadas del Proyecto Parque Empresarial del Pacífico y constituida esta garantía en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia, la administración realizó las gestiones para dar inicio con el proceso de remate del inmueble que es garantía real por la deuda que posee el garante para con los fondos, proceso del cual se contará con los resultados a partir del mes de noviembre del 2023.

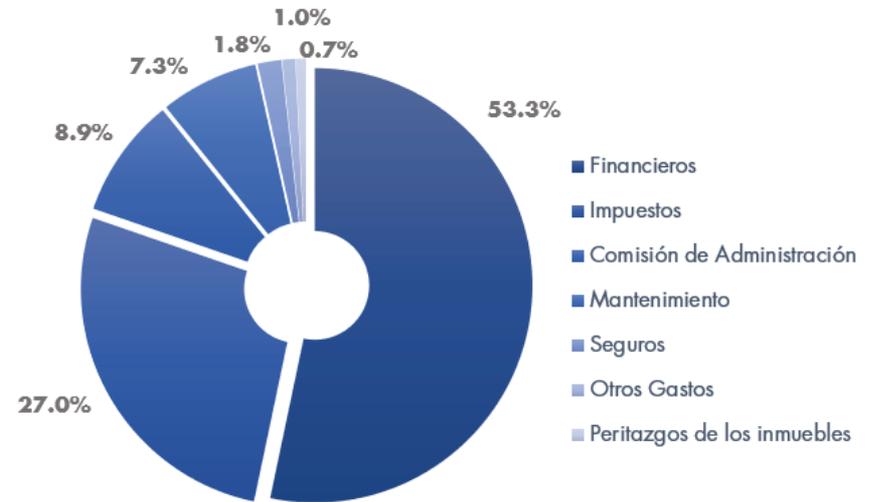
Ingresos

Al cierre del tercer trimestre de 2023 los ingresos presentaron un crecimiento aproximado de USD\$20.000, debido a nuevas colocaciones que son el resultado del trabajo de colocación que viene realizando la administración, así como a la aplicación de incrementos contractuales. Esto demuestra la recuperación paulatina que viene presentando el sector comercial en mayor medida, y la expectativa de que continúe la tendencia creciente en las colocaciones y por consiguiente en los ingresos.

Por su parte, cabe destacar que desde el 01 de enero hasta el 30 de setiembre del 2023, las gestiones de colocación resultaron en 5.753 m², de áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representan nuevos ingresos para el fondo por alrededor de USD\$66.023,00 mensuales.

Gastos

Los gastos de BCR Fondo de Inversión del Comercio y la Industria FCI se componen en: gastos financieros, impuestos, mantenimiento, comisión de administración, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:



Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto, se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

Estructura del Portafolio por Inmueble

INMUEBLE	Activos totales al	
	30/9/2023	30/6/2023
Global Park	20.33%	20.14%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	12.51%	12.41%
Centro Comercial Momentum Pinares	9.16%	9.09%
Ni Belén 01	7.50%	7.62%
Centro Comercial Plaza Rohmoser	5.66%	5.61%
Ce Guadalupe	3.84%	3.81%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	3.52%	3.49%
Centro Comercial Terramall	2.98%	2.95%
Parque Empresarial Lindora	2.96%	2.93%
Cn Uruca 01.	2.76%	2.48%
Centro Comercial Momentum Lindora	2.48%	2.46%
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	2.33%	2.31%
Centro Com. Atlantis Plaza	2.31%	2.29%
Condominio Lindora	2.29%	2.62%
Bc San Pablo 02 (Cc Heredia 2000)	2.24%	2.22%
Centro Comercial Plaza Los Laureles	2.22%	2.20%
Cc Plaza Del Valle	2.03%	1.72%
Plaza Lincoln	1.91%	1.89%
Ce Llorente 01	1.73%	1.72%
Centro Comercial Plaza Monte General	1.42%	1.41%
Universidad Latina Perez Zeledon	1.18%	1.17%
Cc Desamparados	0.98%	1.04%
Bc Ciudad Colón 01	0.95%	0.92%
Bc Pavas 01	0.83%	1.18%
Centro Corp La Nunziatura	0.69%	0.69%
Centro Comercial Paseo Metropoli	0.61%	0.60%
Mall Internacional	0.56%	0.73%
Mall San Pedro	0.49%	0.49%
Bc San Pablo 01	0.38%	0.45%
Cc Metrocentro	0.35%	0.44%
Bn Alajuelita	0.30%	0.41%
Cc La Verbena	0.20%	0.20%
Plaza Del Sol	0.14%	0.13%
Condominio Torre Del Parque	0.08%	0.08%
Plaza Mayor	0.06%	0.06%
Real Cariari	0.04%	0.04%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	sep-23	jun-23
Industrias manufactureras	36.1%	36.0%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	29.1%	29.6%
Enseñanza	9.0%	9.0%
Actividades financieras y de seguros	6.7%	6.8%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	7.4%	7.3%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4.3%	4.0%
Otras actividades de servicios	2.1%	2.0%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1.1%	1.1%
Construcción	1.6%	1.6%
Información y comunicaciones	0.8%	0.9%
Actividades inmobiliarias	0.5%	0.4%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0.8%	0.6%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0.4%	0.4%
Transporte y almacenamiento	0.1%	0.1%
Total general	100.0%	100.0%

Rendimientos

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



II Trim 2021	III Trim 2021	IV Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023
↔ Industria			↔ BCR F.I. Inmobiliario del Comercio y La Industria						

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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2023	Industria 30/09/2023	Fondo 30/09/2023	Industria 30/09/2023	Fondo 30/09/2023
-0,46%	1,58%	2,96%	3,29%	-23,53%

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

Indicadores

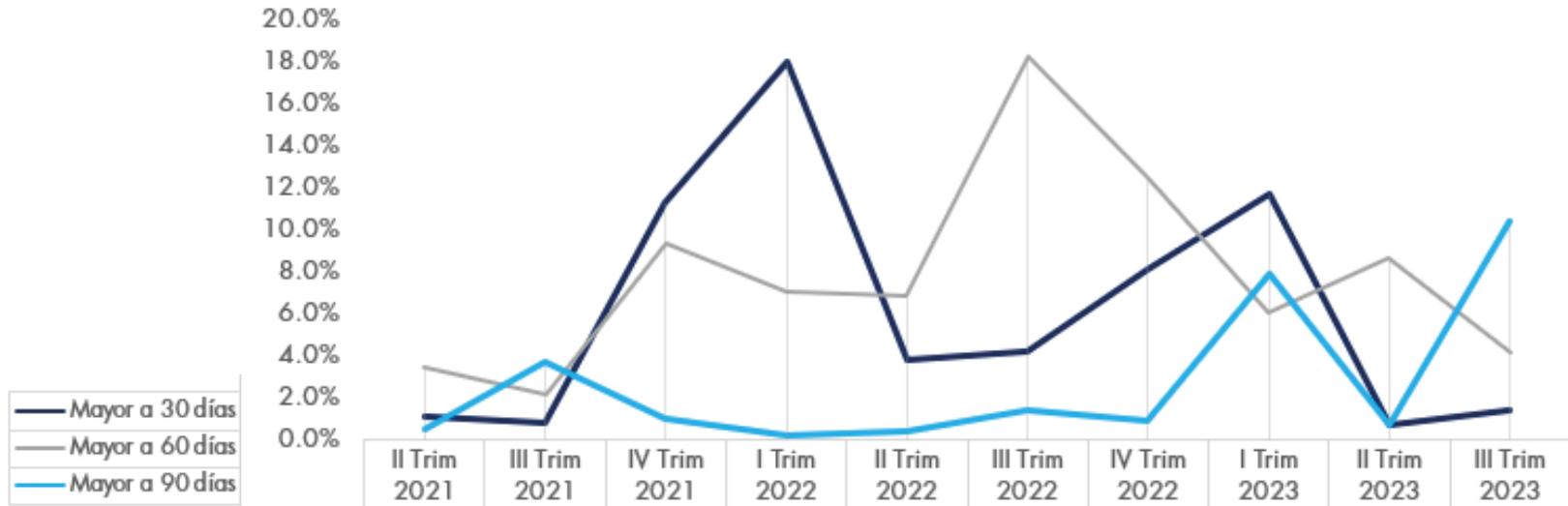
Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	40,13%	39,86%	27,83%
Porcentaje de Ocupación	85,96%	86,26%	84,00%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo de setiembre 2023

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria del Comercio y la Industria en miles de dólares para el tercer trimestre del año 2023 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles)	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	III-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	5497	5508	5504	5279	4987	4952	4908	10%
Otros ingresos	346	339	348	364	259	188	324	34%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1137	123	491	1213	1083	483	100	5%
Total Ingresos	6980	5971	6344	6856	6329	5623	5331	10%
	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	I-Trim2022 vs 202
Gastos financieros	2328	2316	2419	2379	2277	1771	1561	2%
Gastos operativos	1622	1629	1493	1516	1251	1286	1336	30%
Comisiones	392	478	810	502	503	500	497	-22%
Otros gastos	53	68	45	56	141	41	46	-62%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	3432	2344	970	1977	1965	873	815	75%
Total Gastos	7827	6834	5736	6429	6137	4472	4254	28%
Utilidad Neta	-847	-864	608	427	191	1151	1077	-543%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	IV Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023
Menor a 30 días	1.1%	4.1%	7.8%	5.3%	2.3%	10.5%	6.2%	2.3%	4.09%	8.26%	7.49%
Mayor a 30 días	9.6%	1.2%	0.9%	11.4%	18.0%	3.8%	4.26%	8.12%	11.75%	0.75%	1.46%
Mayor a 60 días	24.3%	3.5%	2.2%	9.4%	7.1%	6.9%	18.29%	12.55%	6.07%	8.73%	4.22%
Mayor a 90 días	0.0%	0.5%	3.8%	1.1%	0.3%	0.4%	1.40%	0.95%	7.96%	0.72%	10.43%
	35.0%	9.2%	14.6%	27.1%	27.8%	21.6%	30.16%	23.94%	29.87%	18.47%	23.60%



BCR Fondo de Inv. Inmobiliario

No diversificado



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario



\$431.506.637,04
Activos Totales



\$421.643.724,18
Activos Inmobiliarios



1.526
Cantidad de inversionistas



251.852
Cantidad total de participaciones



19
Cantidad de inmuebles



135
Cantidad de inquilinos



335.339
m² Arrendables



59,92%
Ocupación porcentual



Prom. 2,5 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$1.088,54
Mercado: \$350
Valor de participación



Total: -1,45%
Líquido: 2,25%
Rendimientos últimos 12 meses

Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de mediano o

largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaluación de inmuebles.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	25/10/2000
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR EN LIBROS:	\$1088,54
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$600 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$251 852 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$200,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	12/09/2023
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,086%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	SCR A+3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,40%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,20%

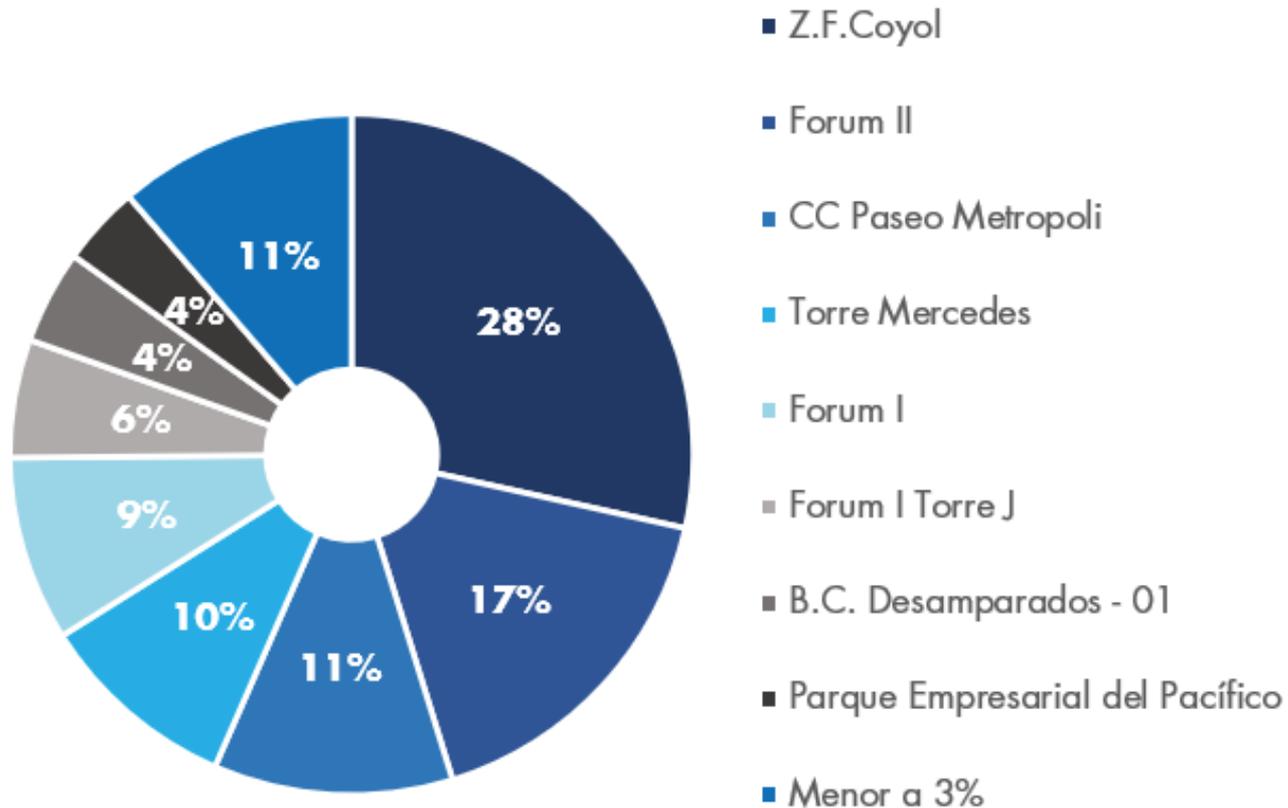
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
III Trim 2023	Inmobiliario	6.790,88	\$30.763,28

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 19 inmuebles, siendo los más representativos en términos de ingresos, los inmuebles Zona Franca Coyol y Parque Empresarial Fórum II. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en dieciséis actividades económicas, siendo los sectores de servicios, comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2023 se mantienen 154 empresas inquilinas.

La morosidad al trimestre 2023 se encuentra en 27,92%, presenta un leve aumento en el rango mayor a 60 días y menor a 90 días, que obedece a situaciones específicas e identificadas principalmente de un inquilino del sector educación, el cual paga sus rentas por mes vencido y pesa un 15% de la morosidad total, lo que una vez realizado su pago, la morosidad del fondo rondaría el 12% aproximadamente, este caso se mantiene en seguimiento en cuanto al proceso de gestión de cobro. Por otra parte, las cuentas de orden ascienden a la suma de USD\$7.767.786,13.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Forum Torre J, Torre Mercedes, B.C. Desamparados – 01, B.C. El Cruce – 01, B.C. San Isidro de Heredia – 01, B.C. Heredia – 01, B.C. Belén – 01, B.C. Grecia – 01, B.C. La Pacífica – 01; propiedades del fondo que se llevaron a cabo en este tercer trimestre del 2023, presentaron una plusvalía de USD\$1.798.432,03, del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$ 23.453.014.868, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD\$419.845.291,87 a USD\$421.643.723,90, este efecto no representó una afectación del rendimiento líquido del fondo.

Parque Empresarial del Pacífico

El Parque Empresarial del Pacífico mantiene su operación con normalidad y actualmente cuenta con 5 inquilinos con amplia trayectoria empresarial y con potencial para seguir expandiendo sus negocios y operaciones en el activo inmobiliario antes mencionado. El parque mantiene un nivel del 50% de ocupación, porcentaje que disminuyó con motivo de la devolución de un área de terreno por 196.894 m², así como la salida de dos inquilinos en las bodegas secas, cuyas áreas suman 2.884 m², lo anterior aunado al área de los cuartos fríos y una bodega que aún está disponible.

En línea con lo anterior, como consecuencia de la salida se ha presentado una leve disminución en el ingreso mensual que aporta al Fondo de Inversión Inmobiliario, importante mencionar que a nivel de los ingresos del fondo esta variación de la ocupación significó tan solo una disminución en la renta mensual aproximada de \$6.000 dólares mensuales.

Al mismo tiempo, como parte de las gestiones y esfuerzos de colocación que está realizando la administración, se encuentran en negociación las bodegas secas disponibles con una empresa del sector automotriz para almacenamiento de vehículos, negociación que en caso de cerrarse exitosamente estaría mejorando levemente los ingresos y la ocupación del parque, al mismo tiempo en el caso de los cuartos en fríos, se están entablando negociaciones con un cliente de la industria cárnica, que podría tomar los cuartos fríos de manera parcial o total, cabe aclarar que para poder cerrar satisfactoriamente esta negociación aún se deben realizar inversiones en los cuartos para transformar algunos de refrigerado a congelado.

En cuanto al Contrato del Fideicomiso de Garantía, vehículo que se estructuró para respaldar la deuda del garante de rentas garantizadas del Proyecto Parque Empresarial del Pacífico y

constituida esta garantía en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia, la administración realizó las gestiones para dar inicio con el proceso de remate del inmueble que es garantía real por la deuda que posee el garante para con los fondos, proceso del cual se contará con los resultados a partir del mes de noviembre del 2023.

En cuanto a la atención del plan remedial del Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, con el fin de atender a cabalidad las observaciones de la entidad. Dicho plan fue presentado el pasado mes de agosto de 2023, adicionalmente el pasado mes de setiembre se dio inicio con la primera de cuatro etapas, la cual finalizará en mayo del 2024, se continuará avanzando hasta finalizar cada una de las etapas según el cronograma de trabajo que fue aportado por el profesional a cargo, tendrá una fecha de finalización al 100% en enero del 2026.

BC Uruca 02

Al finalizar el III trimestre del año 2023, las gestiones realizadas por la administración para la colocación del inmueble tienen como resultado que de las 9 bodegas que se encuentran en el inmueble se tienen colocadas 6, de las cuales 5 de ellas están generando ingresos por la suma de USD\$38.373, en el mes de noviembre con la finalización de un periodo de gracia, ingresarán USD\$8.934 adicionales, con motivo de una colocación adicional, dado como resultado un ingreso de USD\$47.307 mensuales.

Adicionalmente, nos encontramos negociando el área de predio con una empresa de autobuses, y dos bodegas adicionales que podría generar un aporte adicional en los ingresos por aproximadamente de USD\$16.000 adicionales, siempre y cuando se cierren ambas negociaciones de manera satisfactoria. Este inmueble por su ubicación estratégica posee

un dinamismo importante por lo que las opciones de colocación son altas.

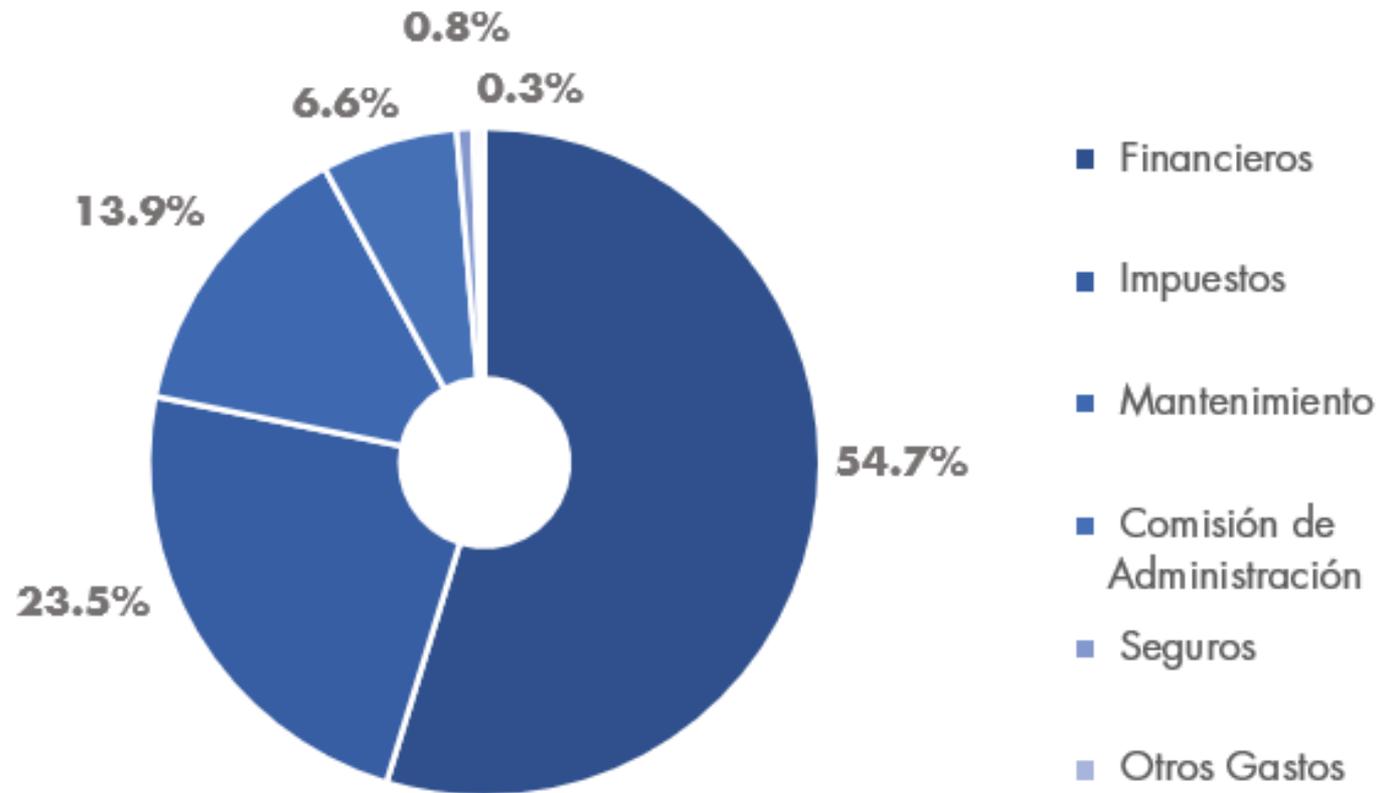
Ingresos

Al cierre del III trimestre de 2023 los ingresos presentaron una disminución con motivo de que por falta de pago se inicia el proceso de cobro y proceso administrativo, por lo que se deja de registrar el ingreso y se traslada a una cuenta de orden la cual no afecta resultados con el fin de poder dar seguimiento al proceso y se pueda revelar a nivel de estado financiero, mientras se procura llegar a un arreglo de pago con el inquilino, que pertenece al sector automotriz.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación durante todo el 2023, por lo que con corte al 30 de setiembre se colocaron 8.390 m², de áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representan nuevos ingresos para el fondo alrededor de USD\$86.028,00 mensuales.

Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 30 de setiembre del 2023, la estructura de los gastos del fondo está conformada por gastos financieros, impuestos, mantenimiento, comisión de administración, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:



Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto, se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

Estructura del Portafolio por Inmueble

INMUEBLE	Activos totales al	
	30/9/2023	30/6/2023
Zona Franca Coyoil	17.73%	17.59%
Parque Empresarial Del Pacífico	16.59%	16.63%
Parque Empresarial Forum li	14.07%	14.13%
Parque Empresarial Forum I	11.69%	11.74%
Centro Comercial Paseo Metropoli	9.95%	9.99%
Torre Mercedes	7.65%	7.55%
Bc Uruca 02	6.32%	6.32%
Forum Torre J	4.15%	4.15%
Ni Uruca 01	2.54%	2.55%
B.C. Desamparados - 01	2.50%	2.41%
Condominio Meridiano	2.31%	2.32%
Cn Uruca 01.	0.75%	1.03%
B.C. La Pacifica - 01	0.89%	0.85%
B.C. Grecia - 01	0.77%	0.74%
B.C. Heredia - 01	0.61%	0.57%
B.C. San Isidro De Heredia - 01	0.51%	0.49%
B.C. Belén - 01	0.39%	0.37%
Centro Com.Terramall, Local	0.30%	0.30%
B.C. El Cruce - 01	0.29%	0.27%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	sep-23	jun-23
Industrias manufactureras	27.5%	27.8%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocic	16.7%	16.6%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0.4%	0.6%
Información y comunicaciones	13.6%	13.4%
Actividades inmobiliarias	11.6%	11.7%
Enseñanza	9.5%	9.6%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6.4%	6.5%
Otras actividades de servicios	4.1%	4.3%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4.0%	3.6%
Transporte y almacenamiento	1.9%	1.6%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2.3%	2.3%
Actividades financieras y de seguros	1.3%	1.3%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0.6%	0.6%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0.0%	0.0%
Actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	0.1%	0.1%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0.0%	0.0%
TOTAL	100.0%	100.0%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	33,59%	33,92%	27,83%
Porcentaje de Ocupación	59,92%	89,38%	84,00%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo de setiembre del 2023

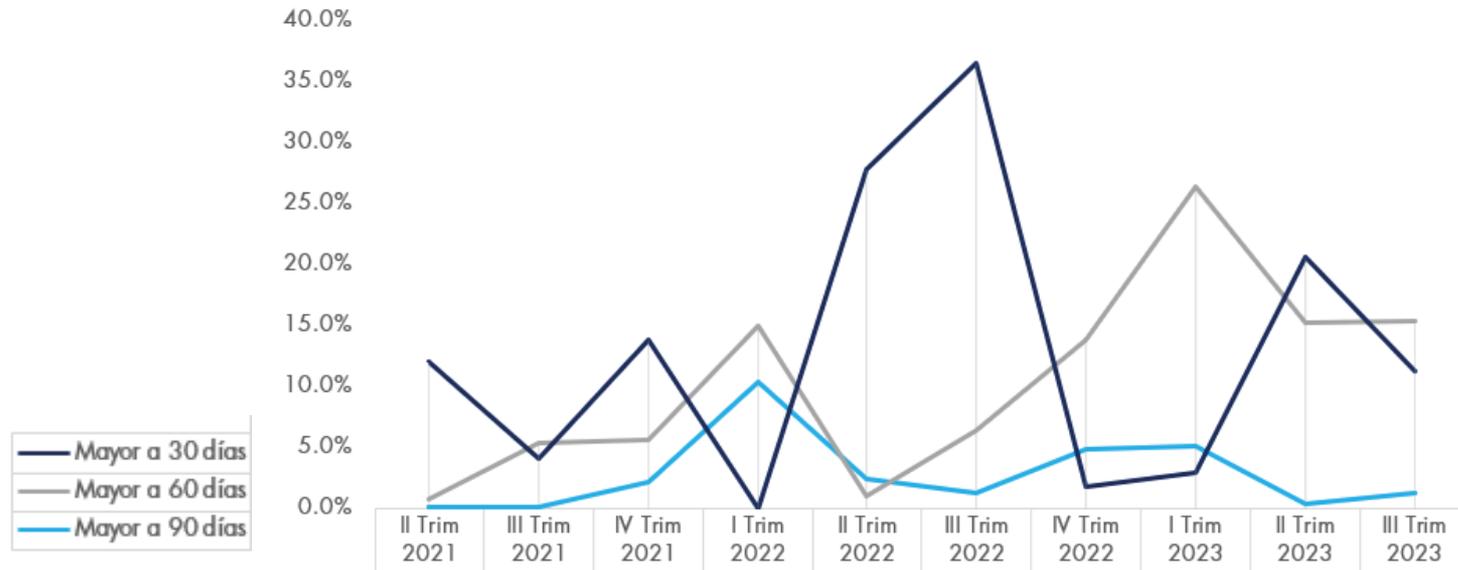
Con respecto a la ocupación, se muestra estable en la mayoría de los fondos administrados por BCR SAFI, sin embargo, para BCR Fondo de Inversión Inmobiliario se muestra una variación, pasando de 89,38% a un 59,92%, principalmente por la salida de un inquilino en el Inmueble denominado Parque Empresarial del Pacífico, con una devolución de aproximadamente 197.000 m².

Importante hay que mencionar que, a pesar de la devolución de estos metros, el ingreso no se ve afectado en igual manera ya que el monto por este alquiler oscilaba en \$6.000.00 mensuales.

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario en miles de dólares para el tercer trimestre del año 2023 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	III-Trim2022 vs 2023
(US\$ miles)								
Ingresos por arrendamiento	5634	5758	5997	6351	6206	6058	6203	-9%
Otros ingresos	104	87	3290	726	296	129	184	-65%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	2215	164.94	11.56	1361	645	319	2	244%
Total Ingresos	7953	6010	9298	8439	7147	6505	6389	11%
	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	I-Trim2022 vs 202
Gastos financieros	2367	2466	2487	3101	2980	2338	2107	-21%
Gastos operativos	1588	1299	2150	1969	1657	1619	1639	-4%
Comisiones	276	569	612	631	697	709	707	-60%
Otros gastos	57	43	89	104	64	22	49	-11%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1000	0	2150	1468	6210	1084	2071	-84%
Total Gastos	5288	4376	7488	7273	11608	5772	6572	-54%
Utilidad Neta	2665	1634	1810	1165	-4462	733	-183	-160%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	IV Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023
Menor a 30 días	0.2%	3.1%	8.9%	1.2%	0.9%	2.9%	1.60%	1.8%	4.4%	5.9%	3.9%
Mayor a 30 días	7.0%	0.1%	0.1%	2.1%	10.3%	2.5%	1.28%	4.82%	5.1%	0.4%	1.2%
Mayor a 60 días	13.6%	0.7%	5.4%	5.6%	15.0%	1.0%	6.34%	13.87%	26.5%	15.3%	15.4%
Mayor a 90 días	75.4%	12.0%	4.1%	13.9%	0.0%	27.9%	36.61%	1.78%	2.9%	20.6%	11.3%
	96.2%	15.9%	18.5%	22.8%	26.2%	34.3%	45.83%	22.29%	38.91%	42.29%	31.80%



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

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



\$100.756.592,79
Activos Totales



\$98.254.330,12
Activos Inmobiliarios



517
Cantidad de inversionistas



16.195
Cantidad total de participaciones



17
Cantidad de inmuebles



73
Cantidad de inquilinos



25.635
m² Arrendables



69,98%
Ocupación porcentual



Prom. 2,5 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$5.112,84
Mercado: \$4.650
Valor de participación



Total: 1,57%
Líquido: 3,31%
Rendimientos últimos 12 meses

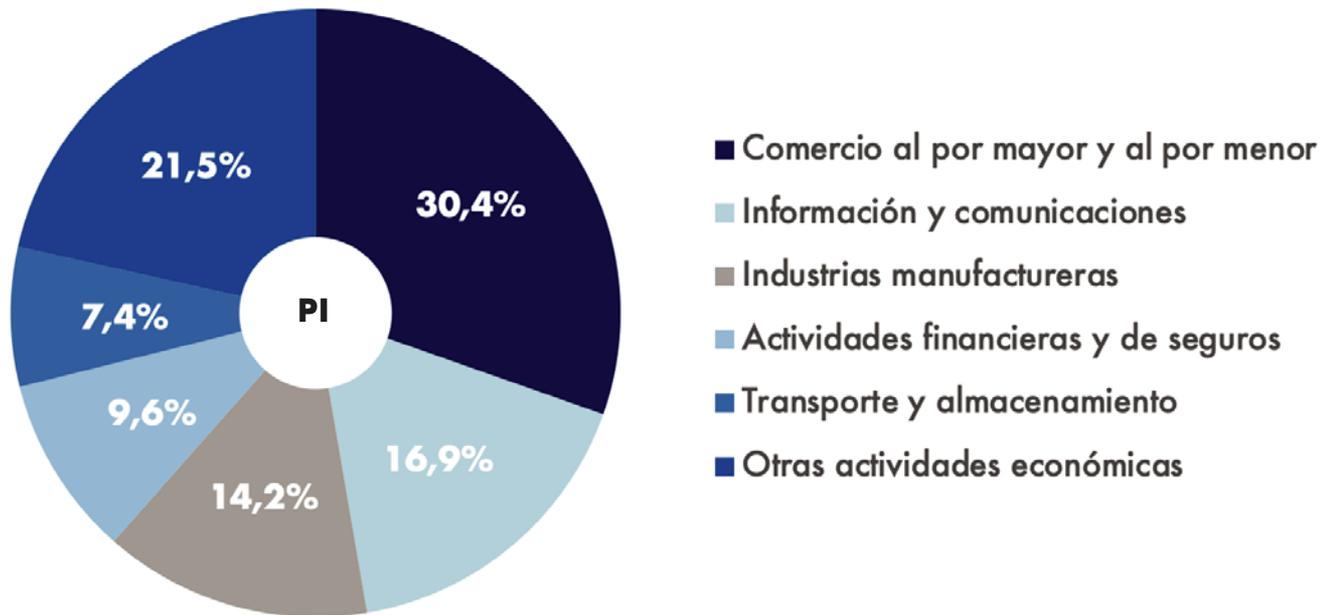
Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos mensuales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de mediano o

largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaloración de inmuebles.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	11/1/2011
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR EN LIBROS:	\$5112,84
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$100 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$80 975 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$5590,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	26/3/2020
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,00%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	SCR AA-3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,90%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,20%

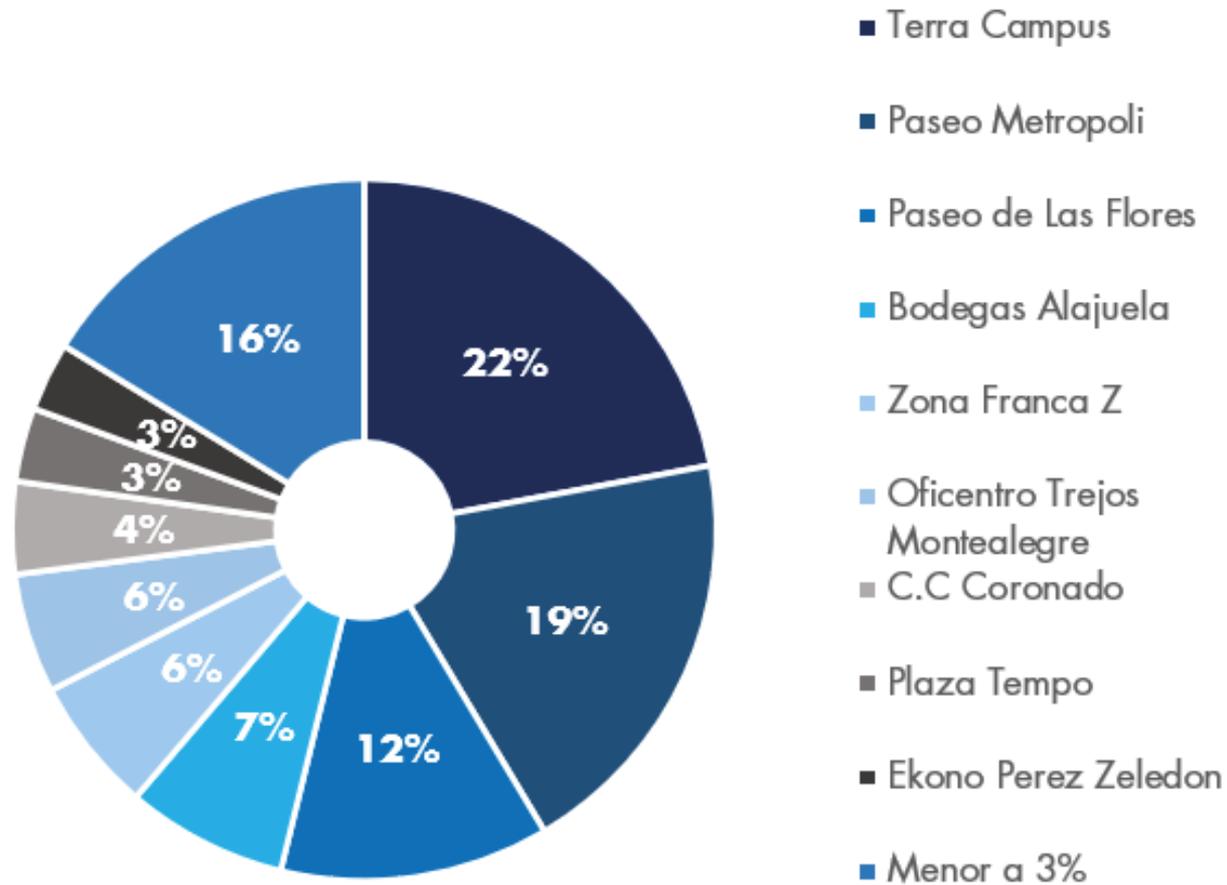
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
III Trim 2023	Progreso Inmobiliario	232,21	\$3.944,88

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo el más representativo Terracampus. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en doce actividades económicas, siendo el sector de servicios y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2023 se mantienen 66 empresas inquilinas.

El BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, mantiene al III trimestre de 2023 una morosidad de 5,51% lo que es el resultado de la gestión de cobro efectiva siendo principalmente giros de carácter comercial y algunos del sector financiero que pagan por mes vencido. Por otra parte, las cuentas de orden ascienden a la suma de USD\$2.202,79.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles incluyendo: Of Trejos Montealegre, Plaza Tempo, Ekono Perez Zeledón, Ekono Puntarenas, Zona Franca Z, Plaza Cariari, E.C Nicoya 01, E.C Santa Cruz 01 registrando una variación de USD\$-731.381,85, manteniendo una plusvalía acumulada del fondo de USD\$1.061.312,98, con un valor en libros de USD\$98.254.330,08,

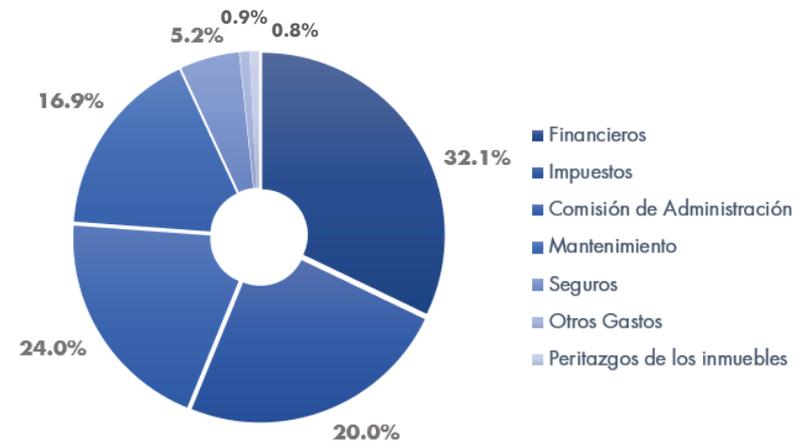
Ingresos

Al cierre del tercer trimestre de 2023 los ingresos se comportaron estables y con respecto al trimestre anterior y presentaron un ligero crecimiento, con motivo de nuevas colocaciones y la aplicación de incrementos contractuales.

Aunado a lo anterior, durante todo el año 2023 y con corte al 30 de setiembre del mismo año, se colocaron 317 m², de áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representan nuevos ingresos para el fondo de alrededor de USD\$6.400.00 mensuales.

Gastos

Los gastos del fondo se componen en: gastos financieros, comisión de administración, impuestos, mantenimiento, peritazgo de inmuebles, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:



Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto, se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

Estructura del Portafolio por Inmueble

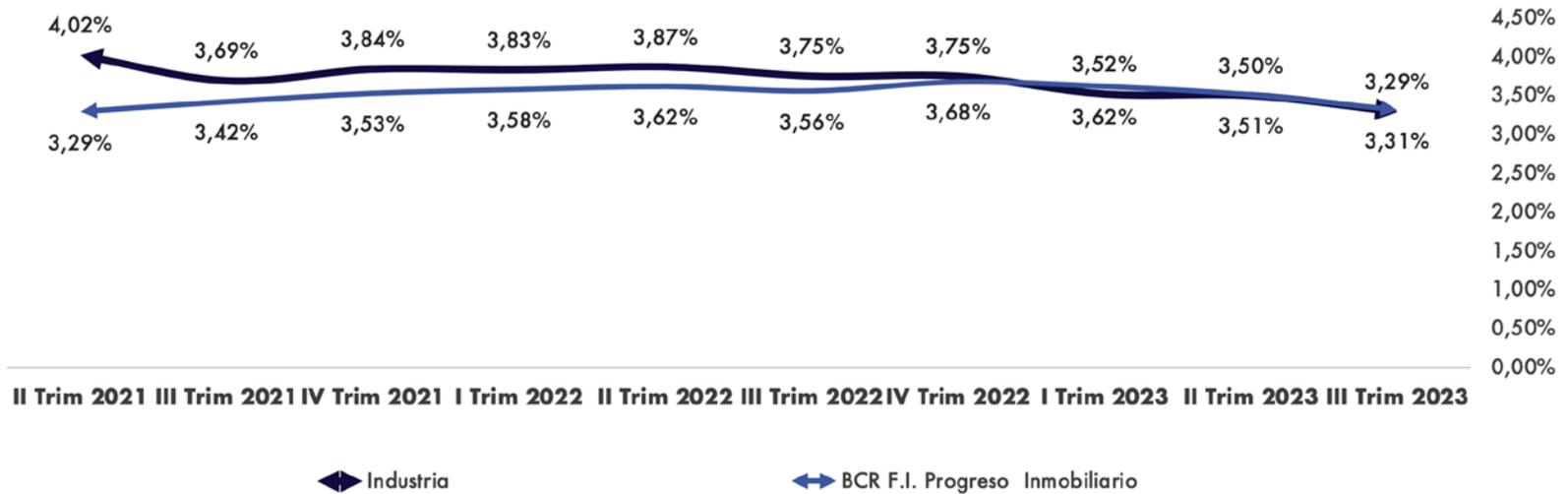
INMUEBLE	Activos totales al	
	30/09/2023	30/06/2023
Terracampus	23.12%	22.95%
Centro Comercial Paseo Metropoli	17.82%	17.69%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	11.76%	11.67%
Cedi San José	8.68%	8.61%
Zona Franca Z	7.22%	7.00%
Centro Comercial Antares	5.23%	5.19%
Bodegas Alajuela	4.41%	4.38%
Oficentro Trejos Montealegre	3.63%	3.87%
Plaza Cariari	3.80%	3.40%
C.C Coronado 01	2.85%	2.83%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2.12%	2.55%
E.C Nicoya 01	2.13%	2.39%
Plaza Tempo	1.89%	2.18%
E.C Santa Cruz 01	1.96%	2.03%
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1.42%	1.41%
Tienda Ekono Puntarenas	1.44%	1.34%
Condominio Mall San Pedro	0.51%	0.50%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica por Inquilino	Participación	
	sep-23	jun-23
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	30.40%	29.65%
Información y comunicaciones	16.90%	17.67%
Industrias manufactureras	14.20%	14.19%
Actividades financieras y de seguros	9.60%	9.61%
Transporte y almacenamiento	7.40%	7.15%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	5.70%	5.54%
Otras actividades de servicios	4.00%	5.30%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	3.90%	3.90%
Enseñanza	3.40%	3.40%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1.20%	1.20%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0.70%	0.70%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1.10%	0.20%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	1.50%	1.50%
TOTAL	100.0%	100.0%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2023	Industria 30/09/2023	Fondo 30/09/2023	Industria 30/09/2023	Fondo 30/09/2023
1,57%	1,58%	3,31%	3,29%	-10,32%

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

Indicadores

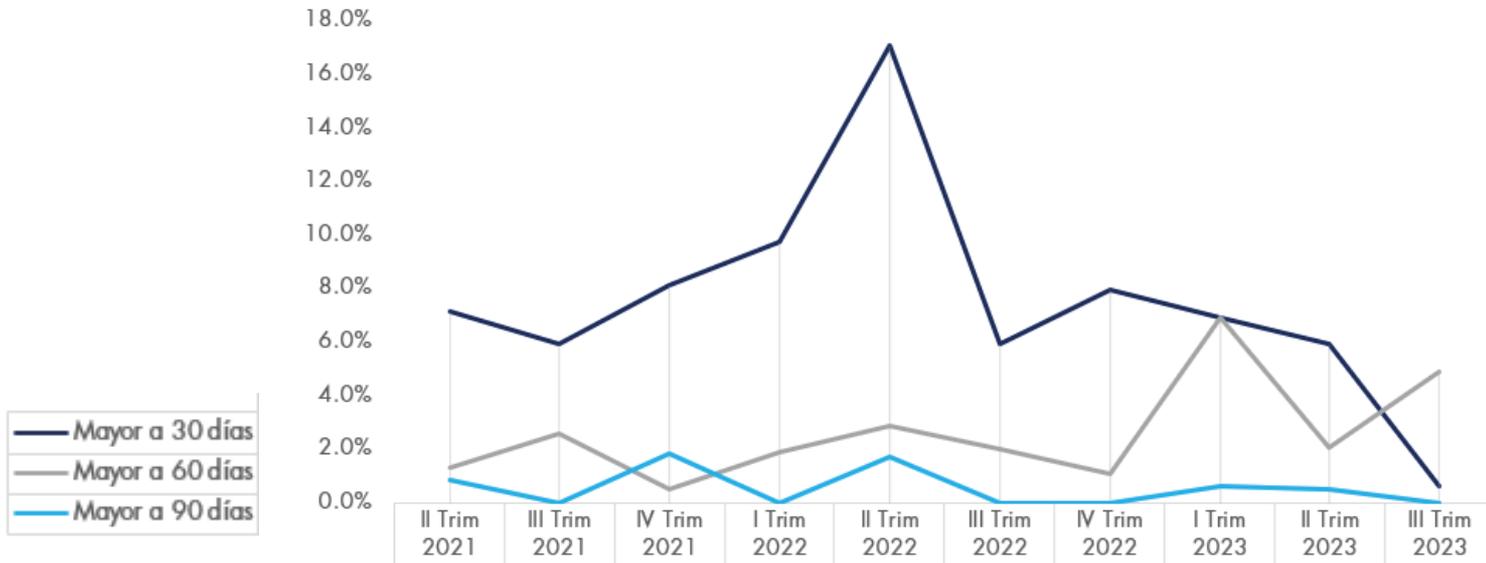
Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	14,98%	14,98%	27,83%
Porcentaje de Ocupación	69,98%	70,05%	84,00%

*Nota : Información de la industria correpondiente al último día hábil del periodo de setiembre del 2023

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario en miles de dólares para el tercer trimestre del año 2023 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	III-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	1503	1572	1688	1822	1745	1742	1747	-14%
Otros ingresos	181	364	93	55	30	21	38	510%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	538	4	68	436	241	1	67	124%
Total Ingresos	2222	1940	1849	2313	2015	1764	1852	10%
	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	I-Trim2022 vs 202
Gastos financieros	302	300	306	301	269	226	202	12%
Gastos operativos	483	616	400	445	416	414	449	16%
Comisiones	188	223	226	232	233	230	230	-19%
Otros gastos	51	17	28	20	25	11	15	105%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1149	0	52	1396	286	0	1610	302%
Total Gastos	2173	1156	1012	2394	1230	881	2505	77%
Utilidad Neta	49	784	837	-81	785	883	-653	-94%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	IV Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023
Menor a 30 días	7.4%	8.2%	8.7%	7.1%	1.4%	11.5%	10.05%	3.5%	9.8%	6.0%	9.0%
Mayor a 30 días	6.0%	7.1%	5.9%	8.1%	9.8%	17.1%	5.94%	7.95%	6.9%	5.9%	0.64%
Mayor a 60 días	2.0%	1.3%	2.6%	0.5%	1.9%	2.9%	2.00%	1.06%	6.9%	2.0%	4.88%
Mayor a 90 días	0.0%	0.8%	0.0%	1.9%	0.0%	1.7%	0.00%	0.00%	0.6%	0.5%	0.00%
	15.5%	17.5%	17.2%	17.6%	13.1%	33.1%	17.99%	12.52%	24.26%	14.47%	14.52%



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

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía



\$71.211.336,85
Activos Totales



\$69.258.780,13
Activos Inmobiliarios



492
Cantidad de inversionistas



56.295.789
Cantidad total de participaciones



34
Cantidad de inmuebles



94
Cantidad de inquilinos



34.991
m² Arrendables



62,24%
Ocupación porcentual



Prom. 2,1 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$1,18
Mercado: \$0,56
Valor de participación



Total: 2,27%
Líquido: 0,43%
Rendimientos últimos 12 meses

Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	23/6/2022
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR EN LIBROS:	\$1,18
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$56 295 789,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$56 295 789,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$75,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	05/3/2018
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,00%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	SCR BB3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	1,25 %
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,20%

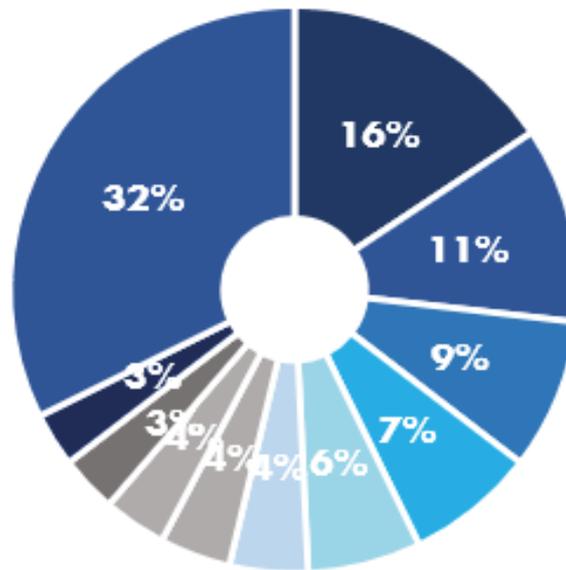
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
III Trim 2023	Renta y Plusvalía	998,69	\$13.178,04

Composición de Ingresos por Inmueble



- Bodegas Santa Ana
- Oficentro Plaza Mayor
- Ofibodegas La Uruca
- Terramall (7 Locales)
- Terramall (19 Locales)
- Indupark
- Edificio Coris Curridabat
- Bekuo Buro
- Construcenter Tamarindo
- Plaza Vive
- Menor a 3%

Informe de la Administración

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 34 inmuebles, siendo el más representativo Bodegas Santa Ana. Por otra parte, la administración ha logrado continuar con la diversificación de sus ingresos por actividad económica, siendo el sector de servicios y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2023 se mantienen 97 Inquilinos.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, tuvo al cierre del III trimestre del 2023 una morosidad del 5.18% lo que permite apreciar una estabilización en los niveles de este indicador, con las gestiones realizadas por BCR SAFI, desde que asume la administración del fondo el pasado 23 de junio 2022. Por otra parte, el saldo de cuentas de orden asciende a USD\$12.467,81.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Bodegas Belén, Bodegas Guápiles, Bodegas La Uruca, Terramal Local 357, Bodegas Santa Ana, Construcenter Tamarindo, Ed Angeles del Mar, Ed Guadalupe, Torre Mercedes 12 Fincas; que propiedades del fondo que se llevaron a cabo en este tercer trimestre del 2023, presentaron una plusvalía de USD\$1.116.208,73, del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$ 3.784.325,39, esto representa

una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD\$68.142.571,26 a USD\$69.258.779,99, este efecto no represento una afectación del rendimiento liquido del fondo.

En cuanto a los niveles de ocupación del fondo, se registra un aumento comparativamente al IV trimestre de 2022, esto obedece a la correcta estrategia de colocación por parte de la administración, ofertando de forma competitiva y atractiva ante el mercado lo que ha permitido un aumento en el total de metros arrendados y una permanencia de los inquilinos actuales.

En términos generales, la administración ha realizado esfuerzos importantes en cuanto a la estabilización y crecimiento de los ingresos del fondo, así como a la reducción del gasto financiero mediante negociaciones con los acreedores financieros.

Ingresos

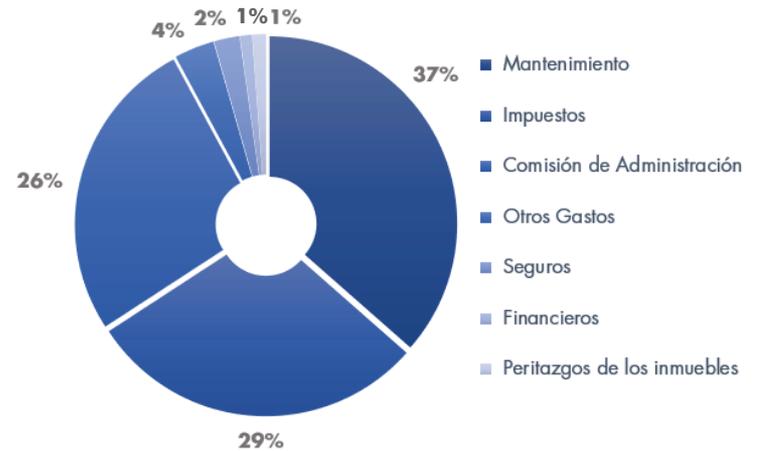
Al cierre del tercer trimestre de 2023, en comparación con el

crecimiento aproximado de USD\$13.200, debido a nuevas colocaciones que son el resultado del trabajo de colocación que viene realizando la administración, así como a la aplicación de incrementos contractuales. Esto demuestra la recuperación paulatina que viene presentando el sector comercial en mayor medida, y la expectativa de que continúe la asistencia creciente en las colocaciones y por consiguiente en los ingresos.

Aunado a lo anterior, durante todo el año 2023 y con corte al 30 de setiembre del mismo año, se colocaron 2.700 m², de áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representa nuevos ingresos para el fondo de alrededor de USD\$8.000,00 mensuales.

Gastos

Los gastos del fondo se componen en: gastos de mantenimiento, impuestos, comisión de administración, otros gastos, seguros y peritazgo de inmuebles tal como se detalla a continuación:



Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto, se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

Estructura del Portafolio por Inmueble

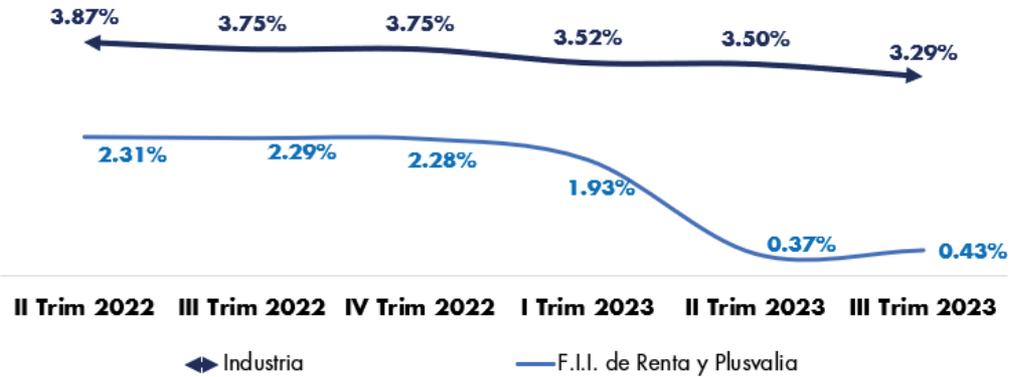
INMUEBLE	Activos totales al	
	30/9/2023	30/6/2023
Bodegas Santa Ana	7.00%	6.79%
Oficentro Plaza Mayor	6.98%	6.92%
Ofibodegas La Uruca	4.96%	4.92%
Terramall (19 Locales)	4.88%	4.84%
Indupark	4.53%	4.49%
Terramall (7 Locales)	3.78%	3.75%
Galería Del Este	2.93%	2.91%
Mall Internacional Alajuela	2.92%	2.90%
Bodegas Guápiles	2.39%	2.38%
Bodegas La Uruca	2.15%	2.22%
Terramall Local M-6	1.99%	1.98%
Bekuo Buro	1.91%	1.89%
Edificio Coris Curridabat	1.86%	1.84%
Bodegas Ipis	1.72%	1.71%
Edificio Angeles Del Mar	1.63%	1.65%
Construcenter Tamarindo	1.54%	1.13%
Bodegas Belen	1.46%	1.41%
Terramall Local 410	1.38%	1.37%
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)	1.38%	1.04%
Plaza Vive	1.37%	1.36%
Complejo De Bodegas Persu	1.34%	1.33%
Edificio Kabat	1.29%	1.28%
Terramall Local 357	1.21%	1.16%
Edificio Guadalupe	1.14%	0.83%
Zona Franca Bes	1.02%	1.01%
Plaza Riverside (10 Fincas)	0.91%	0.90%
Local Sabana - Hospital	0.84%	0.83%
Cc Condominio Industrial - Pavas - (Lc 1 Y 8)	0.72%	0.72%
Rosti Pollos Escazú	0.71%	0.71%
Local Desamparados	0.63%	0.63%
Rostipollos Guadalupe	0.57%	0.56%
Oficentro Padre Pio	0.55%	0.55%
Centro Comercial Real Herradura	0.47%	0.47%
Centro Comercial Calle Real	0.34%	0.34%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica por Inquilino	Participación	
	sep-23	jun-23
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	53.6%	54.1%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5.2%	5.4%
Industrias manufactureras	4.8%	5.0%
Actividades financieras y de seguros	6.1%	6.4%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4.2%	3.9%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4.5%	4.5%
Actividades inmobiliarias	4.2%	4.4%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2.3%	2.4%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	3.8%	3.9%
Información y comunicaciones	3.1%	3.0%
Otras actividades de servicios	2.9%	2.4%
Transporte y almacenamiento	1.9%	2.0%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2.9%	1.9%
Construcción	0.0%	0.3%
Enseñanza	0.4%	0.5%
TOTAL	100%	100.0%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2023	Industria 30/09/2023	Fondo 30/09/2023	Industria 30/09/2023	Fondo 30/09/2023
3,78%	1,58%	0,43%	3,29%	-1,63%

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

*N/D: no disponible en la SUGEVAL

Indicadores

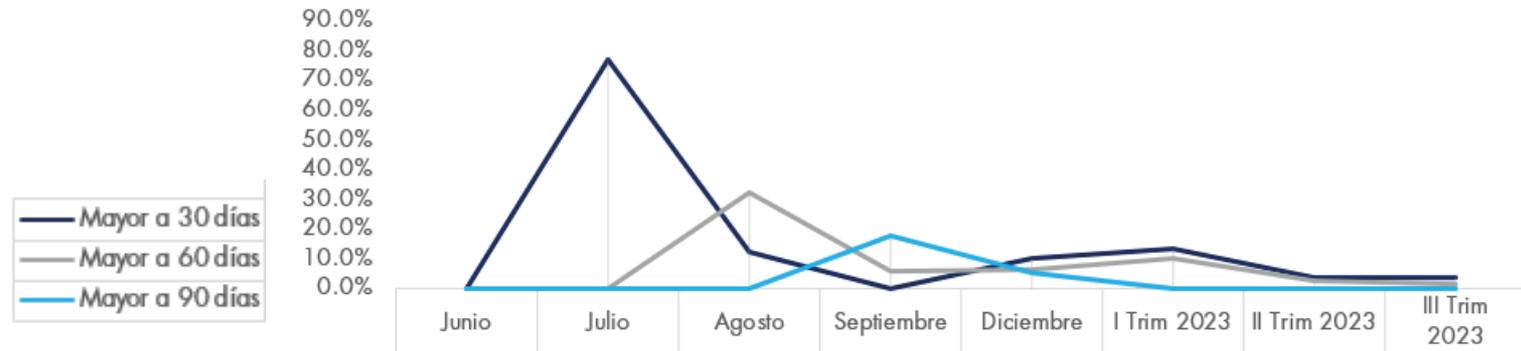
Indicador	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	3,66%	3,83%	27,83%
Porcentaje de Ocupación	62,24%	61,64%	84,00%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo de setiembre 2023

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía para el tercer trimestre del año 2023 en miles de dólares.

Fondo de Inversion Inmobiliaria de Renta y Plusvalía no Diversificado						
(US\$ miles)	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	III-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	893	897	907	926	939	-5%
Otros ingresos	21	7	18	17	8	175%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razon	1061	1047	117	194	2210	-52%
Total Ingresos	1975	1950	1042	1136	3157	-37%
	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	III-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	48	88	140	119	104	-54%
Gastos operativos	513	483	404	413	473	9%
Comisiones	207	240	245	251	244	-15%
Otros gastos	14	40	16	13	20	-29%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razona	112	1542	87	538	59	90%
Total Gastos	894	2392	892	1335	899	-1%
Utilidad Neta	1081	-441	150	-198	2258	-52%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Diciembre	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023
Menor a 30 días	68.1%	0.6%	0.5%	6.96%	4.1%	7.9%	12.9%	18.1%
Mayor a 30 días	0.0%	77.4%	12.6%	0.00%	10.37%	13.3%	3.7%	3.7%
Mayor a 60 días	0.0%	0.0%	32.2%	6.15%	6.38%	10.2%	2.8%	1.5%
Mayor a 90 días	0.0%	0.0%	0.0%	17.97%	5.71%	0.0%	0.0%	0.0%
Total	68.1%	77.9%	45.4%	31.08%	26.61%	31.36%	19.35%	23.29%



Plan de Acción Fondos Inmobiliarios



BCR SAFI continúa realizando un importante esfuerzo en la administración y contención del gasto, buscando siempre generar ahorros en la mayoría de las líneas y rubros de este componente del estado de resultados.

Acciones a Corto Plazo

Acciones Concretadas

Disminución de la comisión de administración, alivia el gasto de los fondos.

En esta línea, la administración de BCR SAFI, realizó un ajuste importante en las comisiones de administración, con el fin de reforzar el compromiso con los inversionistas en cuanto a implementar acciones que generen un mejor desempeño de los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI, disminuciones que se presentan a continuación:

Fondo de Inversión	Comisión Anterior	Comisión Actual
Fondo de Inversión Inmobiliario	0.90%	0.40%
Fondo de Inversión Comercio e Industria	1.00%	0.80%
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	1.10%	0.90%
Fondo de Inversión Renta y Plusvalía	1.50%	1.25%

Fondo de Inversión Inmobiliario:

Activo neto	Comisión Inicial	Comisión nueva	Ajuste	Monto Mensual
\$273 706 136,91	0,90%	0,40%	0,50%	\$114 044,22

50% del ahorro se encuentra en una cuenta de mantenimiento.

Diferencia –Ajuste flujo para el fondo

\$57 022,11

Lo anterior quiere decir que hay un aumento estimado de \$171.066,00 en los beneficios trimestrales del fondo

alrededor de \$0,68 dólares más por participación, y este mismo monto acumulado por trimestre para futuras inversiones del fondo.

Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y de la Industria:

Activo neto	Comisión Inicial	Comisión nueva	Ajuste	Monto Mensual
\$195 165 259,69	1,00%	0,80%	0,20%	\$32 527,54

50% del ahorro se encuentra en una cuenta de mantenimiento.

Diferencia –Ajuste flujo para el fondo

\$16 263,77

Lo anterior quiere decir que hay un aumento estimado de \$48.791,31 en los beneficios trimestrales del fondo alrededor

de \$0,27 dólares más por participación, y este mismo monto acumulado por trimestre para futuras inversiones del fondo.

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario:

Activo neto	Comisión Inicial	Comisión nueva	Ajuste	Monto Mensual
\$83 467 315	1,10%	0,90%	0,20%	\$13 911

50% del ahorro se encuentra en una cuenta de mantenimiento.

Diferencia –Ajuste flujo para el fondo

\$13 911

Lo anterior quiere decir que hay un aumento estimado de \$13,911 en los beneficios mensuales del fondo alrededor de

\$0,86 dólares más por participación, y este mismo monto acumulado por mes para futuras inversiones del fondo.

Fondo de Inversión para Renta y Plusvalía:

Activo neto	Comisión Inicial	Comisión nueva	Ajuste	Monto Mensual
\$65 494 276	1,50%	1,25%	0,25%	\$13 645
Diferencia –Ajuste flujo para el fondo				\$13 645

50% del ahorro se encuentra en una cuenta de mantenimiento.

Lo anterior quiere decir que hay un aumento estimado de \$13.645 en los beneficios mensuales del fondo alrededor de \$0,000.24 dólares más por participación, y este mismo monto acumulado por mes para futuras inversiones del fondo

Negociación con proveedores financieros, en búsqueda de disminuir el gasto financiero:

Con corte al 30 de septiembre, como resultado de los esfuerzos realizados por parte de la administración, con los proveedores financieros, las operaciones de crédito poseen condiciones de tasa fija para los próximos 12 meses, lo que

La comisión de administración en el caso del Fondo Inmobiliario de Rentas Mixtas desde periodos anteriores se disminuyó a 0,10% anual, por esta razón actualmente no se llevó a cabo ningún ajuste adicional.

mitiga el impacto de variaciones al alza en las tasas de interés a nivel internacional, y por ende evita el incremento en el gasto financiero de los fondos ante este comportamiento de las tasas de referencia en el exterior.

Detalle Fondo de Inversión Inmobiliario:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
BICSA	\$19 234 514,44	7,00%	6,50%	0,50%	\$8 014,38
DAV	\$44 819 371,00	7,50%	6,75%	0,75%	\$28 012,11
BCR	\$81 457 676,42	7,50%	6,75%	0,75%	\$50 911,05
Diferencia –Ajuste flujo para el fondo					\$86 937,54

Lo anterior quiere decir que hay un aumento estimado de \$260.812,61 en los beneficios trimestrales del fondo alrededor de \$1.04 dólares más por participación.

Adicionalmente, se encuentra en negociaciones para ajustar

la tasa que actualmente posee el Fondo con una entidad bancaria del sector público 5,90% en la línea de FII, lo que generaría un ahorro trimestral de \$173.097,56, se estima que esta entre en vigencia entre octubre y noviembre-23

Banco	Saldo	Antes	Nuevo	Ajuste	Monto Mensual
Banco Público	\$81 457 676,42	6,75%	5,90%	0,85%	\$57 699,19
Diferencia –Ajuste flujo para el fondo					\$57 699,19

Detalle Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Privado	\$17 093 188,87	7,50%	6,50%	1,00%	\$14 244,32
Banco Público	\$119 015 567,47	7,50%	6,75%	0,75%	\$74 384,73
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					\$88 629,05

Lo anterior quiere decir que hay un aumento estimado de \$265.887,16 en los beneficios trimestrales del fondo alrededor de \$1,47 dólares más por participación.

Adicionalmente se está trabajando en un ajuste en la tasa que actualmente tiene el fondo con una entidad bancaria del sector

privado, para ubicar el costo financiero en 6,25% y con una entidad bancaria pública a 5,90%, entre oct y nov-23 lo que generaría un ahorro trimestral de \$254.665,16, y un aporte de \$1,41 a nivel de participación:

Banco	Saldo	Antes	Nuevo	Ajuste	Monto Mensual
Banco Privado	\$17.093.188,87	6,50%	6,25%	0,25%	\$3.561,08
Banco Público	\$119.015.567,47	6,75%	5,90%	0,82%	\$81.327,30
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					\$84.888,39

Detalle para Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Publico	\$1 567 408,34	7,50%	6,75%	0,75%	\$979,63
Banco Privado	\$4 647 285,98	10,50%	7,00%	3,50%	\$13 554,58
Banco Privado	\$8 993 000,00	7,00%	6,75%	0,25%	\$1 873,54
Diferencia –Ajuste flujo para el fondo					\$16 407,76

En este fondo en particular el apalancamiento es de un 18%, esto hace que el ahorro sea menor comparado con los fondos anteriores no obstante hay un aumento estimado de \$16.408 en los beneficios mensuales del fondo alrededor de \$1,01 dólares más por participación.

Adicionalmente se está trabajando en un ajuste en la tasa que actualmente tiene una entidad del sector privado para ubicarla en 6,25% en fondo Progreso, lo que generaría un ahorro mensual de \$6.651,64, esta rige a partir de oct-23:

Banco	Saldo	Antes	Nuevo	Ajuste	Monto Mensual
Banco Privado	\$4.647.285,98	7,00%	6,25%	0,75%	\$2.904,55
Banco Privado	\$8.993.000,00	6,75%	6,25%	0,50%	\$3.747,08
Diferencia –Ajuste flujo para el fondo					\$6.651,64

Detalle para Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Privado	\$2 659 568,46	10,00%	7,00%	3,00%	\$6 648,92
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					\$6 648,92

En este fondo en particular el apalancamiento es de un 7%, esto hace que el ahorro sea menor comparado con los fondos anteriores no obstante hay un aumento estimado de \$6.649 en los beneficios mensuales del fondo alrededor de \$0,00012 dólares más por participación.

Adicionalmente se está trabajando en un ajuste en la tasa que actualmente tiene el fondo con una entidad del sector privado para ubicarla en un costo del 6,25%, lo que generaría un ahorro de \$1.662,23, esta rige a partir de oct-23:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Privado	\$2.659.568,46	7,00%	6,25%	0,75%	\$1.662,23
Diferencia –Ajuste flujo para el fondo					\$1.662,23

Detalle para Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
BCR	¢11 586 442 438,07	9,60%	7,45%	2,15%	¢20 759 042,70
Diferencia –Ajuste flujo para el fondo					¢20 759 042,70

El apalancamiento de este fondo es de un 46%, su tasa estuvo referenciada a tasa básica pasiva, hay un aumento estimado de ¢20.759.043 en los beneficios mensuales del fondo

Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación:

La principal fuente para incrementar los ingresos de los fondos inmobiliarios es por medio de la colocación de espacios disponibles en los activos inmobiliarios, donde los esfuerzos realizados en términos comerciales han generado resultados muy positivos no solo para mantener y mejorar el nivel de ocupación de los fondos, sino que también, enfocados en mejorar el ingreso que se percibe por alquiler de los inmuebles.

alrededor de ¢10.538 colones más por participación, esto, producto de la más reciente negociación.

Sin embargo, como parte de la dinámica normal de los fondos inmobiliarios, al mismo tiempo que se dan nuevos ingresos por colocaciones, también se dan salidas de inquilinos en todos los diferentes fondos, mostramos detalle a continuación de los principales movimientos:

Inquilino	Movimiento	Monto	Fondo e inmueble
Advant Medical Costa Rica	Entra	\$9 300,00	FCI -Global
Spectrum (Kelpac)	Entra	\$14 195,00	FCI-GLOBAL
Bejos Miguel Yamuni E Hijos S. A	Sale	\$41 753,00	FCI-Plaza Lincoln
Universidad De Empresa (ULEAD)	Sale	\$14 635,25	FCI-Plaza Rohrmoser
Detalle	Variación	En cupón	Rendimiento
Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria	-\$32 893,25	-\$0,48	-0,19%

Inquilino	Movimiento	Monto	Fondo e inmueble
Inversiones G Nueve Dos SA	Entra	\$12 990,00	FIRP-Indupark
Detalle	Variación	En cupón	Rendimiento
Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía	\$12 990,00	\$0,0002	0,24%

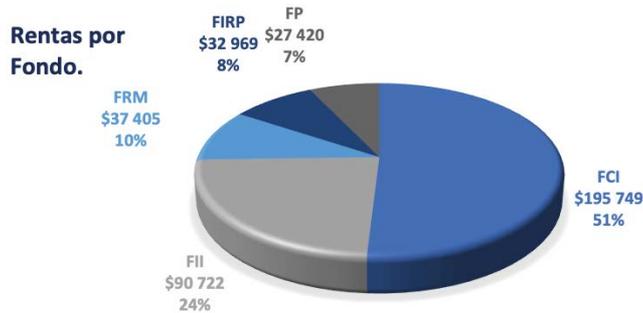
Inquilino	Movimiento	Monto	Fondo e inmueble
ASSA	Entra	\$11 740,00	FII-FORUM 1
PFIZER	Sale	\$19 832,20	FII-Meridiano
Detalle	Variación	En cupón	Rendimiento
Fondo de Inversión Inmobiliario	-\$8 092,20	-\$0,0848	-0,03%

Inquilino	Movimiento	Monto	Fondo e inmueble
Droguería Intermed SA	Sale	\$29 917,38	FP- CEDI S. J.
Pharma Punto Net SA	Sale	\$14 958,69	FP- CEDI S. J.
Distribuidora Farmanova SA	Sale	\$29 917,38	FP- CEDI S. J.
Detalle	Variación	En cupón	Rendimiento
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	-\$129 615,14	-\$7,0430	-1,69%

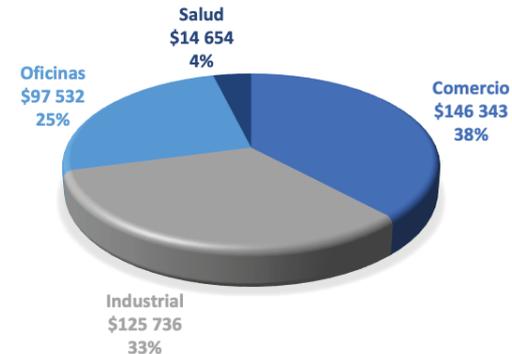
Adjuntamos detalle de colocaciones a nivel de ingresos por fondo y sector a setiembre 2023.

Fondo	Metros por fondo	Inquilinos	Monto
Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria	17 014,20	103,00	\$195 749
Fondo de Inversión Inmobiliario	8 567,67	28,00	\$90 722
Fondo Inmobiliario de Rentas Mixtas	6 126,36	23,00	\$37 405
Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía	4 973,96	16,00	\$32 969
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	1 416,53	13,00	\$27 420
Total	38 098,72	183,00	384 264,90

Sector	Renta	Área	Inquilinos
Comercio	\$146 343	10 318,43	118,00
Industrial	\$125 736	18 375,80	10,00
Oficinas	\$97 532	8 370,36	41,00
Salud	\$14 654	1 146,85	14,00
Total	\$384 264,90	38 211,44	183,00



Rentas por Sector Económico.



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

Plan de comunicación a las partes involucradas

BCR SAFI conto con el apoyo del Conglomerado Financiero Banco de Costa Rica en cuanto a la gestión de un Plan de Comunicación a las partes interesadas, con el fin de presentar una ruta del tipo de información, la forma y el momento en que debemos estar suministrando insumos al mercado.

El plan de comunicación tiene como Objetivo General: brindar de una manera clara, transparente y oportuna, información relacionada con las acciones que permitan mejorar la rentabilidad de los fondos de inversión inmobiliarios, así como, la atención de las necesidades de los estimables inversionistas y una orientación del cómo, cuándo y en qué manera debemos brindar los insumos que sean suficientes y necesarios para la toma de decisiones del mercado en general.

Beneficios:

- Suministrar constantemente información relacionada a la gestión y resultados de los fondos de inversión inmobiliarios
- Atención directa y oportuna de los participantes del mercado
- Lograr mayores acercamientos con el público en general y atender las necesidades de información clara, concreta y oportuna
- Mostrar transparencia a inversionistas acerca del quehacer de BCR SAFI.

¿Cómo se va a hacer?

Fortaleciendo el hecho de que En BCR SAFI, el conocimiento del negocio y la experiencia son nuestra promesa.

Este camino busca fortalecer la reputación de BCR SAFI y devolver la confianza de los inversionistas en nuestra gestión,

la cual data de más de 23 años en el mercado de fondos de inversión, así como mitigar cualquier tipo de interpretación errónea de nuestras acciones que atenten contra la imagen del Conglomerado y además contra las inversiones de los estimables inversionistas en nuestros productos.

La ruta de comunicación que consiste en:

- Fase revitalización de la marca: enfoque proactivo, comunicación del desempeño del portafolio.

Plan acción mediano plazo

Este plan adiciona dos nuevos elementos a los mostrados en el corto plazo y las cuales se mantendrán en acción como parte de la gestión normal de los fondos en búsqueda de mejorar la rentabilidad de nuestros productos:

Reconversión de inmuebles, con el objetivo de mantener la versatilidad de los activos.

Actualmente en el mercado existe una sobre oferta de áreas de oficina con tasas de disponibilidad cercanas al 18%, lo cual limita la pronta colocación de espacios principalmente en el sector corporativo. Los Fondos cuentan con inmuebles con una disponibilidad de áreas de alquiler, algunos incluso con una antigüedad no tan alta, sin embargo, producto de la construcción de nuevos edificios con tecnologías y amenidades innovadoras, se ha dificultado la colocación de espacios. Esto nos lleva a analizar que otros usos se le puede dar algún inmueble, tomando como base su ubicación, diseño de construcción, entre otros.

Este análisis es el que se ha definido como reconversión de inmuebles, valorando el desarrollo de complejos habitacionales, hoteleros, médicos, comerciales entre otros. Importante hay que mencionar que el punto antes mencionado de las oficinas es solo uno de los ejemplos.

Esta reconversión depende de la factibilidad en todos los ámbitos del inmueble, la demanda por diferentes sectores económicos y el dinamismo del mercado inmobiliario y sobre todo al análisis de factibilidad financiera vs la demanda de dichas áreas por parte de posibles inquilinos.

Gestión de venta de activos para disminuir el apalancamiento:

La gestión de ventas o rotación de activos es una actividad de constante análisis en las carteras de los fondos de inversión inmobiliarios, con el fin de generar beneficios a los inversionistas en cuanto a la materialización de plusvalías, y además al actual esfuerzo de disminuir el nivel de apalancamiento.

Durante el 2023 se logró ejecutar la venta del Hospital La Católica en el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario, por un monto cercano a los \$36,8 millones de dólares, recursos que fueron aplicados a la deuda y que permitió ajustar el nivel de apalancamiento de un 41% a un 35,6%.

Debido a las condiciones actuales de la industria de fondos inmobiliarios, la principal fuente de repago de los créditos bancarios que es la emisión se ha visto contraída, en su mayoría estas obligaciones se toman en corto y mediano plazo, en las cuales por periodos prolongados solo cancelan los intereses correspondientes, a fin de madurar cada proyecto y mejorar la rentabilidad a los inversionistas.

Esta práctica es sana a nivel de la industria, no obstante, la desestabilización económica producto de la pandemia y además cambios a nivel de ciclicidad del mercado inmobiliario en su generalidad trajo consigo incrementos en las tasas de referencia, en la oferta de activos inmobiliarios y, por ende, un ajuste a la baja en las condiciones de alquiler por m² de muchos de los sectores económicos y activos inmobiliarios en la Industria. Este tipo de aspectos ha provocado una baja en los rendimientos de los fondos de

inversión inmobiliarios, donde su rendimiento promedio en la Industria es de un 3,5%, aspecto que, en conjunto con el comportamiento a nivel de rentabilidad de instrumentos financieros de renta fija en el mercado de inversión, han generado caídas en el precio de las participaciones de muchos de los fondos de inversión inmobiliarios en general.

Debido a lo anterior a nivel de liquidez y rentabilidad se está analizando la posibilidad de vender algunos de los inmuebles de la cartera inmobiliaria, esto a fin continuar con la rotación de activos inmobiliarios, materialización de plusvalías y disminución del apalancamiento,

Con base en lo anterior se realizó en febrero del 2023 en el Fondo de Inversión Inmobiliario, la venta del inmueble Hospital la Católica, cuyos recursos incluida la ganancia generada, se utilizó para la disminución del pasivo del fondo, permitiendo esto ajustar el nivel de apalancamiento a un 35,6%.

El plan de ventas también considera un análisis exhaustivo de variables a considerar para tomar decisiones sobre cuales activos colocar en venta, tales como:

- **Antigüedad**
- **Sector económico**
- **Mantenimiento**
- **Rentabilidad**

Lo anterior con el fin de tomar las mejores decisiones en cuanto a la rotación de activos inmobiliarios y además propiciar un mejor desempeño en términos de rentabilidad de los fondos administrados

Nuestra estrategia considera los siguientes montos anuales de ventas en aras de disminuir el pasivo de los fondos de inversión inmobiliario.

Fondo de Inversión Inmobiliario

Fecha	Monto
I Trim 23	\$36 750 000
IV Trim 24	\$27 000 000
III Trim 25	\$4 000 000
IV Trim 25	\$10 500 000
4 Inmuebles	\$78 250 000

Fondo de Inversión Inmobiliario FCI

Fecha	Monto
III Trim 23	\$717 000
III Trim 23	\$245 000
II Trim 24	\$12 000 000
IV Trim 24	\$13 000 000
IV Trim 24	\$8 500 000
IV Trim 24	\$4 000 000
II Trim 25	\$8 000 000
II Trim 25	\$7 500 000
IV Trim 25	\$12 000 000
IV Trim 25	\$8 700 000
IV Trim 25	\$1 538 000
11 inmuebles	\$76 200 000

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario

Fecha	Monto
IV Trim 24	\$8 500 000
1 Inmueble	\$8 500 000

Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas

Fecha	Monto
II Trim 24	\$19 000 000
I Trim 25	\$4 250 000
2 inmuebles	\$23 250 000

Estas proyecciones están sujetas a variaciones de mercado, los inmuebles podrían variar de acuerdo con el interés de terceros y las condiciones de precio podrían ajustarse de acuerdo con el avance de las negociaciones.

Plan de Acción Largo Plazo

Existen acciones que están consideradas para el largo plazo, y que se complementan con las estrategias de corto y mediano plazo, dentro de las cuales podemos mencionar.

Valoración de adquisiciones Inmobiliarias

Este plan de acción de largo plazo tiene como objetivo mantener una adecuada diversificación del ingreso por inquilino, por zona geográfica y de tipo de activo inmobiliario, además de valorar en un futuro proyectos con condiciones atractivas que aporten a nivel de rentabilidad a los fondos administrados por BCR SAFI.

La incorporación de nuevos inmuebles a la cartera, dentro de los límites establecidos de apalancamiento permite una renovación de la cartera de inmuebles, incorporar activos en sectores en expansión, la diversificación de ingresos por inquilino e inmueble en búsqueda de la mitigación de riesgos de concentración del portafolio.

Una renovación de activos permitirá aprovechar a su vez el ciclo de vida de cada inmueble generando la materialización de las plusvalías y la modificación pertinente del portafolio para atender las oportunidades de mercado cambiantes del sector inmobiliario.

Fusión de Fondos:

La estrategia de largo plazo para los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI tiene como objetivo incrementar la rentabilidad mediante la incorporación de inmuebles con

rentabilidad superior al promedio del fondo y la industria, además de analizar fusiones de fondos que permitan mejorar las condiciones financieras de estos.

Con respecto al primer punto, una vez que los retos de las estrategias de corto y mediano plazo se concreten, las cuales en su mayoría derivan en la realización de inversiones en inmuebles y venta de otros que permitan la colocación de espacios y la disminución del apalancamiento del fondos, se debe considerar incorporar inmuebles a los fondos rentabilidad superior al promedio de la industria y del fondo, con el fin de mejorar los beneficios que se otorgan a los inversionistas, y diversificar la fuente de ingresos de estos.

La fusión de fondos inmobiliarios busca unificar diferentes productos, estableciendo uno de estos como el principal, el cual será el que prevalecerá en el mercado, esta estrategia permite tomar el potencial de cada una de las carteras y crear una única con mayor diversificación en tipos de inmuebles, actividades económicas, inquilinos, ubicaciones geográficas, entre otros.

Además, permite obtener beneficios operativos generando una gestión más eficiente mediante el aprovechamiento de economías de escala y apertura a nuevas fuentes de financiamiento debido al aumento del monto de crédito que permite alcanzar mercados internacionales para generar financiamientos a menores costos para un fondo más robusto.

A nivel de mercado la fusión de fondos fortalece la posición en la industria de ambos fondos al consolidarse con mayor nivel de activo, además de tomar ventaja de los mercados para la comercialización de un solo producto a nivel bursátil.

A su vez, un producto de mayor dimensión podría ser más atractivo en otros mercados de tamaño superior a la región, a los cuales los fondos inmobiliarios de BCR SAFI podría llegar a acceder en un futuro.

Proyección de Rentabilidad de los Fondos de Inversión Inmobiliarios:

La administración en aras de brindar mayores insumos para la toma de decisiones y además brindar fisilidad del posible comportamiento de los productos que hoy día administra, ha establecido una serie de supuestos para poder proyectar la rentabilidad de los fondos en los próximos años, dentro de los cuales se toma en consideración los siguientes aspectos

- Ajuste en las comisiones de administración (Ya concretada sin embargo se mantiene en constante valoración).
- Disminución del costo financiero pasando de 7,50% a un 6,75% (Concretada, pero en nuevas negociaciones para ajustarlo a un promedio del 6,15%.
- Niveles de ocupación de los fondos de inversión inmobiliarios en promedio cercanos al 85%.
- Ventas de activos inmobiliarios (Concretada la Venta del Hospital La Católica en febrero del 2023).
- Aumento en el Flujo de Alquiler del Parque Empresarial del Pacifico (Para los efectos del Fondo de Inversión Inmobiliario).

<u>Detalle</u>	<u>Fondo Inmobiliario</u>		<u>Fondo Comercio e Industria</u>		<u>Fondo Progreso</u>		<u>Fondo Rentas Mixtas</u>	
Rendimiento estimado 30-09-2023	2.25%	2.50%	2.75%	3.00%	2.70%	2.80%	4.00%	4.15%
Rendimiento estimado cierre 2023	2.50%	2.80%	3.25%	3.50%	3.00%	3.15%	4.15%	4.25%
Rendimiento estimado cierre 2024	4.00%	4.50%	4.25%	4.50%	3.50%	3.75%	7.00%	7.50%
Rendimiento estimado cierre 2025	4.50%	4.80%	4.60%	4.90%	3.75%	3.85%	7.60%	7.90%

Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. Las proyecciones aquí presentadas se basan en supuestos que podrían no materializarse y se encuentran sujetos a las acciones de agentes externos fuera del control o gestión de BCR SAFI, incluyéndose únicamente como referencia sin que se pretenda de ninguna forma garantizar o predecir rendimientos futuros.

Detalle de actividades del Plan de Acción BCR SAFI

Como parte de nuestra obligación y compromiso con los estimables inversionistas, hemos establecido un plan de acción para mejorar el desempeño de los fondos inmobiliarios que

hoy día administramos, enfocados en el incremento del ingreso y disminución del gasto, tal y como se muestra a continuación:

Plan de Acción Corto Plazo

Disminución de la comisión de administración, alivia el gasto de los fondos.

Negociación con proveedores financieros, en búsqueda de disminuir el gasto financiero.

Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación.

Gestión de venta de activos para disminuir el apalancamiento.

Plan de comunicación partes involucradas

Importante mencionar que estas acciones se han venido ejecutando en el tiempo de nuestra gestión, enfocadas en mejorar el comportamiento de los fondos y por ende el incremento en la rentabilidad.

Las acciones de corto plazo se han implementado en su mayoría, el ajuste en la comisión, los nuevos acuerdos con proveedores financieros, colocación de espacios y ventas de activos.

Plan de Acción Mediano Plazo

Reconversión de inmuebles, con el objetivo de mantener la versatilidad de los activos.

Negociación con proveedores financieros en búsqueda de disminuir el gasto financiero.

Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación.

Gestión de venta de activos para disminuir el apalancamiento.

Plan de comunicación a las partes involucradas

Plan de Acción Largo Plazo

Reconversión de inmuebles con el objetivo de mantener la versatilidad de los activos.

Negociación con proveedores financieros en búsqueda de disminuir el gasto financiero

Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación.

Gestión de venta de activos para disminuir el apalancamiento.

Fusión de fondos, permitiendo mejoras las económicas de escala.

Valoración de adquisiciones Inmobiliarias

Plan de comunicación a las partes involucradas



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

Introducción

En este informe trimestral del Fondo de Inversión para el Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, ofrecemos un panorama integral del estado actual del proyecto correspondiente al tercer trimestre del año. Los datos abarcan el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023.

Las siguientes secciones proporcionan una descripción detallada de los avances y actualizaciones relacionadas con los aspectos más relevantes del proyecto.

Características del proyecto

El concepto del proyecto se mantiene como un proyecto inmobiliario de uso mixto; incluyendo espacios de uso industrial, comercial y oficinas, los cuales fueron edificados en un terreno con un área registral de 61.783,00m², ubicado en la zona de Santa Ana.

Las características principales del proyecto se mantienen de la siguiente manera:

Características FDP Parque Empresarial Lindora

FECHA DE COMPRA:	13/03/2020
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR NOMINAL	\$1.000,00
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$52.000.000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$21.200.000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$1.110,00
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr BBB+3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,10%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Conforme al plan maestro del proyecto se realizó la construcción de bodegas industriales y/o almacenaje, una plataforma de parqueos, locales comerciales, y un edificio de

oficinas de seis niveles, distribuido porcentualmente de la siguiente manera:

Distribución del proyecto por sector

Industria	Oficinas	Comercio	Parqueos
67,00%	17,00%	9,00%	7,00%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Involucrados

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

experiencia, conocimiento y generando valor agregado al proyecto:

Detalle de Involucrados

Logo	Empresa	Especialidad	Alcance
	SCRiesgo	Empresa calificadora de riesgo	Calificadora de Riesgo.
	BCR	Entidad Financiera	Financiamiento.
	Mabinsa	Administración de condominio	Presentar reportes mensuales de labores, cobro de cuota mantenimiento, seguridad.

Aspectos técnicos

En cuanto a los permisos relacionados al Parque Empresarial Lindora, estos se encuentran totalmente concluidos y aprobados:

- Permiso de construcción
- SETENA
- Constitución del condominio

Durante el tercer trimestre de 2023, en el aspecto técnico se avanzó en el proceso de finalización, de la inspección de seguridad estructural por parte del cuerpo de bomberos.

Esta inspección generó un informe técnico el cual busca garantizar el cumplimiento de las normativas de seguridad contra incendios y otros riesgos relacionados. Actualmente la administración está tomando en consideración las observaciones del informe, las cuales corresponden a observaciones menores que no implican un costo adicional para el Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora. Estas observaciones se presentarán al cuerpo de bomberos para solicitar la visita final de inspección de esta institución para dar por atendidas las observaciones mencionadas.

Actualmente el Proyecto Parque Empresarial Lindora, se encuentra en proceso de adaptación del diseño para los accesos al parque, los cuales se estructuraron considerando la ampliación de la radial 147 Lindora – Belén, sin embargo, debido a la incertidumbre en la conclusión de dicho proyecto, se considera modificar lo correspondiente para ajustar el parque a las condiciones actuales de la radial.

En consecuencia, la administración llevará a cabo un análisis de costos y tiempos para evaluar la viabilidad de ajustar el diseño original.

Aspectos de mercado

A lo largo del tiempo, Estados Unidos ha sido el principal receptor de inversión extranjera directa, consolidando su mercado inmobiliario como un refugio seguro en tiempos de incertidumbre económica. Aunque los cambios legislativos de los últimos cuatro años generaron una pausa en los planes de inversión, desde el cambio de administración en enero de 2021, se han observado cambios favorables, como bajos tipos de interés, la recuperación económica, impuestos relativamente bajos, mayor liquidez y transparencia en el mercado inmobiliario estadounidense, acelerando la actividad inmobiliaria.

Sin embargo, la situación económica actual difiere de hace dos años. La pandemia dejó su huella en los mercados inmobiliarios, que experimentan una transformación notable. Los cambios en el comportamiento del consumidor, impulsados por la conveniencia y eficiencia, exigen adaptaciones rápidas en los formatos de los espacios. Estos desafíos internacionales son replicables en las condiciones de mercado actuales para el sector inmobiliario nacional.

Respecto al mercado de oficinas los indicadores del primer semestre reflejan señales positivas, evidenciadas por un aumento del inventario en un 1,16% en comparación con el cierre del año 2022. Aunque la absorción constante ha contribuido a la reducción de la tasa de disponibilidad, estableciéndose en un 21,3%, la incorporación de nuevos edificios vacíos y algunas desocupaciones han generado una absorción negativa de -10.103 m². El mercado muestra una recuperación gradual tras el periodo de pandemia. Los desarrolladores continúan siendo cautelosos en la construcción de nuevos edificios, adaptándose a las condiciones actuales del mercado.

La economía costarricense exhibió dos escenarios contrastantes: un crecimiento del 23,8% en el régimen especial y una caída del 1,8% en el sector manufacturero bajo el régimen definitivo. A pesar de los avances, persisten desafíos. La tasa de desempleo experimentó una significativa disminución, alcanzando el 10,1%, impulsada principalmente por el crecimiento en la producción de la industria médica y los servicios, que registró un aumento del 5,51%. En mayo, la inflación presentó una disminución del 0,88%, un dato positivo. Sin embargo, el tipo de cambio se apreció a ₡549,48 en junio respecto al dólar, representando un aumento del 20,6% en comparación con el año 2022. Aunque esta apreciación acelerada es positiva, afecta la competitividad y la balanza comercial del país.

El mercado industrial presenta un aumento significativo de 90.393 m², representando un incremento del 5,4% en comparación con el semestre anterior. La combinación de una reducción en la construcción y una mayor demanda de naves ha llevado a una disminución en la tasa de disponibilidad, pasando del 5,5% al 5,2%. Durante este periodo, la absorción neta se redujo a 346.000 m², manteniendo un nivel muy aceptable y con una demanda intensa. El precio promedio de renta se mantuvo estable, con una leve disminución del 0,7% a \$8,09 por m². La actividad vibrante del mercado y los precios elevados se atribuyen al fenómeno del *nearshoring*, que ha tenido un impacto positivo en la economía de Costa Rica.

El fenómeno del *nearshoring* se refiere a la estrategia de trasladar operaciones comerciales o de producción a ubicaciones geográficas cercanas en lugar de optar por *offshoring*, que implica ubicaciones más distantes. En el contexto empresarial, el *nearshoring* implica la reubicación de actividades comerciales o procesos de producción a países que comparten fronteras cercanas o están geográficamente próximos. Este enfoque se adopta por diversas razones, como reducir costos operativos, mejorar la eficiencia logística,

minimizar los riesgos asociados con la distancia y la gestión de la cadena de suministro, así como facilitar la comunicación y coordinación entre las partes involucradas. El *nearshoring* se considera a menudo como una alternativa estratégica al *offshoring*, ya que busca equilibrar la optimización de costos con la proximidad geográfica y la colaboración eficiente. En el caso específico mencionado en el contexto de Costa Rica, el impacto positivo en la economía podría estar relacionado con la atracción de inversiones y actividades de producción cercanas, lo que impulsa la demanda y los precios en el mercado local.

Estrategia Comercial

En relación a la estrategia de comercialización del proyecto, mantenemos una estrecha colaboración con corredores de bienes raíces con el objetivo de facilitar tanto el arrendamiento como la venta de espacios comerciales, industriales y de oficina. Además, nos concentramos en fortalecer la presencia del proyecto en las redes sociales con el fin de incrementar su visibilidad y alcanzar a un público más amplio y potencialmente interesado. Esta estrategia busca no solo mantener a nuestros seguidores informados, sino también construir una imagen positiva y actualizada del Parque Empresarial Lindora. A través de las cuentas del parque que se han creado nuestras plataformas digitales, se comunica de manera efectiva las novedades, actualizaciones y eventos relacionados con el proyecto, lo que contribuye a fortalecer la conexión con los inquilinos actuales y potenciales además de generar un interés para clientes con el objetivo de incrementar la visitación del parque y mantener la comunicación directa con cualquier interesado.

En línea con lo mencionado anteriormente, el Fondo de Desarrollo de Proyectos del Parque Empresarial Lindora está considerando la posibilidad de contratar a una empresa especializada en el análisis de datos y variables inmobiliarias.

Esto se hace con el fin de obtener información detallada, tanto cuantitativa como cualitativa, sobre la demanda y la competencia en el sector inmobiliario de la zona de Santa Ana. El objetivo es tomar decisiones debidamente informadas y precisas en lo que respecta al comportamiento del mercado y atraer nuevos clientes para los espacios disponibles.

La revitalización de esta estrategia se llevaría a cabo mediante la contratación de una empresa especializada, como se mencionó anteriormente. El objetivo de dicha contratación es el de colaborar con una firma profesional con experiencia en el mercado, encargada de la comercialización experta de los espacios especializados que aún se encuentran disponible, para lograr un complemento a la gestión activa de colocación y venta del equipo de BCR SAFI, y de esta manera lograr una efectiva comercialización del parque empresarial. Con esto se busca impulsar la ocupación de las áreas disponibles y, al mismo tiempo, gestionar la venta de todos los espacios que forman parte del Fondo de Desarrollo de Proyectos del Parque Empresarial Lindora.

En la actualidad, este proceso se encuentra en la etapa de recepción de ofertas. Como medida complementaria y de generación de valor, la administración ha solicitado a su vez, una actualización del estudio de mercado centrado en la zona de influencia y en el propio proyecto con el propósito de evaluar la situación actual.

Este tipo de opciones de comercialización se han venido analizando como parte de la estrategia de colocación de espacios desde la concepción del proyecto, siempre buscando el equilibrio ente el flujo financiero, contención del gasto y las tácticas de impulso comercial para el parque.

Es importante destacar que previamente se evaluaron estas opciones, pero debido a la situación financiera actual y la falta de ocupación de espacios grandes del proyecto, como oficinas, bodegas industriales y espacios flexibles, no fue viable. Por lo tanto, la administración está reconsiderando

estas opciones, tomando en cuenta la capacidad financiera y la liquidez del fondo antes de tomar una decisión.

Se mantiene un servicio personalizado en la atención a las consultas y necesidades de los posibles clientes, mantenemos un estándar elevado de calidad y atención. Esto se realiza a través de diversos canales, incluyendo las redes sociales, la oficina de ventas en el lugar y otros medios de contacto como la plataforma WhatsApp, correo de servicio al cliente, y nuestra página web (www.pelcostarica.com).

Estas estrategias han generado un avance progresivo en la colocación del proyecto. Durante el tercer trimestre de 2023, se han sumado 17 nuevos clientes potenciales. Estos prospectos han mostrado interés en el proyecto a través de diversos canales, cuya existencia es producto del esfuerzo continuo y perseverante de las estrategias. Dichas tácticas no solo han impulsado la visibilidad del proyecto, sino que también han fortalecido el reconocimiento de nuestra oferta empresarial en la zona.

Las solicitudes ingresaron por medio de:

- Corredores: 10 leads
- Página Web: 3 leads
- Llamada: 2 leads
- Walk in: 1 lead
- WhatsApp: 1 lead

Colocación

El enfoque comercial activo del Fondo de Desarrollo ha generado resultados concretos en términos de interés por parte de potenciales clientes. Gracias a las estrategias implementadas, se han enviado ofertas de espacios a diversos clientes interesados en cada uno de los sectores del proyecto.

Desde marzo de 2020 hasta septiembre de 2023, se ha registrado un histórico de ofertas enviadas, llevando un detallado registro de los canales de ingreso de las solicitudes para cada sector del proyecto.

El seguimiento y análisis de esta información han permitido a la administración del Fondo tomar decisiones informadas y ajustar su estrategia comercial para maximizar la eficiencia en el proceso de venta y aumentar el número de transacciones.

En términos específicos, se han enviado ofertas a través de diversos canales, como corredores de bienes raíces, empresas comerciales y el personal de ventas en el sitio. Respecto a los sectores del proyecto, las ofertas se han dirigido a la venta de oficinas, locales comerciales y bodegas.

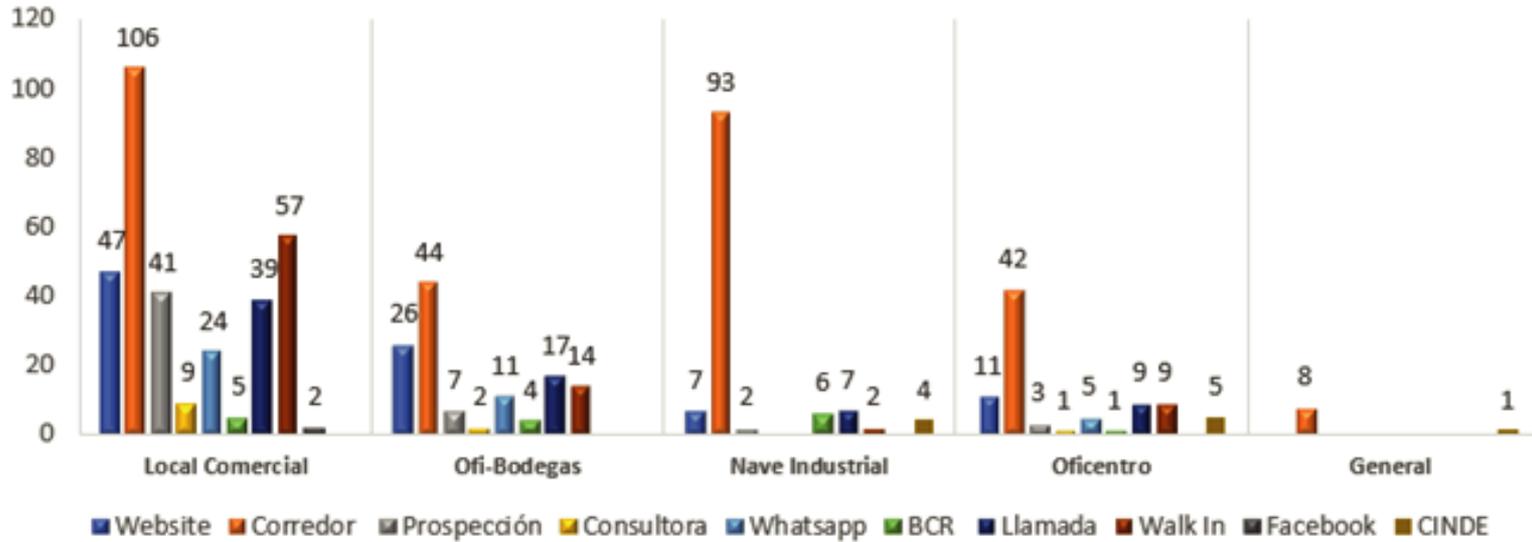
El registro histórico de ofertas enviadas refleja las sólidas estrategias y tácticas de comercialización implementadas por el Fondo de Desarrollo. La administración del fondo sigue trabajando diligentemente para mantener la rentabilidad y mitigar los riesgos que puedan afectar la inversión de los participantes del fondo.

A continuación, se muestra el histórico de ofertas enviadas para cada uno de los sectores del proyecto:

Detalle de ofertas enviadas – Al 30 de setiembre 2023

- Total ofertas: (671)
 - Local comercial: 330
 - Ofi-Bodegas: 125
 - Nave Industrial: 121
 - Oficentro: 86
 - General: 9

Ofertas enviadas

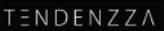


La gráfica anterior refleja los resultados de las estrategias de comercialización implementadas por el Fondo, logrando un porcentaje de ocupación del 51,0% del total de las áreas arrendables. Como dato relevante se debe indicar que el cliente que había firmado contrato de arrendamiento para la bodega E3 decidió finiquitar el contrato de arrendamiento, debido a una revaluación del plan comercial de la empresa.

No obstante, la bodega actualmente se encuentra en comercialización.

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

Detalle historico de Colocaciones

Logo	Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Plataforma de parqueos	Edificio D	Parqueos	264 espacios	Arrendamiento
	Ofibodega	Edificio C-1	Industria	743,58	Arrendamiento
	Comercial	Edificio G-4	Servicio	299,26 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-16	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-17	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-18	Servicio	104,29 m2	Arrendamiento
	Comercial	Pad Comercial	Servicio	230,89 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-05	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-10	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-11	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
Oasis Outdoor	Comercial	Edificio F-12	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-13	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Padel World Costa Rica	Bodega	Edificio E FFE4	Industria	3.649,01 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-04	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Go Rigo Go	Comercial	Edificio F-07	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Roberto Venegas Performance and Injury Recovery	Comercial	Edificio F-14	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Banard Center Skin & Mental Health	Comercial	Edificio F-15	Servicio	106.29 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-1, F-2 y F-3	Servicio	316.87 m2	Arrendamiento

Detalle de ventas

Logo	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Edificio A	Industria	4.900 m2	Vendido
	Edificio G-6	Oficina	1.457,59 m2	Vendido
	Edificio C	Industria	1.851,16 m2	Vendido
	Edificio F	Comercio	106,29 m2	Vendido
	Comercial	Edificio G-1	230,06 m2	Vendido
	Comercial	Edificio G-2	311,90 m2	Vendido
	Edificio C	Industria	870 m2	Vendido
	Edificio C	Industria	747.43 m2	Vendido

En relación con lo mencionado anteriormente, en la actualidad el Fondo de Desarrollo cuenta con un 49,00% de sus áreas arrendables disponibles, de las cuales un 6,8% se encuentra en proceso de negociación.

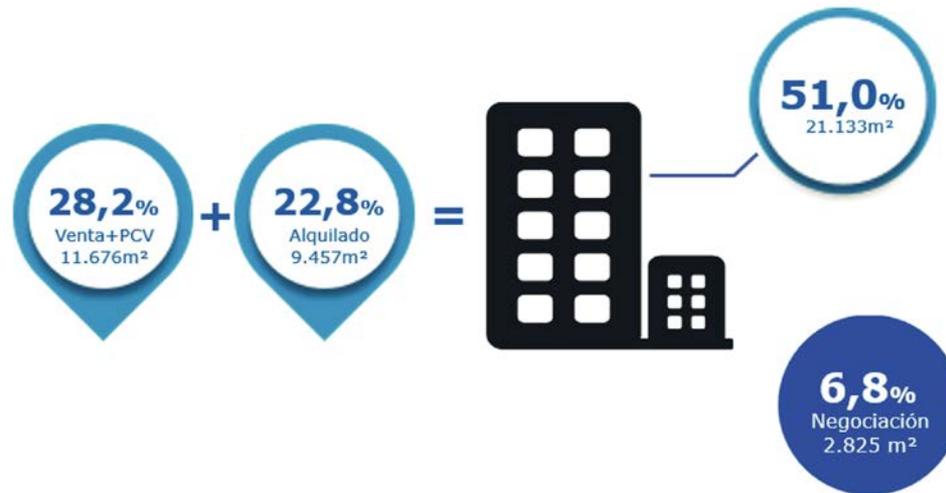
En colaboración con la empresa comercializadora, la administración llevará a cabo la colocación estratégica de áreas para arrendamiento. Paralelamente, se continuará desarrollando la propuesta de paquetes de inversión atractivos, con la finalidad de comercializarlos en el mercado, aprovechando las herramientas, estrategias y contactos de la empresa especializada. La estrategia se enfoca en no solo maximizar el valor de los activos del fondo, sino también en inyectar liquidez mediante la presentación de propuestas

competitivas y atractivas. Estas propuestas serán meticulosamente diseñadas para resultar de interés tanto para inversores individuales como institucionales.

Estos paquetes de inversión podrán comprender una combinación diversificada de propiedades comerciales, oficinas e industriales, con el objetivo de adaptar la oferta a las necesidades y preferencias de posibles compradores, buscando así una mayor versatilidad y atractivo en el mercado.

Como último punto de este apartado, se debe indicar que se espera ejecutar durante el cuarto trimestre de 2023 las ventas correspondientes al espacio de ofibodega C1 del Edificio C, así como de los locales comerciales F14 y F16 del Edificio F.

Disponibilidad, colocación y venta áreas arrendables



Las ofertas que se encuentran en negociación y/o firmas son espacios cuya colocación final dependerá de la llegada a

términos de común acuerdo entre las partes y un exitoso cierre del proceso.

Detalle de las ventas efectuadas en el III trimestre:

Sector	Colocado	Por colocar
Comercial	91,6%	8,41%
Oficinas	20%	80,00%
Ofibodega	100,0%	0,00%
Nave Industrial	52,1%	47,91%
Espacio Flexible	0,0%	100,00%
Plataforma parque	100,0%	0,00%

Como parte de la gestión activa de comercialización para este trimestre se ha logrado alcanzar mas del 90% de la colocación de las áreas comerciales y la totalidad de las ofibodegas, en línea con el comportamiento observado en el mercado inmobiliario actual. El gran reto del proyecto y la

administración es la colocación de los espacios de oficinas y espacio flexible, labor que se complemente con la posible contratación de empresas profesionales y con experiencia en estos sectores, tanto para venta como para el alquiler de los espacios.

Durante este periodo, observamos una reducción en la tasa de ocupación, pasando del 57,53% al 51,0%. Esta disminución se atribuye a la terminación del contrato de arrendamiento de la bodega E3, que abarcaba 3.027 m² y tuvo lugar el pasado 20 de agosto. La decisión de finalizar el contrato fue tomada por el arrendatario debido a que el cliente para el cual

prestaban los servicios de logística no cumplió con las condiciones estipuladas en el contrato. Ante la falta de cumplimiento, la empresa decidió no realizar una inversión adicional, ya que no tenían claridad sobre las necesidades del cliente.

Ventas

En el transcurso del tercer trimestre de 2023, se concretaron dos ventas del Edificio C en el sector de bodegas. Importante mencionar que dichas transacciones se llevaron a cabo a un

precio que superó el valor indicado en el prospecto, resultando en beneficios significativos para el fondo.

A continuación, se detalla las ventas efectuadas:

Detalle de las ventas efectuadas en el III trimestre

Sector	Ubicación	Tipo	M2 vendidos	Fecha venta	Precio
Ofibodega	C7	Edificio C (Industrial)	871,24	20/07/2023	\$817 800
Ofibodega	C2	Edificio C (Industrial)	747,43	27/07/2023	\$982 000

Las ventas de estas propiedades del sector industrial representan un logro financiero significativo, ya que se logró superar las expectativas de valor establecidas. Esto resalta la

habilidad para tomar decisiones estratégicas en la gestión de activos. No obstante, es fundamental mantener en mente que los rendimientos futuros son inciertos y dependen de diversas variables.

Las ofertas que se encuentran en negociación y/o firmas son espacios cuya colocación final dependerá de la llegada a términos de común acuerdo entre las partes y un exitoso cierre del proceso.

Durante este periodo, observamos una reducción en la tasa de ocupación, pasando del 57,53% al 51,0%. Esta disminución se atribuye a la terminación del contrato de arrendamiento de la bodega E3, que abarcaba 3.027 m² y tuvo lugar el pasado 20 de agosto. La decisión de finalizar el contrato fue tomada por el arrendatario debido a que el cliente para el cual prestaban los servicios de logística no cumplió con las condiciones estipuladas en el contrato. Ante la falta de cumplimiento, la empresa decidió no realizar una inversión adicional, ya que no tenían claridad sobre las necesidades del cliente.

Aspectos financieros

Para este trimestre, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora mantiene un rendimiento consistente con el trimestre anterior. Durante este periodo, se han logrado avances significativos, concretando ventas y acuerdos de arrendamiento, lo cual ha resultado en un incremento leve pero positivo en los ingresos del fondo.

Como hemos mencionado, las condiciones proyectadas en un inicio han variado respecto al panorama real, por lo que es importante mencionar que los esfuerzos por sobrellevar el proyecto de acuerdo con las estimaciones planteadas han sido reiterativos; aplicando estrategias inmediatas que sostengan el gasto a la vez de impulsar mecanismos propicios para la atracción de nuevos clientes.

Seguidamente, se muestra el detalle de la situación financiera actual del fondo y se analizan los posibles escenarios basados en proyecciones sobre la colocación de áreas arrendables y los ingresos asociados.

• Situación actual

Ingresos por alquiler y venta:

Al corte en estudio el fondo cuenta con 16 contratos de alquiler activos, para un total de rentas mensuales de USD\$ 57 199,04 (Saldo luego de restar montos ligados a contratos en cuentas de orden); cartera la cual representa un 34% del área total disponible, según prospecto (actualmente 30 968,89 m²). A continuación, se presenta la lista de inquilinos con sus respectivas rentas y área arrendada:

Detalle de inquilinos

N° Contratos	Sector	Renta (neto)	m ²
1	Local Comercial	\$1 705,95	106,29 m ²
2	Local Comercial	\$1 810,47	106,29 m ²
3	Local Comercial	\$4 301,07	230,89 m ² A
4	Local Comercial	\$2 734,50	161,10 m ²
5	Local Comercial	\$1 523,04	106,29 m ²
6	Local Comercial	\$1 523,04	106,29 m ²
7	Local Comercial	\$1 523,04*	106,29 m ²
8	Parqueo	\$14 003,88*	3 790,60 m ²
9	Local Comercial	\$2 156,14	104,29 m ²
10	Local Comercial	\$5 386,68	299,26 m ²
11	Local Comercial	\$2 734,50	161,10 m ²
12	Local Comercial	\$2 734,50	161,10 m ²
13	Bodega	\$5 576,85	743,58 m ²
14	Bodega	\$18 091,26	3 649,01 m ²
15	Local Comercial	\$1 523,04	106,29 m ²
16	Local Comercial	\$5 398,00	316,87 m ²
Total rentas y metros cuadrados		\$72 725,96	10 255,54 m ²

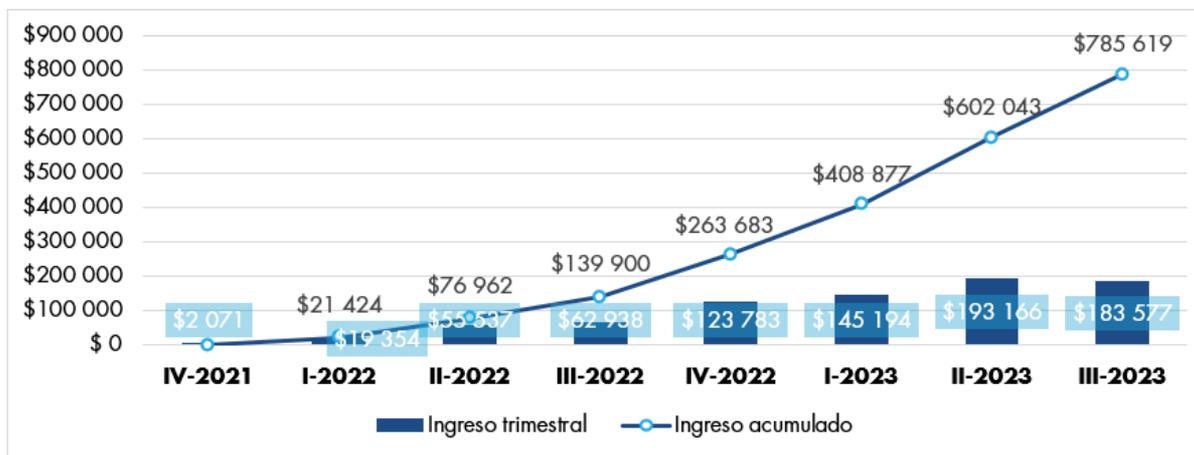
Nota: Elaboración propia. Fuente: Reportes distribución y listado de alquileres (módulo inmobiliario/Safinet) corte 30/09/2023.

* Cuentas de orden. Área registro 391,05 m².

En cuanto al comportamiento acumulado y trimestral, el fondo ha registrado un total de USD\$ 785 619; de los cuales USD\$183 577, corresponden al tercer trimestre de 2023. Se debe destacar que, al momento del análisis, el proyecto mantiene cuentas por cobrar por un valor de USD\$ 181 881, lo que representa el 23,15% del total de los ingresos por alquiler.

El siguiente gráfico presenta la tendencia trimestral y acumulada de los ingresos por arrendamiento, decreciendo en un 5,0% en el tercer trimestre producto de la salida de un inquilino el cual arrendaba el espacio E-03:

Comportamiento trimestral y acumulado. (Ingresos por arrendamiento)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Balances de comprobación, sistema contabilidad.

Referente a las ventas, al cierre de septiembre de 2023, se destaca la colocación de dos espacios de bodegas, identificados como C-02 y C-07, ubicados en el edificio C;

por un precio total de USD\$ 1 799 800; permitiendo al fondo disponer de recursos para la continuidad operativa del negocio. A continuación, se presenta tabla resumen de las ventas:

Colocación por ventas, III-2023.

Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Fecha venta	Precio
Bodega	C-07	Edificio C (Bodegas)	871,24	20/07/2023	\$817 800
Bodega	C-02	Edificio C (Bodegas)	747,43	27/07/2023	\$982 000
Total, ventas III-2023					\$1 799 800

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Adicional, el fondo dispone de cuatro (4) documentos formalizados, de los cuales uno (1) se encuentra en estado de promesa de compraventa y los tres (3) restantes mediante opción de compra.

En caso de concretarse la venta de estos espacios, generaría un ingreso aproximado a los USD\$ 1,92 millones de dólares.

Seguido se detallan los espacios que se encuentran en negociación y se espera concretar su venta en el corto plazo.

Promesas y opciones concretadas.

N	Finca	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Fecha estimada	Documento	Precio
1	C-01	Edificio C	Industria	743,58	IV-2023	Promesa	\$929 475,00
2	F-14	Edificio F	Comercio	106,29	IV-2023	Opción	\$282 000,00
3	F-16	Edificio F	Comercio	106,29	IV-2023	Opción	\$278 500,00
4	F-10	Edificio F	Comercio	161,10	I-2024	Opción	\$427 000,00
Total				1 117,26 m2			\$1 916 975,00

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Respecto a los ingresos totales generados producto de las salidas de activos fijos, durante los últimos 3 años el proyecto ha realizado siete (7) paquetes de ventas, compuestos de siete

(7) espacios de bodegas (Bloque A, C-02, C-03, C-04, C-05, C-06 y C-07), tres (3) del sector comercial (F-06, G-01 y G-02) y un piso de oficinas (G-06), para un valor total de USD\$ 14 801 453.

Comportamiento acumulado y trimestral (Ingresos por venta). (Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

•Liquidez del fondo

Al 30 de septiembre de 2023 el fondo dispone de los siguientes saldos líquidos:

Liquidez al corte.

Detalle	Monto
Cuenta corriente dólares	\$23 942,28
Cuenta corriente colones	\$874,30
Inversiones	\$1 428 676,43
Saldos al 30-09-2023	\$1 453 493,01

Nota: Elaboración propia. Fuente: Intranet y BCR Histórico, movimientos detallados por cuenta al 30-09-2023.

De la liquidez mostrada, debe descontarse pasivos producto de señales de trato, TIA's y depósitos en garantía, los cuales suman un total de USD\$ 186 313,57, para un saldo final de trabajo de USD\$ 1 267 179,44.

•Egresos (al 30 de septiembre de 2023):

Al cierre de septiembre, el fondo ha desembolsado la suma de USD\$ 57 344 480; representando un 86% de los egresos proyectados en prospecto, seguido el detalle:

Detalle de Egresos.

Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20 000 000
Costos directos	\$25 526 799
Mejoras	\$817 235
Costos indirectos	\$2 573 330
Gastos	\$8 427 117
Total	\$57 344 480

Nota: Elaboración propia. Fuente: Información interna Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

• **Pasivos:**

Al 30 de septiembre de 2023, el nivel de endeudamiento del fondo es de 53%, para un monto de USD\$24,0 millones de

dólares, representado un 10% el pasivo circulante y un 90% la deuda de largo plazo. A continuación, la distribución por cuenta:

Detalles pasivos

Corto plazo	Monto
TIA's	\$41 346
Proveedores	\$882 282
Con Instituciones Publicas	\$1 247 489
Cxp clientes/inquilinos PEL	\$39 153
Imp III y serv 07-23	\$12
Intereses por Pagar	\$58 852
Comisiones por Pagar	\$2 014
Alquileres Cobrados por Adelantado-dólar	\$10 745
Total Corto plazo	\$2 281 893
Largo plazo	Monto
Préstamo por pagar Op. BCR 5999724	\$21 619 307
Deposito en garantía dólares	\$105 802
Total Largo plazo	\$21 725 109
Pasivo Total	\$24 007 002

Nota: Elaboración propia. Fuente: Balance comprobación al 30-09-2023.

Notas:

- **TIA's:** Son los montos pendientes de desembolsar por mejora establecidos en los contratos de arrendamiento por bloque A y piso G-06.
- **Proveedores:** Equivale al monto por avance de obra pendiente de pago por parte del fondo a la constructora Volio & Trejos.
- **Con Instituciones Públicas:** De forma mensual se registra una cuenta por cobrar relacionada a los impuestos al valor agregado y renta conforme a los ingresos por alquiler percibidos. Dentro de dicha suma se encuentra el impuesto diferido (USD\$ 1 232 056) producto de la plusvalía registrada el pasado 28 de julio de 2023.
- **Cxp clientes/inquilinos PEL:** Sumas por concepto de señal de trato de arrendamiento y sumas a favor de inquilinos con más de 90 días de haber ingresado a las cuentas del fondo.

- **Imp III y serv 07-23:** Correspondiente a las sumas por tributos municipales asumidas por los clientes a razón de las compraventas de espacios.
- **Intereses por Pagar:** Provisión diaria que realiza el fondo para afrontar de forma mensual los intereses por deuda bancaria.
- **Comisiones por Pagar:** Provisión diaria que realiza el fondo para afrontar al cierre de cada mes el gasto por comisión de administración.
- **Alquileres Cobrados por Adelantado-dólar:** Relacionado a los montos cobrados por adelantado según distribución.
- **Préstamo por pagar Op. BCR 5999724:** Financiamiento a largo plazo que mantiene el fondo ante el Banco de Costa Rica (Banco BCR).
- **Deposito en Garantía dólares:** Atribuye a las garantías de cumplimiento de los contratos de arrendamiento que han dado inicio.

•Deuda Bancaria

A continuación, se presenta el detalle de la operación de crédito que mantiene el fondo, a la fecha el saldo es de USD\$21,6 millones dólares. Seguido el detalle de la operación:

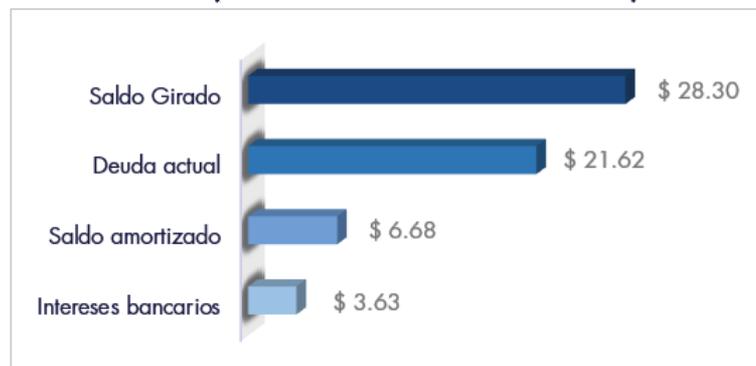
Detalle operación crédito.

Detalle	Monto
Aprobado	\$28 400 000,00
Girado	\$28 302 308,55
Por desembolsar	\$97 691,45
Amortizado a la fecha	\$6 683 001,47
Saldo actual	\$21 619 307,08

Nota: Elaboración propia. Fuente: Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

En línea con lo anterior, al 30 de septiembre de 2023, el proyecto ha desembolsado por concepto de intereses bancarios la suma de USD\$ 3 627 619; representando un 6% de los egresos totales según corte en estudio.

Saldos operación de crédito. (Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

En lo que respecta a las condiciones contractuales del préstamo, las mismas permanecen invariables según lo expuesto en los dos últimos informes del 2023.

La siguiente tabla evidencia el panorama actual del financiamiento:

Condiciones crédito directo.

Condiciones	Propuestas
Tipo de crédito	Directo con desembolsos
Monto aprobado	\$28.400.000,00
Plazo	10 años
Periodo de gracia	46 meses (Fin: 17-03-2024)
Forma de pago	Hasta el mes 46: Pago intereses mensuales vencidos.
	A partir del mes 47: Pago capital más intereses vencidos.
	Además, como parte de la forma de pago se tendrá los pagos recibidos por liberaciones de fincas filiales que serán aplicados a capital (responsabilidad 65%).
* Responsabilidad	Según avalúo BCR
Tasa interés preferencial	Fija: 7% primeros 12 meses. Mes 13 en adelante: SOFR 6 meses + 3%.

Nota: Elaboración propia. Fuente: Carta aceptación de condiciones del 22/03/2023.

* El valor definido en el avalúo, donde se aplicará el 65% de responsabilidad sobre el valor pericial de cada finca; o el 65% del valor de venta (según revisión de la opción de compraventa), el monto que resulte mayor entre ambos.

La finalidad del apartado es evidenciar el comportamiento de ingresos y egresos actuales del fondo respecto a las proyecciones de asamblea, permitiendo determinar el margen de cumplimiento del proyecto en comparación con las estimaciones planteadas a inicios de 2022.

Seguido el detalle:
Comparativos ingresos por arrendamiento:

Comparativo ingreso por alquiler trimestral.

Evaluación comportamiento proyectado (prospecto) versus real



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 16/08/2023 / Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

Comparando las proyecciones en alquiler de prospecto versus panorama actual, demuestra que el comportamiento real para el tercer trimestre 2023 está por debajo a lo proyectado en USD\$ 264 199, para un margen de cumplimiento del 41%. Parte de las revelaciones son:

- La falta de oportunidad para el otorgamiento de TIA's; el fondo al no ostentar de liquidez suficiente para el acondicionamiento de espacios, generan poco interés por parte de los clientes, desestimando oportunidades de colocación durante la etapa de negociación.

• Comparativo Ingresos por Venta

Comparativo acumulado ventas.
(Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 16/08/2023 / Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

Con relación a las ventas, el fondo ha colocado un total de USD\$ 14,8 millones de dólares, para un margen de cumplimiento del 53% en comparación a las proyecciones de prospecto.

El mercado inmobiliario ha presentado desafíos para el fondo en términos de colocación de sus activos, la demanda por áreas de oficina ha sido limitada, siendo el Oficentro el de mayor disponibilidad de espacios en conjunto con el edificio B (espacio flexible). Los grandes retos que presenta el sector corporativo de oficinas, la alta oferta de este tipo de inmuebles en el sector y el atraso en la ampliación de la Radial Lindora-Belén han ralentizado la colocación de espacios del

- Concesión de periodos de gracia, aplicando prorrogas de 1 a 2 meses debido a los atrasos en la adecuación y remodelación de áreas, siendo el principal obstáculo los tiempos de respuestas por trámites de permisos ante distintas entidades gubernamentales.

- Necesidad de la administración del proyecto de negociar rentas por metro cuadrado por debajo de las estimaciones debido a la competencia en el mercado, lo que reduce las oportunidades de mejora en el indicador.

oficentro, factor que explica en gran medida la diferencia entre las proyecciones del fondo frente a la realidad de colocación presentada.

Cabe destacar que el proyecto ha mantenido una gestión activa para maximizar las ventas y lograr el cumplimiento de sus objetivos, se han realizado estrategias de marketing, sosteniendo un dialogo constante con potenciales clientes, permitiendo a la administración afinar negociaciones con altas posibilidades de venta.

• Comparativos Egresos

Egresos acumulados al III-2023. (Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Consideraciones: Para el acumulado de asamblea no se considera el reembolso de participaciones, esto con el fin de realizar una comparación justa entre ambos indicadores.

Producto de los cambios en las condiciones de colocación, el equipo a cargo de la administración del fondo ha gestionado una serie de estrategias enfocadas en sostener el gasto, permitiendo estar por debajo de lo proyectado en un 1,4% (USD\$ 0,82 millones de dólares).

• Evaluación del flujo proyectado

Supuestos

Para la elaboración de flujo financiero proyectado se toma como punto inicial la liquidez al cierre de septiembre de 2023, se actualiza la estructura futura de ingresos y ventas utilizando como respaldo documentos (promesas y opciones) formales debidamente firmados; además de la tendencia por colocación real, incluyendo dentro de las estimaciones de colocación, la ocupación de espacios disponibles (alquiler) según comportamiento de la demanda en el inmueble y se

actualiza los egresos operativos y financieros. A continuación, el detalle de supuestos:

Estructura de ingresos

a. Recursos líquidos al corte: Al cierre de septiembre de 2023 el fondo mantiene un saldo disponible de USD\$1 453 493,01 (antes de señales, TIA´s y depósitos en garantía), distribuidos de la siguiente forma:

- Cuentas corrientes (\$-¢): USD\$ 24 816,58
- Inversiones a la vista: USD\$ 1 428 676,43

b. Ventas: En primer lugar, se gestionan todas aquellas que ostenten de un acuerdo formal entre las partes (promesa u opción), seguido de los paquetes en negociación con altas probabilidades de cierre exitoso y finalmente los espacios con menor demanda. Seguido la tabla de colocación:

Flujo de ventas anual. (Datos en millones de dólares)

Sector	Edificio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Comercio	Edificio F	\$0,56	\$6,37	\$0,55	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$7,48
Oficinas	Edificio G	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$4,65	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$12,28
Bodegas	Edificio C	\$0,93	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,93
Bodegas	Edificio E	\$0,00	\$7,04	\$5,61	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$12,64
Espacio Flexible	Edificio B	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$9,71	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$9,71
Parqueos	Edificio D	\$0,00	\$0,00	\$3,51	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$3,51
		\$1,49	\$13,41	\$9,67	\$14,36	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$46,56
Total, ventas									\$46,56

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Con base en la tabla anterior, durante el cuarto trimestre del 2023 el proyecto espera estar ejecutando ventas por una suma de USD\$ 1,49 millones de dólares. Seguido la composición proyectada de colocación en lo que resta del 2023:

- **Noviembre 2023:** F-14 por una suma de USD\$ 282 000.
- **Diciembre 2023:** F-16 y C-01 por un monto de USD\$ 1 207 975.

c. Alquileres: Se realiza la proyección de ingresos por arrendamiento de acuerdo con los contratos activos, incluyendo en el corto plazo las entradas de los contratos en periodo de gracia, incorporando estimaciones de renta en el mediano plazo para los espacios actualmente desocupados.

En un panorama general del fondo se estima generar ingresos por arrendamiento por una suma cercana a los USD\$ 2,44 millones, suma la cual está sujeta al cumplimiento del panorama proyectado por alquiler.

Debido a las condiciones inmobiliarias actuales, se valúan ingresos por arrendamiento de forma lineal, omitiendo aumentos contractuales en el ejercicio. Seguido la distribución por edificio:

Flujo de rentas anual. (Datos en miles de dólares)

Sector	Edificio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Comercio	Edificio F	\$101,80	\$114,78	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$216,57
Oficinas	Edificio G	\$0,00	\$0,00	\$95,16	\$298,38	\$237,24	\$246,81	\$47,58	\$925,18
Bodegas	Edificio C	\$11,15	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$11,15
Bodegas	Edificio E	\$54,27	\$219,52	\$147,51	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$421,30
Espacio Flexible	Edificio B	\$0,00	\$150,51	\$903,06	\$150,51	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$1 204,08
Parqueos	Edificio D	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total		\$167,23	\$484,81	\$1 145,73	\$448,89	\$237,24	\$246,81	\$47,58	\$2 778,30
Cuentas por cobrar									-\$333,40
Total arrendamiento									\$2 444,90

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

d. Intereses ganados: Se calcula una tasa anual promedio de 1,20% sobre los flujos líquidos del fondo.

e. Cuentas por cobrar: Conforme a la tendencia proyectada de arrendamiento, se asigna un margen de 42% en atraso por periodo.

f. Recuperación cuentas por cobrar: Según tendencia, la recuperación de cuentas se proyecta alrededor a un 70% de los saldos por cobrar, aplicados un mes posterior a su registro en cobro.

• Estructura de egresos:

Dada las condiciones actuales, se plasma en el flujo de forma periódica salidas de efectivo con el fin de afrontar gastos operativos, tales como: intereses por la factura pendiente de pago para la constructora Volio y Trejos, seguros, mejoras, calificación de riesgo, correduría, comercialización, honorarios de administración SAFI, honorarios valuación,

impuestos bienes inmuebles y servicios municipales, honorarios asesor legal, cuota de mantenimiento, servicios públicos, asamblea (no recurrente), intereses crédito directo, impuestos de ganancia, renta e IVA, amortización ordinaria (a partir de febrero 2024) y amortización por venta según responsabilidad asignada para liberación de fincas.

Adicional a las partidas recurrentes, el fondo mantiene cuentas por pagar de TIA's por USD\$ 41.346,12 (Piasa y Cartonera) y factura por avance de UD\$ 882.282,00 (Volio).

• Flujo proyectado cierre 2030

De acuerdo con los supuestos antes indicados; a continuación, se refleja el comportamiento en los flujos de cierre anuales:

Flujo de caja proyectado, cierre 2030.
(Datos en millones de dólares)

Mes	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Alquiler	\$2,44	\$0,13	\$0,41	\$1,01	\$0,42	\$0,21	\$0,21	\$0,05	\$0,00
Venta	\$46,56	\$1,49	\$13,41	\$9,67	\$14,36	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$0,00
Otros ing. *	\$2,20	\$1,31	\$0,01	\$0,01	\$0,11	\$0,19	\$0,23	\$0,27	\$0,07
Total Ingresos	\$51,20	\$2,93	\$13,83	\$10,69	\$14,89	\$3,47	\$1,93	\$3,39	\$0,07
Fact Volio	\$0,88	\$0,20	\$0,68	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Int. Banco	\$2,36	\$0,38	\$1,30	\$0,64	\$0,03	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Amort. Ord.	\$1,49	\$0,00	\$0,97	\$0,47	\$0,05	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Amort x venta	\$20,13	\$0,70	\$10,19	\$8,17	\$1,06	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Imp. Renta	\$0,83	\$0,04	\$0,18	\$0,27	\$0,18	\$0,06	\$0,05	\$0,03	\$0,00
Otros egres*	\$3,64	\$0,40	\$0,86	\$0,65	\$0,76	\$0,35	\$0,27	\$0,31	\$0,04
Total Egresos	\$29,33	\$1,72	\$14,19	\$10,19	\$2,09	\$0,41	\$0,33	\$0,34	\$0,04
Flujo fin	\$21,88	\$1,21	\$0,84	\$1,34	\$14,14	\$17,19	\$18,80	\$21,85	\$21,88

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

* Corresponde a los saldos disponibles del fondo al 30-09-2023 e ingresos por intereses ganados de cada periodo.

+ Relacionado a partidas del presupuesto, tales como: TIA's, intereses mora Volio, seguros, mejoras, calificación riesgo, correduría, comercialización, honorarios SAFI, honorario valuador, impuestos bienes inmuebles, impuesto renta, asesoría legal, administración condominio, asambleas y servicios públicos.

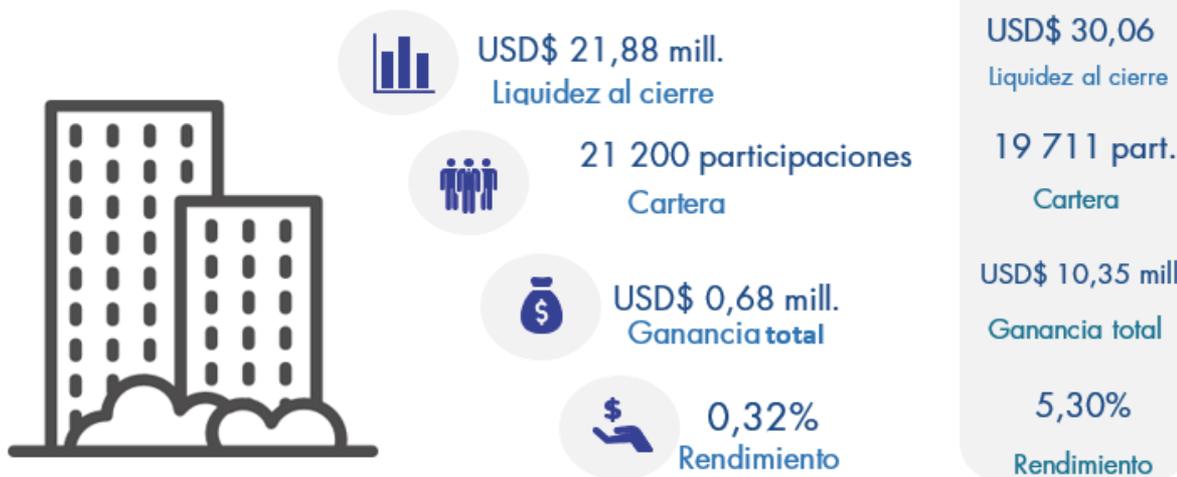
Según el flujo de caja evidenciado, en el tanto se mantengan las condiciones por colocación en ventas y arrendamientos, además de sostener el gasto; la liquidez al cierre del segundo trimestre de 2030 después de egresos operativos, amortización de deuda y pago de obligaciones tributarias, se estima en USD\$ 21,88 millones de dólares, para una ganancia proyectada de USD\$ 0,68 millones de dólares.

• Rendimiento

De mantenerse a través del tiempo las condiciones antes mostradas, la ganancia puede rondar los USD\$ 677 257,54; para un valor ajustado por periodo (10 años) de USD\$ 67 725,75, implicando una distribución por participación de USD\$ 31,95 otorgando un rendimiento proyectado de 0,32%.

Resumen de resultados.

Estimación de rendimiento (Vigente)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Efecto en rendimiento

Conforme cierres anticipados y variaciones σ en precios de venta.

Manteniendo la sensibilización de escenarios en los informes del I y II trimestre de 2023, se utiliza como base las proyecciones actuales para efectos de evaluar resultados en rentabilidad según reducción del plazo de vida del fondo y variaciones al alza o baja en los precios de venta.

Supuestos aplicados:

- Cierre de proyecto en tres diferentes años, estimados en diciembre 2024, diciembre 2026 y marzo 2030.
- Ajustes $\pm 3,0\%$ respecto al precio de venta base proyectado (USD\$ 46,56 millones) aplicado a espacios en negociación y disponibles. Ver la siguiente tabla:

Precios de venta según variación. (Datos en millones de dólares)

Edificio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
Edificio B (Bodegas)	\$9,273	\$9,419	\$9,565	\$9,710	\$9,856	\$10,002	\$10,147
Edificio C (Bodegas)	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929
Edificio D (Parqueos)	\$3,197	\$3,302	\$3,407	\$3,513	\$3,618	\$3,724	\$3,829
Edificio E (bodegas)	\$11,506	\$11,886	\$12,265	\$12,644	\$13,024	\$13,403	\$13,782
Edificio F (Comercial)	\$6,806	\$7,030	\$7,255	\$7,479	\$7,704	\$7,928	\$8,152
Edificio G (Oficinas)	\$11,174	\$11,542	\$11,911	\$12,279	\$12,647	\$13,016	\$13,384
Total	\$42,886	\$44,109	\$45,332	\$46,555	\$47,778	\$49,001	\$50,224

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Utilizando las proyecciones actuales (Oct.2023 hasta Mar.2030) como punto de partida, se procede a emplear las variables de un posible cierre anticipado y ajustes en el valor

de venta \pm 3,0% según el precio referencia de la tabla anterior, tanto para espacios disponibles como en negociación, generando los siguientes efectos:

Comportamiento flujos acumulados según precio de venta y fecha de cierre.

% precio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
2030	✘	✘	✓	✓	✓	✓	✓
2026	✘	✘	✓	✓	✓	✓	✓
2024	✘	✘	✓	✓	✓	✓	✓

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Bajo un eventual cambio en los precios de venta, se puede observar que, ajustar los montos a la baja en un -9,0% y -6,0% del valor total proyectado a colocar (USD\$ 46,56 millones), la liquidez en los flujos de cierre mensual del proyecto se vería en negativo para los 3 periodos en análisis (fin 2024, 2026, 2030), por otra parte, negociar ventas en un -3,0% del valor de referencia actual, aumenta el margen de liquidez del fondo, pero aún mantiene en riesgo la rentabilidad asociada a la inversión.

Por ello, la administración del fondo continúa fortaleciendo los mecanismos de negociación, además de la continuidad en la colocación por arrendamiento de espacios; siendo este último una oportunidad de comercializar los activos no corrientes a precios competitivos.

En la siguiente tabla se plantean escenarios de rentabilidad que podría afectar negativa o positivamente tanto los rendimientos proyectados como la ganancia proyectada asociada a esos rendimientos.

Rendimiento proyectado según precio de venta y fecha de cierre.

% precio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
2030	-1,23%	-0,72%	-0,20%	0,32%	0,84%	1,36%	1,87%
2026	-2,30%	-1,47%	-0,64%	0,19%	1,02%	1,86%	2,69%
2024	-3,21%	-1,98%	-0,76%	0,47%	1,69%	2,92%	4,14%

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

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

Ganancia proyectada según precio de venta y fecha de cierre. (Datos en millones de dólares)

% precio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
2030	-\$2,618	-\$1,521	-\$0,421	\$0,677	\$1,774	\$2,873	\$3,973
2026	-\$2,927	-\$1,870	-\$0,811	\$0,246	\$1,303	\$2,361	\$3,421
2024	-\$2,726	-\$1,683	-\$0,641	\$0,398	\$1,436	\$2,473	\$3,509

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Nota: Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. Las proyecciones aquí presentadas se basan en supuestos que podrían no materializarse y se encuentran sujetos a las acciones de agentes externos fuera del control o gestión de BCR SAFI, incluyéndose únicamente como referencia sin que se pretenda de ninguna forma garantizar o predecir rendimientos futuros.

Por otra parte, los rendimientos de los 3 periodos estudiados (2024, 2026 y 2030) son igual o superiores a 0,0% en el tanto las ventas se realicen a precios igual o por arriba al precio base (USD\$ 46,56 millones). En ese sentido, las oportunidades de ganancias pueden materializarse en el tanto sigan concretándose colocaciones de activos a precios aceptables.

Ahora de generarse ventas por encima del precio base proyectado, una reducción del plazo del fondo permitiera ostentar rendimientos aceptables, siendo en el mejor de los casos alrededor de 4,14% para un cierre en el 2024, y de 2,69% en el periodo 2026, esto bajo el supuesto que el valor transado supere en 9,0% al precio fijado como base de acuerdo con el respectivo análisis.

En conclusión, los beneficios en rentabilidad están sujetos a factores relevantes, como los plazos de colocación y venta del fondo, las estrategias de negociación que colaboren en una eventual colocación de espacios, y los métodos aplicados para sostener o disminuir el gasto; dichas variables son objeto de seguimiento por parte de administración, teniendo como objetivo el salvaguardar los intereses de los inversionistas.

Por último, la administración continúa con la trascendental labor de gestionar activamente posibles ventas, para evitar situaciones complejas con la liquidez del fondo que permita mejorar estos indicadores en el corto y mediano plazo.

Aspectos Legales

Como aspectos relevantes del periodo se detalla, la suscripción y firma de los siguientes contratos:

1. Suscripción de escritura de compraventa para el espacio industrial denominado como finca filial FF-C7, el pasado 20 de julio de 2023.

2. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FF-13, el pasado 21 de julio de 2023.

3. Suscripción de escritura de compraventa para el espacio industrial denominado como finca filial FF-C2, el pasado 27 de julio de 2023.

4. Suscripción de opción de compraventa para el espacio comercial denominado como finca filial FF-F16, el pasado 04 de agosto de 2023.

5. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FF-8 y FF-9 el pasado 28 de setiembre de 2023.

Riesgo

La gestión del fondo sigue de cerca la evolución de los riesgos identificados, ajustando su estrategia de mitigación según sea necesario.

Además, es fundamental resaltar que la Jefatura de Riesgo y Control Normativo del fondo realiza un seguimiento trimestral de los riesgos mencionados y emite un criterio al respecto. Este departamento se encarga de analizar y evaluar constantemente la exposición del fondo a los distintos riesgos identificados, así como de monitorear las medidas de mitigación implementadas.

Conclusión

En resumen, este informe trimestral destaca la estabilidad general del Parque Empresarial Lindora para el año 2023. Sin embargo, al proyectar hacia el 2024 y considerando la necesidad de abordar pasivos como el crédito bancario, resulta crucial fortalecer la liquidez. A pesar de los desafíos inherentes al mercado inmobiliario, la administración del proyecto ha demostrado su capacidad estratégica al tomar decisiones fundamentales que se traducen en avances tanto en ventas como en acuerdos de arrendamiento. Además, se han implementado diversas estrategias comerciales para consolidar la ocupación del parque y elevar su presencia en el mercado.

Con un enfoque continuo en la gestión financiera, el Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora está comprometido a cumplir con las proyecciones establecidas. Aunque la mejora de la liquidez se presenta como una necesidad del flujo financiero, la administración trabaja en el seguimiento de las proyecciones y un enfoque sólido en la gestión financiera, estimando un rendimiento positivo en el largo plazo.

A photograph of four business professionals in a modern office setting. A woman in a black blazer stands in the center, smiling and looking towards a man on the right. Two other people are seated at a table with a laptop, looking towards the standing woman. The room has large glass windows and a contemporary design.

Actualidad Económica Nacional e Internacional

Coyuntura Internacional

En el contexto internacional, las principales economías presentan condiciones con algunos contrastes, en donde se espera que durante este 2023 continúe un lento crecimiento económico. Según datos del Estudio Económico de América Latina y el Caribe, se estima para el 2023 que el crecimiento del PIB mundial se ubique en 3,0%, lo que representa una desaceleración respecto del 3,5% de 2022 y que constituye un crecimiento bajo en comparación con el período 2010-2019 en el cual la cifra mundial promedio fue del 3,7%.

Mientras que las economías avanzadas crecerían un 1,5% en 2023, muy por debajo del 2,7% de 2022, mientras que en las economías en desarrollo el crecimiento sería del 4,0%, un nivel igual al de 2022, principalmente como resultado del repunte del crecimiento de la economía de China luego de su proceso de reapertura a comienzos de año.

En lo que respecta al comportamiento de la inflación, ésta se ha reducido en los últimos meses sin embargo, aún se mantiene en niveles elevados por lo que se espera que las decisiones de política monetaria de los principales bancos centrales se inclinen por sostener al alza sus tasas de interés en lo que resta del año.

La postura monetaria restrictiva implementada por las autoridades monetarias como respuesta para contener el elevado nivel general de precios, ha contribuido a una mayor volatilidad e incertidumbre en los mercados financieros.

Coyuntura Nacional

Para Costa Rica, la inflación general, medida con la variación interanual del índice de precios al consumidor (IPC) y el promedio de los indicadores de inflación subyacente continúan disminuyendo, que podría ser explicado por la moderación en los precios de los bienes importados, particularmente los alimentos y los combustibles.

La inflación general se ubicó en valores negativos por segundo mes consecutivo, mientras que las expectativas inflacionarias obtenidas de la encuesta realizada por el Banco Central de Costa Rica (BCCR) señalan hacia la baja las presiones inflacionarias y dentro del rango de tolerancia.

En el transcurso del presente año, el Banco Central de Costa Rica (BCCR) ha reducido su Tasa de Política Monetaria (TPM) en cuatro ocasiones, para ubicarla en 6,50%, este proceso de reducción se ha visto trasladado hacia el resto de las tasas de interés del sistema financiero, ejemplo de ello es la Tasa Básica Pasiva (TBP) que se ubica en 5,58% al cierre del mes de setiembre.

La TPM tiene gran influencia sobre las tasas de interés del sistema financiero, cuyos efectos se perciben no solo en el mercado de valores donde impactan el comportamiento del rendimiento de los títulos valores y en consecuencia su afectación en la valoración de estos, sino que también tiene implicaciones sobre la demanda del crédito y la actividad económica en general.

Con respecto al comportamiento del mercado cambiario de los últimos meses se ha observado una relativa estabilidad en el precio de la divisa estadounidense, en un contexto de mercado de mayor disponibilidad de dólares, que responden a diferentes factores como por el ejemplo, el repunte de actividad turística, el crecimiento de las exportaciones de los regímenes especiales de zona franca, la reducción en el costo de las materias primas, en especial el precio de la factura petrolera que mejora los términos de intercambio.

En este contexto de mayor abundancia de divisas le ha permitido al Banco Central de Costa Rica (BCCR) atender requerimientos del Sector Público No Bancario (SPNB) y mejorar el blindaje financiero de la Entidad con la restitución

de las reservas monetarias internacionales (RIN).

Las decisiones que pueda tomar el Banco Central de Costa Rica (BCCR) con respecto a su Tasa de Política Monetaria (TPM), estarán supeditadas a las decisiones de política monetaria de las economías avanzadas, particularmente Estados Unidos, y en la medida en que sus tasas de interés se mantengan elevadas, éstas tendrán un efecto de ancla sobre las tasas de interés locales.

Por ende, se podría esperar leves ajustes en las tasas de interés locales para lo que resta de 2023, haciendo un poco más estable las condiciones de renovación de títulos valores para los fondos de inversión del mercado de dinero porque implicará renovar sus posiciones de inversión con tasas de interés relativamente estables.

Mientras que, para los fondos de inversión de ingreso y crecimiento, esta condición provocaría estabilidad en la proporción de aquellos títulos valores sometidos a valoración a los precios de mercado de este tipo de fondos.

A photograph of three business professionals in an office setting. A man with a beard and glasses, wearing a dark suit and a blue shirt with a striped tie, is pointing at a tablet held by a woman in a light blue blazer. A younger man in a dark suit is looking on. They are standing near a large window with a view of a city. The background is slightly blurred, showing other office workers.

Panorama del Mercado Inmobiliario

El panorama de este tercer trimestre de 2023 se mantuvo con una recuperación moderada de los ingresos por alquiler de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, además con mayor dinamismo en los sectores comercial e industrial lo que da como resultado una expectativa de tendencia creciente en colocaciones de espacios disponibles en los activos administrados.

Para este trimestre en mención, se continúa realizando esfuerzos en la comercialización y colocación de espacios disponibles a través del equipo de corredores de bienes raíces externos, el equipo interno especializado en la atención de las diferentes necesidades de nuestros inquilinos y potenciales, con el fin de poder brindarles la solución inmobiliaria que requieren e inclusive ofrecer opciones de expansión de sus actuales negocios. Esto ha contribuido con la estabilidad y consolidación de los indicadores con una leve tendencia al alza que ha permitido a los fondos hacer frente al pago de sus obligaciones y mostrar una estabilización de las utilidades.

En cuanto al mercado en general, los precios de colocación por m² en los diferentes sectores de la Industria, se mantienen

estables y sus variaciones no son significativas para los últimos meses, el ajuste importante en cuanto a los precios de alquiler se dio principalmente durante el periodo del 2020 al 2022, en adelante se han venido ajustando conforme se va recuperando cada sector de la industria.

El sector de oficinas presenta una tasa de disponibilidad relativamente alta, ubicándose en niveles cercanos al 17%, superior a los datos pre pandemia donde los datos de tasas de disponibilidad rondaban el 9%. Asimismo, el sector comercial, ha mostrado una leve disminución en su tasa de disponibilidad, ubicándose en un 10% aproximadamente, siendo el mismo indicador de un 14% para el año 2021 y de 12% en 2022, esto ilustra la recuperación que se ha venido dando en el sector y que cada vez más se acerca a los niveles prepandemia (9% en año 2019).

Finalmente, el sector industrial aun mostrando tasas de disponibilidad bajas cercanas al 4%, gracias al dinamismo de este y a la mayor demanda por este tipo de activos inmobiliarios, que son los que presentan el mejor panorama de todos los sectores que conforman la industria.

Tasa de disponibilidad y Precio de Lista 2019-2023



A photograph showing a close-up of two people in business attire. One person is holding a pen over a document, and the other is pointing at a laptop keyboard. The scene is set in a professional office environment.

Términos Financieros a considerar

Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitires.

BC: Bodega Comercial

CC: Centro Comercial

CE: Centro Educativo

CEDI: Centro de Distribución

Coefficiente de Endeudamiento

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

Coefficiente de Obligación

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

Cuentas de Orden:

Una cuenta de orden es una cuenta utilizada para registrar transacciones que no son parte de los resultados del fondo, pero que deben ser documentados para propósitos de información financiera. Estas cuentas se utilizan para controlar o contabilizar eventos específicos, como garantías, litigios pendientes, acuerdos de pago, entre otros. No afectan directamente los estados financieros, pero proporcionan información relevante para los interesados, como inversionistas o reguladores.

Desviación Estándar

La desviación estándar nos indica cuánto se alejan en promedio, un conjunto de datos de su promedio. Por ejemplo si un fondo tiene un rendimiento de un 1.72% y su desviación estándar es de 0.23, en promedio su rendimiento podría variar entre 1,49% y 1,95%.

Duración

Se utiliza como una medida de riesgo de los bonos indicándonos el impacto en el precio de éstos como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés.

Como norma, cuanto mayor sea la duración de un bono, mayor será el riesgo asociado a esa inversión. Se obtiene calculando la vida media del bono en términos de pagos (cupón y principal), ponderando cada uno de los pagos con relación a sus respectivos vencimientos.

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

Duración Modificada

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

EC: Edificio Comercial

Emisor

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

Deuda o de participación.

Instrumento

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

Inversionistas profesionales

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

Lifestyle Center

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

Neighborhood Center

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

Participaciones Negociadas

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

Plazo Permanencia

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

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

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

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

Plazo Permanencia de los Inversionistas (PPI)

El plazo de permanencia de los inversionistas muestra el plazo (en años) que en promedio los inversionistas han permanecido en el fondo de disposiciones:

En donde:

PPPI: 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 índice $RA_t = \left(\left(\frac{VP_t}{VP_{t-365}} \right) - 1 \right)$ veces que la rentabilidad super

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses

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

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

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

Reserva Federal (FED)

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

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

inicial y se multiplica por la cantidad de participaciones que el cliente tiene del Fondo.

La fórmula se detalla así:

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

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

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

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

Rendimi

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:

GPt: Ganancia
los archivos a
VPLt: Valor de
día t.

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

valoración de
lo al cierre del

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:

En donde:

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

B: Beneficios distribuidos durante el periodo.

Strip Center

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

Tasa de Política Monetaria

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

Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

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

Títulos valores

Títulos	Valores
bcphb	Bonos Ordinarios de MUCAP serie B
bem	Bonos de estabilización Monetaria
bem0	Bonos de estabilización Monetaria Cero Cupón
CDP\$	Certificado de depósito a plazo en Dólares
c\$v10	Certificado de depósito tasa variable v10
cd\$f5	Certificado de depósito f\$5
icp	Inversión a Corto Plazo del Banco Central de Costa Rica
pcdsj	Papel Comercial Dólares BAC
PLAT	Cuenta Platino Banco de Costa Rica
RECO	Operaciones de Recompra



**BCR**
FONDOS DE INVERSION