



25

ANIVERSARIO

BCR SAFI



INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN
DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

Del 01 de julio al 30 de septiembre de 2024

"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, 21 de octubre 2024

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 septiembre de 2024, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el tercer trimestre del 2024.

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 escribimos 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

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 las 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 de fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,28%
Clasificación riesgo:	scr AA+ 2 (CR)
Calificadora:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

La rentabilidad del fondo BCR Corto Plazo colones en los últimos 30 días, con corte a septiembre de 2024, fue del 2,49%. Esto representa una disminución de 56 puntos base respecto al rendimiento obtenido en junio de 2024, cuando alcanzó un 3,05%. Esta variación está directamente relacionada con la reducción generalizada de las tasas de interés pasivas, influenciada por la disminución de la Tasa de Política Monetaria (TPM). La caída de la TPM ha afectado las tasas de captación de las entidades financieras, lo que se traduce en menores rendimientos para las renovaciones de vencimientos y nuevas inversiones.

El fondo, con un perfil de inversión orientado al sector público costarricense con garantía estatal, ha logrado colocar recursos en títulos valores emitidos por el Banco Central de Costa Rica, el Ministerio de Hacienda y el Banco Nacional de Costa Rica. Sin embargo, en cuanto a inversiones directas con emisores a nivel de ventanillas, las gestiones realizadas enfrentaron limitaciones. En algunos casos, la captación estaba cerrada, y en otros, las rentabilidades ofrecidas resultaron inferiores a las expectativas del fondo.

En el mercado bursátil, se buscó un equilibrio entre rentabilidad y liquidez a través de operaciones de recompras y adquisición de títulos valores. A pesar de esto, el volumen de recompras en colones se redujo significativamente durante este período.

El activo administrado por el fondo BCR Corto Plazo colones ascendió a ₡45.432 millones al cierre de septiembre de 2024, lo que representa un incremento del 43.40% respecto al trimestre anterior, cuando se situó en ₡31.683 millones. Este crecimiento significativo se atribuye en gran medida al traslado de clientes provenientes de otros fondos administrados por BCR SAFI.

Al finalizar el tercer trimestre de 2024, la cartera de inversiones del fondo BCR Corto Plazo colones estaba compuesta por:

- 32,14% en emisiones del sector bancario costarricense.
- 26,53% en emisiones del Ministerio de Hacienda.
- 24,38% en títulos del Banco Central de Costa Rica.
- 16,95% en cuentas bancarias con rentabilidad competitiva.

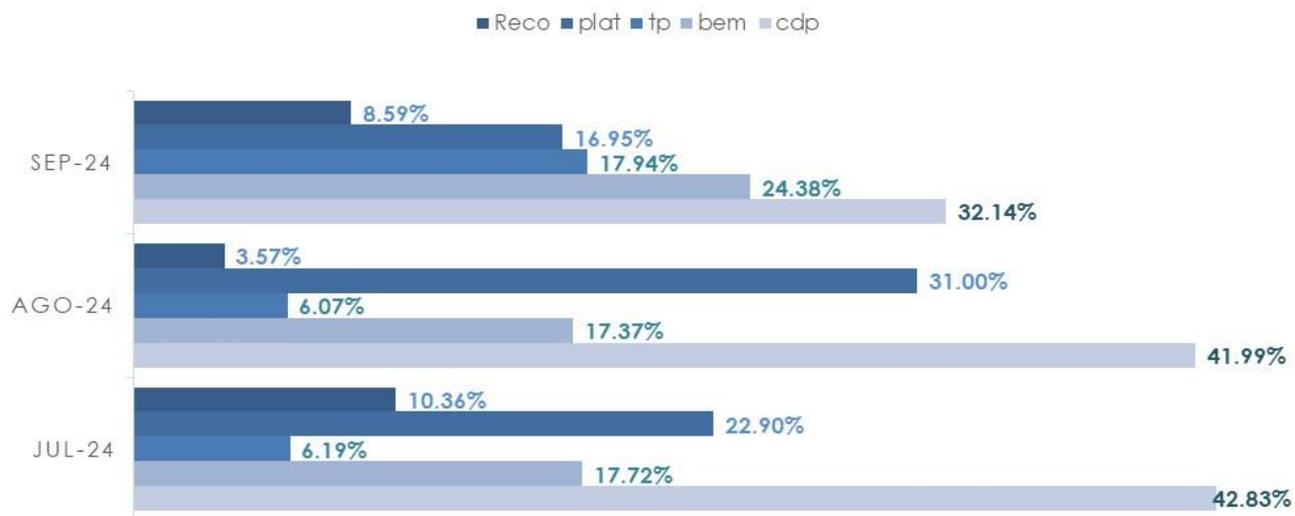
Esta combinación permitió al fondo ofrecer una mezcla de rentabilidad y liquidez a sus clientes, cumpliendo con el indicador de plazo promedio de inversiones estipulado por la normativa.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2024	% Cartera al 30/06/2024
Banco Nacional de Costa Rica	32,14%	33,30%
Tesorería Gobierno Ministerio de Hacienda	26,53%	13,04%
Banco Central de Costa Rica	24,38%	26,74%
Banco de Costa Rica (incluye cuentas bancarias)	16,95%	26,92%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Corto Plazo colones - No Diversificado



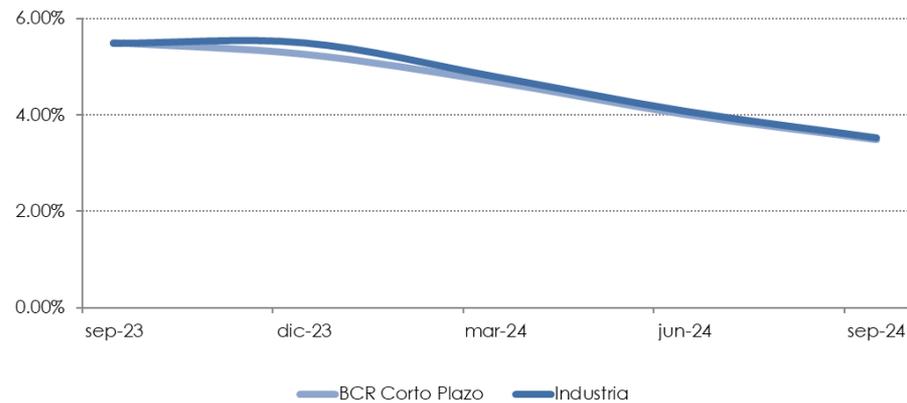
Comisiones

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%	4,2224305997

*Información con corte al 30 de septiembre de 2024.

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024
2,49%	2,68%	3,49%	3,52%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2024	AI 30/06/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,66	0,46	0,67
RaR 12 meses	7,05	11,02	7,01
Duración del portafolio	0,22	0,23	0,14
Duración modificada portafolio	0,22%	0,22%	0,14%
PPI	0,16	0,16	0,19

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:	1,29%
Clasificación de riesgo:	scr AA+2 (CR)
Calificadora:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la administración

Durante el tercer trimestre de 2024, el fondo BCR Mixto Colones registró un activo administrado de $\text{¢}30,004$ millones, lo que representa una disminución del 41.32% en comparación con los $\text{¢}51,134$ millones del trimestre anterior. Esta reducción se debió principalmente al traslado de varios clientes jurídicos hacia el fondo BCR Corto Plazo Colones. Además, algunos clientes redujeron sus saldos administrados por necesidades de liquidez o decisiones estratégicas propias.

El rendimiento del fondo BCR Mixto Colones en los últimos 30 días, al cierre de septiembre de 2024, aumentó en 1 punto base respecto al trimestre anterior. Sin embargo, en un análisis anual, el fondo experimentó una disminución de 48 puntos base en comparación con el mismo período del año anterior. Este comportamiento refleja los efectos de las condiciones de mercado y las decisiones de inversión adoptadas en un entorno de tasas de interés a la baja.

A pesar del entorno de tasas de interés decrecientes, el fondo logró mantener su rentabilidad a través de la colocación de recursos en el Banco Central de Costa Rica y en emisores privados. La mayor parte de estas colocaciones se realizó mediante la renovación de vencimientos de títulos valores, lo que permitió mantener una rentabilidad competitiva.

Conforme a su política de inversión, al cierre de septiembre de 2024, la cartera del fondo BCR Mixto Colones se distribuyó de la siguiente manera:

25.39% en cuentas bancarias, que ofrecieron una rentabilidad sólida y proporcionaron la liquidez necesaria para cubrir posibles salidas de capital.

27.66% en emisiones del sector público, con participación en instituciones como el Banco Central de Costa Rica y el Banco Nacional de Costa Rica.

46.95% en emisores privados, incluyendo entidades como Mutual Alajuela, Financiera Monge, Banca Promerica, Financiera MultiMoney y Mutual Cartago. Esta diversificación permitió reducir riesgos y asegurar rendimientos atractivos para el portafolio.

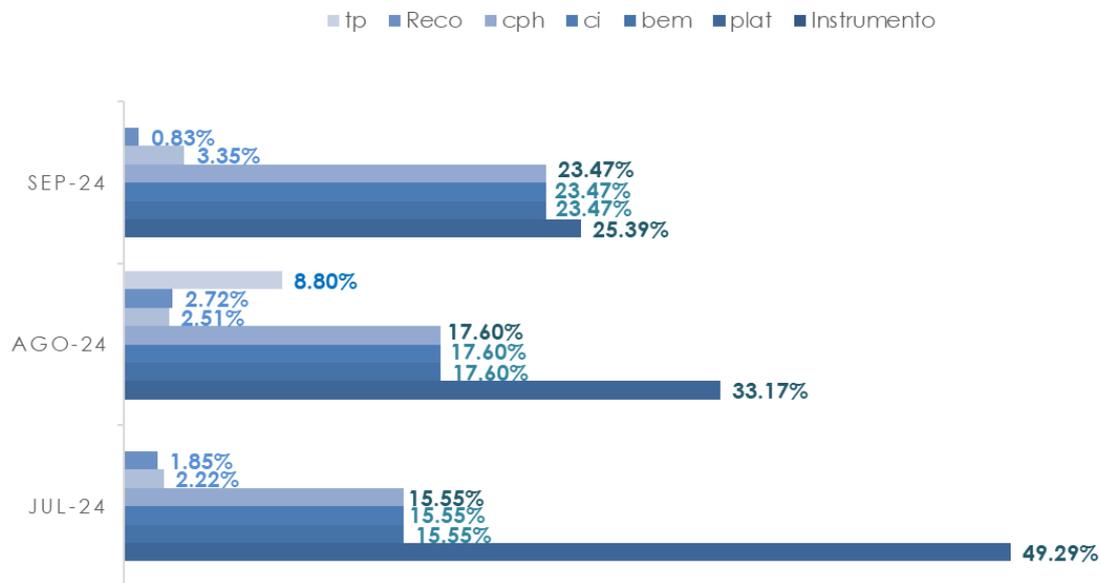
En el mercado extrabursátil, las operaciones del fondo reflejaron una tendencia similar a la observada en el trimestre anterior. Se realizaron varias colocaciones directas con emisores, aunque en algunos casos únicamente se renovaron vencimientos sin recibir nuevos recursos. En otros casos, las oportunidades de captación permanecieron cerradas, limitando las opciones de inversión.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2024	% Cartera al 30/06/2024
Banco Central de Costa Rica	24,31%	10,29%
Mutual Alajuela	16,77%	9,81%
Banco de Costa Rica (incluye cuentas bancarias)	15,96%	17,18%
Financiera Monge	10,06%	5,89%
Banca Promerica S. A.	6,71%	3,92%
Financiera MultiMoney	6,71%	3,92%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	6,71%	3,92%
Banco Popular (incluye cuentas Bancarias)	5,39%	16,73%
Banco Davivienda (incluye cuentas bancarias)	4,04%	2,34%
Banco Nacional de Costa Rica	3,35%	1,96%
Tesorería Gobierno Ministerio de Hacienda	0,00%	9,38%
Banco LAFISE (incluye cuentas bancarias)	0,00%	14,66%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Mixto Colones - No Diversificado



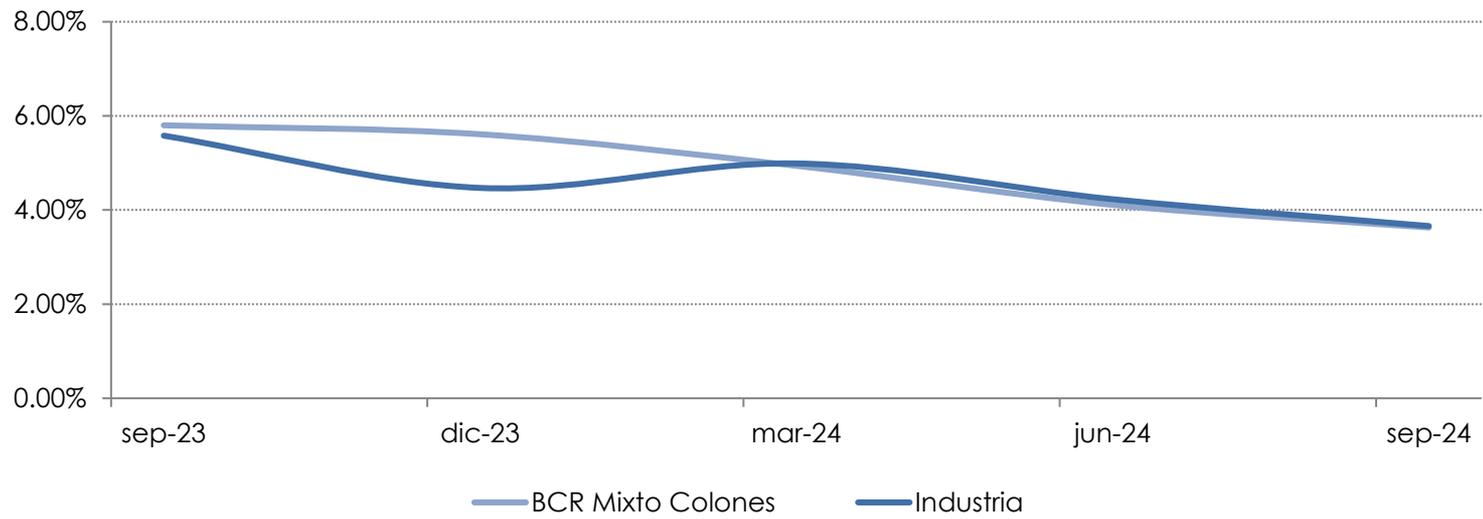
Comisiones

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%	1,9373844918

*Información con corte al 30 de septiembre de 2024.

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024
3,03%	2,75%	3,63%	3,66%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2024	AI 30/06/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,75	0,51	0,66
RaR 12 meses	6,46	10,45	7,33
Duración del portafolio	0,24	0,32	0,22
Duración modificada portafolio	0,24%	0,31%	0,21%
PPI	0,20	0,1	0,29

BCR PORTAFOLIO COLONES NO DIVERSIFICADO

Características del fondo

El Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o, inversionistas institucionales, corporaciones, empresas y demás, que deseen realizar inversiones que tengan el respaldo en productos de captación del Banco de Costa Rica, principalmente en Certificados de Depósito a Plazo y títulos valores emitidos por el Banco de Costa Rica, y que al mismo tiempo, desean la liquidez que ofrecen los Fondos del Mercado de Dinero que permiten obtener el reembolso de las participaciones a partir del día hábil siguiente y hasta en un plazo máximo de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

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

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,28%
Clasificación de riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora de Riesgo Centroamericana.

Informe de la administración

Al cierre del tercer trimestre de 2024, el activo administrado por el fondo BCR Portafolio Colones se redujo en un 31.32%, pasando de ₡51,301 millones a ₡35,236 millones. Esta caída fue provocada principalmente por el retiro de fondos de cinco clientes jurídicos.

En cuanto a su rendimiento, el fondo BCR Portafolio Colones registró un 2.56% en los últimos 30 días, lo que significó una disminución de 11 puntos base respecto al trimestre anterior. Además, en los últimos 12 meses, el rendimiento acumuló una reducción de 42 puntos base comparado con el mismo período del año anterior.

La limitada necesidad de captación por parte de los emisores incluidos en el prospecto del fondo restringió significativamente las oportunidades de inversión. En algunos casos, los emisores no renovaron los vencimientos de los títulos valores del fondo, limitando las alternativas disponibles.

Al cierre de septiembre de 2024, la cartera de inversiones del fondo estaba distribuida en un 23.66% en cuentas bancarias y un 76.34% en emisiones bancarias, de las cuales el Banco Nacional representaba el 56.40% y el Banco Popular el 19.94%. Las cuentas bancarias ofrecieron tanto rentabilidad como liquidez, aunque el Banco de Costa Rica presentó la tasa de interés más baja.

El fondo sigue una estrategia centrada en emisores como el Banco Nacional de Costa Rica, el Banco de Costa Rica y el Banco Popular. Durante este trimestre, sin embargo, estos emisores han reducido drásticamente sus captaciones de recursos, y en algunos casos las han cerrado por completo, lo que limita significativamente las opciones de inversión del fondo.

La tendencia descendente en la Tasa de Política Monetaria (TPM) ha llevado a una reducción generalizada en las tasas de interés tanto en instrumentos a plazo como en cuentas corrientes. Las oportunidades de inversión en instrumentos emitidos por los emisores del prospecto han sido extremadamente limitadas, y en muchos casos las operaciones han sido cruzadas en los puestos de bolsa, dificultando su ejecución. Esto, a su vez, ha restringido las posibilidades de realizar operaciones de recompra con estos emisores, reduciendo las oportunidades de colocación de los recursos del fondo, particularmente en un entorno de alta liquidez en las sesiones bursátiles.

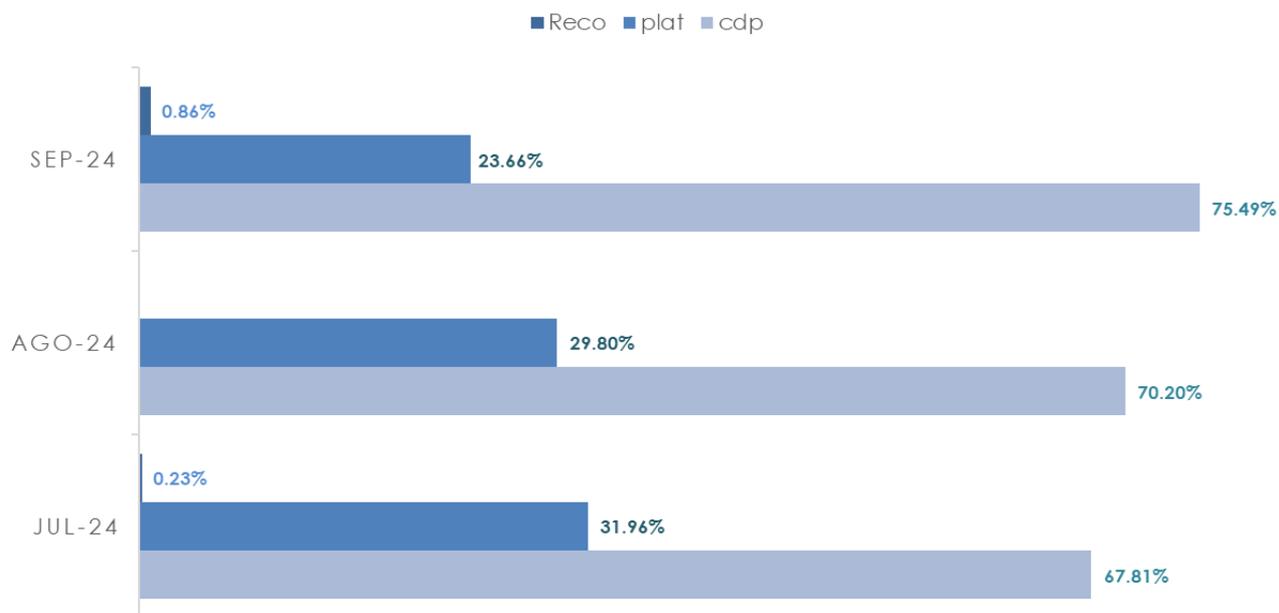
A pesar de estas limitaciones, el fondo BCR Portafolio Colones sigue siendo competitivo, ofreciendo a sus clientes un rendimiento atractivo y ajustado a las condiciones del mercado.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2024	% Cartera al 30/06/2024
Banco Nacional de Costa Rica	56,40%	38,14%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal (incluye cuentas bancarias)	26,22%	25,73%
Banco de Costa Rica (Incluye Cuentas Bancarias)	17,38%	36,13%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Portafolio Colones - No Diversificado



Comisiones

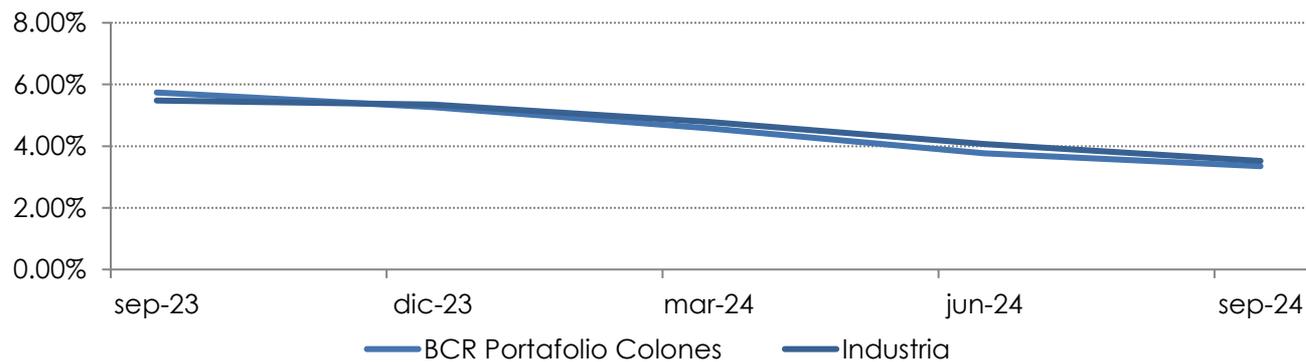
Comisión de administración	Comisión de custodia	Comisión de agente colocador	Otros gastos operativos
1,30%	N/A	N/A	N/A

Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total, comisión	Valor de participación
1,30%	N/A	1,30%	1,4368093246

*Información con corte al 30 de septiembre de 2024.

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024
2,56%	2,68%	3,35%	3,52%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2024	AI 30/06/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,77	0,64	0,67
RaR 12 meses	5,88	7,99	7,01
Duración del portafolio	0,24	0,32	0,14
Duración modificada portafolio	0,24%	0,31%	0,14%
PPI	0,35	0,39	0,19



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 con 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:	0,75%
Clasificación de riesgo:	scrAA+3 (CR)
Calificadora:	Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana.

Informe de la administración

Al cierre del tercer trimestre de 2024, el activo administrado por el fondo BCR Liquidez Dólares disminuyó en un 5.60%, pasando de US\$84.67 millones a US\$79.93 millones.

Esta reducción responde, en parte, a las condiciones actuales del mercado y la escasez de oportunidades de inversión adecuadas para el portafolio, siguiendo la política de inversión del fondo.

El portafolio del fondo está constituido por títulos emitidos por el sector público costarricense con garantía directa del Estado. Al cierre de septiembre de 2024, la composición de la cartera es la siguiente:

- 57.05% invertido en el Banco de Costa Rica.
- 42.95% en títulos del Gobierno de Costa Rica, incluyendo:
 - 23.35% en títulos emitidos por el Ministerio de Hacienda.
 - 19.60% en bonos de deuda externa del gobierno costarricense.

La holgura de liquidez persiste debido a la escasez de títulos de renta fija en el mercado secundario que se ajusten a la política de inversión del fondo, así como a la limitada necesidad de captación de las entidades financieras, que están lidiando con un exceso de liquidez en moneda extranjera. Asimismo, la alta concentración de inversionistas de gran volumen en el fondo obliga a mantener un margen de liquidez que permita atender las solicitudes de redención de manera oportuna.

El reciente recorte de 50 puntos base en la tasa de referencia de la Reserva Federal (Fed), que la situó en un rango de 4.75% y 5%, junto con la expectativa de futuros recortes antes de fin de año, podría reducir la holgura de liquidez en los próximos meses. Esta decisión, aunque esperada, sorprendió en su magnitud y ha generado un entorno en el que los inversionistas buscan reposicionar sus carteras hacia instrumentos de renta fija con mayor duración para aprovechar las tasas elevadas antes de su ajuste a la baja.

En los últimos 30 días, el fondo BCR Liquidez Dólares alcanzó una rentabilidad de 2.40%, lo que representa una disminución de 68 puntos base en comparación con el trimestre anterior. En los últimos 12 meses, la rentabilidad acumulada fue de 3.37%. La caída en los rendimientos se explica por el ajuste a la baja de la tasa de interés de referencia de la Fed, que ha repercutido indirectamente en las tasas locales en moneda extranjera, generando una reducción general en los rendimientos financieros.

Ante este panorama, la administración del fondo ha adoptado una estrategia que consiste en aumentar la duración de los títulos valores en la cartera. Esta táctica busca capturar rendimientos más atractivos a mediano plazo y contribuir a la estabilidad del fondo. Al clasificar el 100% de los títulos en costo amortizado, el valor de participación del fondo se ve menos afectado por las fluctuaciones en el mercado. Esta estrategia de inmunización garantiza que el fondo no registre ni ganancias ni pérdidas por la valoración de los títulos, reduciendo la volatilidad de la cartera.

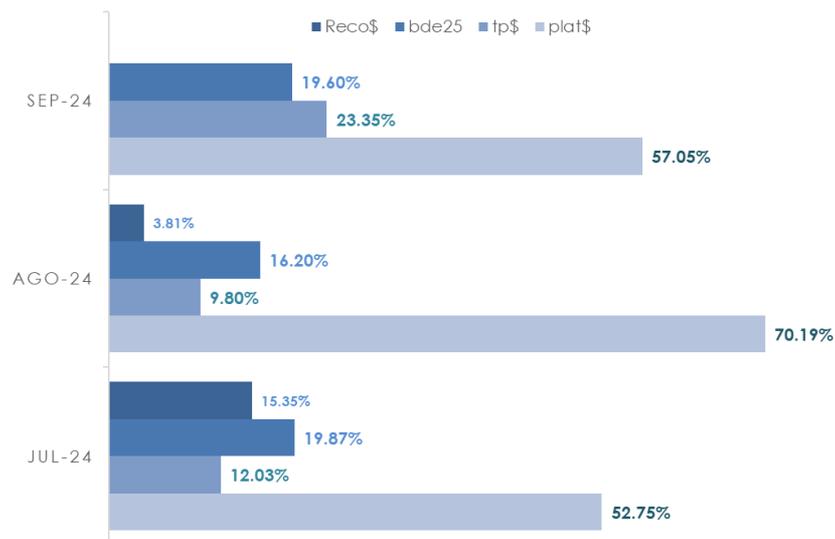
Es fundamental ejecutar esta estrategia manteniendo el Plazo Promedio de Permanencia de Inversión (PPVI) de 90 días, lo que asegura la liquidez necesaria para atender las demandas de los inversionistas. El fondo ha reducido su exposición en instrumentos de corto plazo, como las operaciones de recompra, redirigiendo sus recursos hacia títulos de mayor duración. Este cambio estratégico permite que el fondo capitalice en un entorno de tasas de interés en descenso, prolongando el impacto positivo en el rendimiento ponderado de la cartera.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2024	% Cartera al 30/06/2024
Banco de Costa Rica (incluye cuentas bancarias)	57,05%	69,46%
Tesorería, Gobierno Ministerio de Hacienda	42,95%	28,44%
Mercado de liquidez	0,00%	2,10%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Liquidez Dólares - No Diversificado



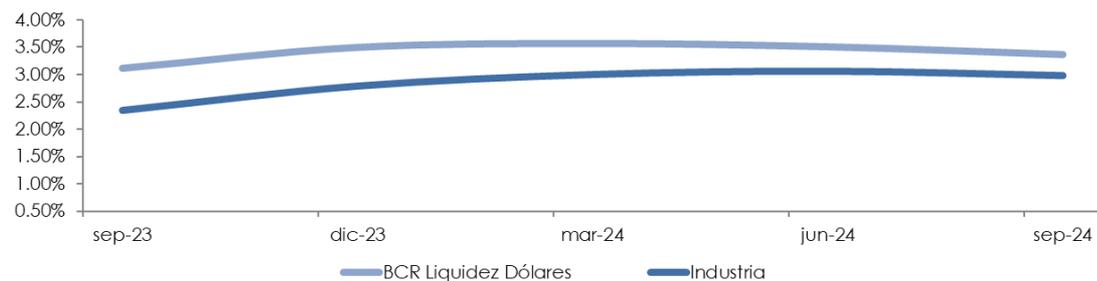
Comisiones

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%	1,4697383960

*Información con corte al 30 de septiembre de 2024.

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024
2,40%	2,40%	3,37%	2,98%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2024	AI 30/06/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,12	0,33	0,18
RaR 12 meses	30,16	9,93	15,87
Duración del portafolio	0,43	0,58	0,35
Duración modificada portafolio	0,42%	0,56%	0,35
PPI	0,23	0,28	0,32

A hand is shown holding a fan of several US \$100 bills. The bills are fanned out, showing the portrait of Benjamin Franklin. The top bill is clearly visible, with the serial number LF 92217752 F and the text 'FEDERAL RESERVE NOTE' and 'ONE HUNDRED DOLLARS'. The background is dark and out of focus.

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 con los lineamientos que establezca BCR Sociedad Administradora Fondos de Inversión.

Fecha de inicio de operaciones:	18/05/2006
Tipo de fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Dólares
Inversión mínima:	10.00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	0,85%
Clasificación de riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana.

Informe de la administración

El fondo BCR Mixto dólares está diseñado para personas físicas, jurídicas e instituciones que buscan realizar inversiones a corto plazo, ofreciendo un portafolio diversificado que incluye títulos de renta fija del sector público y privado, tanto en el mercado nacional como internacional.

Este fondo combina exposición a emisores de alta calificación crediticia en el sector bancario público y privado, lo que le permite ofrecer un rendimiento competitivo y diversificación de emisores.

El fondo BCR Mixto dólares está diseñado para personas físicas, jurídicas e instituciones que buscan realizar inversiones a corto plazo, ofreciendo un portafolio diversificado que incluye títulos de renta fija del sector público y privado, tanto en el mercado nacional como internacional. Este fondo combina exposición a emisores de alta calificación crediticia en el sector bancario público y privado, lo que le permite ofrecer un rendimiento competitivo y diversificación de emisores.

El activo administrado del fondo al cierre del tercer trimestre de 2024 experimentó una disminución del 34,77%, pasando de US\$120,72 millones a US\$78,75 millones. Esta reducción significativa en los activos fue consecuencia directa de la segregación de cartera derivada de la intervención de Financiera Desyfin.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif), en su sesión del 13 de agosto de 2024, dispuso la suspensión o limitación del pago de las obligaciones de Financiera Desyfin. Ante esta situación, las sociedades administradoras de fondos que contaban con inversiones en dicho emisor, incluidas BCR SAFI, aplicaron el artículo 41 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (RESOFO), que permite la segregación de activos en situaciones especiales, como la suspensión de pagos.

En el caso de BCR Mixto Dólares, la posición en Financiera Desyfin ascendía a US\$1,000,000 con vencimiento el 30 de agosto de 2024, representando un 0.79% del activo total del fondo.

La decisión de segregación fue aprobada por el Comité de Inversiones de BCR SAFI el 14 de agosto de 2024, lo que afectó el valor de participación en ese momento, pero no impactó a las inversiones realizadas después de esa fecha.

Tras la segregación, el fondo experimentó una rentabilidad negativa del -5,82% al 14 de agosto de 2024. Sin embargo, esta situación se corrigió para el 13 de septiembre, cuando la rentabilidad se recuperó al 3,70%. Al cierre de septiembre de 2024, la rentabilidad de los últimos 30 días fue de 3,80%, 17 puntos base por encima del trimestre anterior. En los últimos 12 meses, el fondo registró una rentabilidad acumulada del 2,99%.

La segregación de cartera generó inquietud entre los grandes inversionistas del fondo, muchos de los cuales optaron por trasladar sus recursos hacia el fondo BCR Liquidez Dólares, buscando un perfil más conservador. Otros inversionistas decidieron retirar sus fondos, mientras que una parte mayoritaria de los clientes decidió mantenerse en el fondo.

Ante la salida de inversionistas, la administración del fondo implementó una estrategia para aumentar la liquidez de la cartera con el fin de atender las solicitudes de redención. A medida que las redenciones se estabilizaron, los recursos se redirigieron gradualmente hacia títulos valores de mayor duración, permitiendo capturar mejores rendimientos a mediano plazo.

Esta estrategia se ha enfocado en invertir en títulos valores clasificados a costo amortizado, lo que inmuniza al fondo de las fluctuaciones en los precios de mercado, reduciendo la volatilidad del portafolio. Esto significa que, cuando los precios de los títulos suben, el fondo no registra ganancias, y cuando los precios bajan, no genera pérdidas.

A pesar del impacto temporal ocasionado por la intervención de Financiera Desyfin, el fondo BCR Mixto Dólares ha logrado mantener una operación estable y sigue ajustándose a las condiciones del mercado. Tras la segregación de la cartera del título de Financiera Desyfin, el fondo ha tomado medidas proactivas para asegurar la estabilidad y proteger los intereses de sus inversionistas.

El Fondo BCR Mixto Dólares continúa operando con normalidad y mantiene su compromiso de ofrecer rentabilidad y estabilidad a sus inversionistas. A medida que el mercado internacional se ajusta a las nuevas políticas monetarias, y a la espera de la resolución definitiva de la intervención de Financiera Desyfin, la administración del fondo se mantiene atenta a las oportunidades de inversión que puedan surgir en el mercado de renta fija.

Para todos aquellos inversionistas que tenían participación en el fondo al momento de la segregación de la cartera, en sus estados de cuenta se refleja la parte proporcional que le ha sido separada,

producto de la intervención de Desyfin, y que se encuentra pendiente de pago por parte del emisor. Una vez que se determine por parte de Conasiff el resultado final de la intervención se procederá de conformidad con lo definido en la normativa vigente.

El equipo gestor también sigue evaluando las mejores estrategias para continuar capturando rendimientos competitivos mientras protege los intereses de sus clientes. La adopción de una gestión activa del portafolio, centrada en el análisis riguroso de las condiciones de mercado y los movimientos de tasas de interés, permitirá al fondo seguir respondiendo de manera eficiente a los cambios en el entorno económico, maximizando la rentabilidad dentro de un marco de riesgo controlado.

Como parte de su estrategia de gestión, BCR SAFI ha mantenido una comunicación clara y transparente con los inversionistas, explicando las medidas adoptadas para mitigar el impacto de la intervención de Financiera Desyfin y detallando las acciones tomadas para proteger el valor de las inversiones. Este enfoque ha permitido que los clientes tengan confianza en la solidez del fondo, a pesar de las circunstancias excepcionales vividas durante el tercer trimestre de 2024.

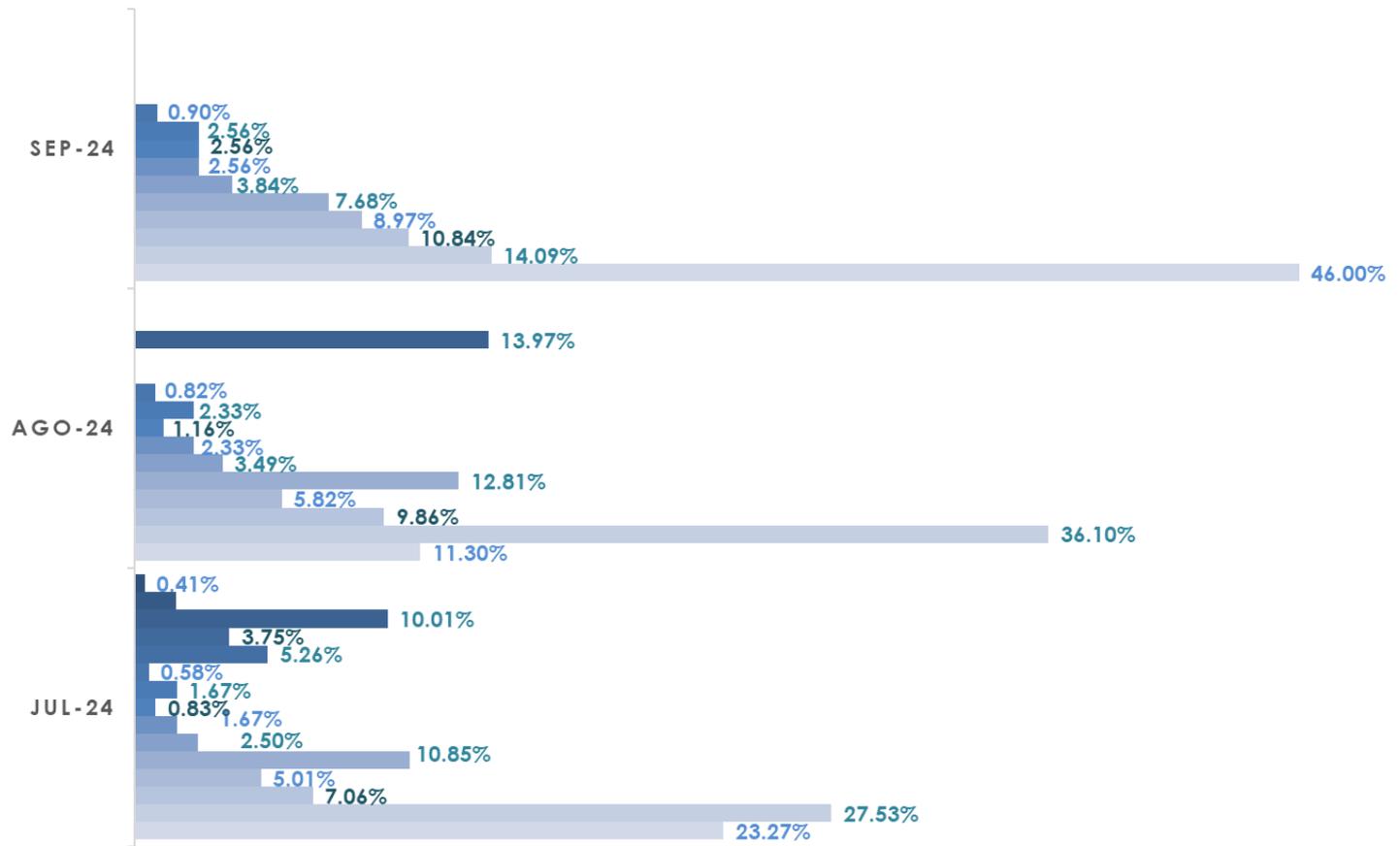
Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2024	% Cartera al 30/06/2024
Banco Davivienda (incluye cuentas bancarias)	25,82%	12,23%
Banca Promerica S.A. (incluye cuentas bancarias)	18,91%	15,28%
Estados Unidos de América	14,09%	18,19%
Tesorería, Gobierno Ministerio de Hacienda	11,74%	9,89%
Banco Latinoamericano de Comercia	10,25%	14,15%
Financiera MultiMoney	3,84%	3,03%
BANISTMO	3,84%	3,03%
Banco de Costa Rica (incluye cuentas bancarias)	3,83%	7,23%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	2,56%	1,01%
Financiera Monge	2,56%	2,02%
Bank of New York Mellon	2,56%	2,02%
CITIGROUP	0,00%	2,53%
JP Morgan Chase	0,00%	4,04%
Financiera Desyfin S.A.	0,00%	1,01%
BANK OF AMERICA	0,00%	4,34%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Mixto Dólares - No Diversificado

col24 cdp\$ bjp24 bcg24 bba24 tp\$ pbl25 cph\$ bk25 bit25 pbl24 ci\$ bde25 bus24 plat\$

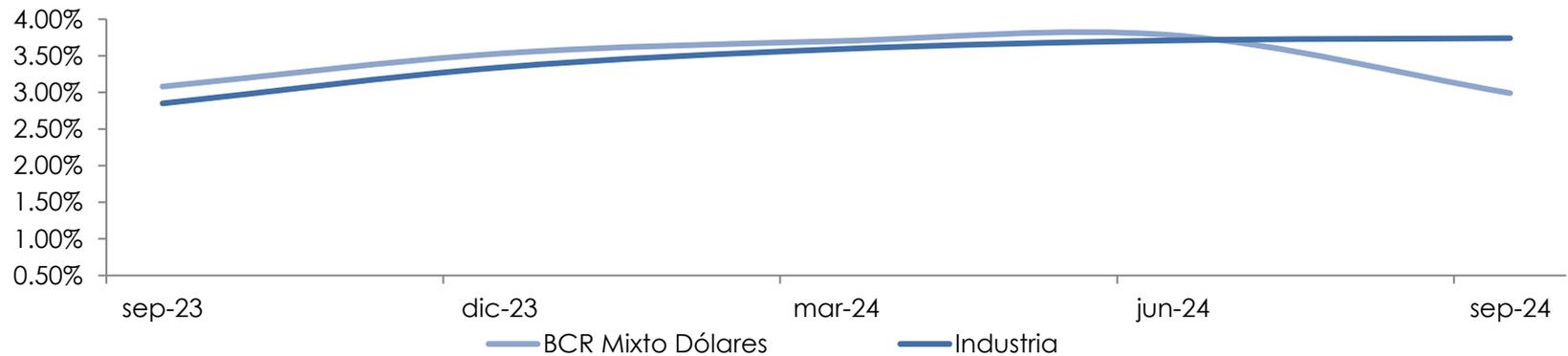


Comisiones

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%	1,4484407805

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024
3,80%	3,50%	2,99%	3,74%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2024	AI 30/06/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,28	0,41	0,25
RaR 12 meses	12,53	8,22	13,76
Duración del portafolio	0,38	0,39	0,16
Duración modificada portafolio	0,37%	0,38%	0,15%
PPI	0,40	0,46	0,26



BCR PORTAFOLIO DÓLARES NO DIVERSIFICADO

25

ANIVERSARIO

BCR SAFI

Características del fondo

El Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o, inversionistas institucionales, corporaciones, empresas y demás, que deseen realizar inversiones que tengan el respaldo en productos de captación del Banco de Costa Rica, principalmente en Certificados de Depósito a Plazo y títulos valores emitidos por el Banco de Costa Rica, y que al mismo tiempo, desean la liquidez que ofrecen los Fondos del Mercado de Dinero que permiten obtener el reembolso de las participaciones a partir del día hábil siguiente y hasta en un plazo máximo de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

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

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Dólares
Inversión mínima:	10.00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,75%
Clasificación de riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Sociedad Calificadora de Riesgos Centroamericana

Informe de la administración

El activo administrado del fondo BCR Portafolio Dólares al cierre del tercer trimestre de 2024 disminuyó un 27% en comparación con el trimestre anterior, pasando de US\$26.56 millones a US\$19,39 millones. Esta reducción se atribuye a varios factores.

En primer lugar, el exceso de liquidez en las entidades bancarias, resultado de una lenta reactivación de la actividad crediticia, ha llevado a las instituciones financieras a reducir su captación de recursos a plazo fijo y en cuentas corrientes, lo que ha conllevado a una disminución en las tasas de captación.

En segundo lugar, los ajustes en la Tasa de Política Monetaria (TPM) han generado un efecto en cascada sobre el resto de las tasas de interés del sistema financiero. Esto ha resultado en renovaciones de los portafolios de inversión en condiciones menos favorables, con tasas de interés más bajas, incluso inferiores a las ofrecidas en algunas cuentas corrientes.

El tercer factor ha sido la escasez de instrumentos de corto plazo en el mercado secundario, como las operaciones de recompras con subyacentes del Banco de Costa Rica, Banco Nacional de Costa Rica y Banco Popular de Desarrollo Comunal. Estos instrumentos, incluidos en la política de inversión del fondo, han sido una fuente importante de rentabilidad en el pasado, cumpliendo además con la normativa del Plazo Promedio de Permanencia de Inversión (PPVI).

De acuerdo con la política de inversión del fondo, la cartera está compuesta por títulos emitidos por el Banco de Costa Rica, con vencimientos iguales o inferiores a 180 días en el caso de cuentas corrientes, y bonos con vencimientos hasta 540 días. Al 30 de septiembre de 2024, la estructura del portafolio es la siguiente:

- 56,03% en cuentas corrientes del Banco de Costa Rica.
- 32,59% en certificados de inversión del Banco de Costa Rica.
- 11,38% en emisiones estandarizadas del Banco de Costa Rica.

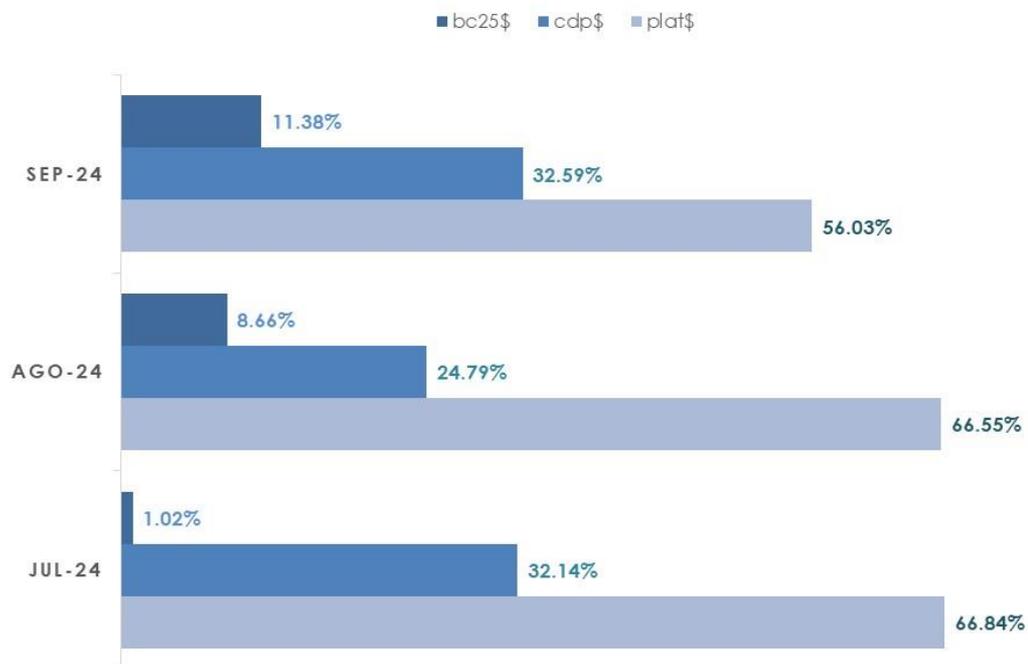
El fondo ha concentrado un 56,03% de su activo en cuentas corrientes debido a la escasez de títulos de renta fija en el mercado secundario acordes con su política de inversión, y la baja necesidad de captación de las entidades financieras en un entorno de exceso de liquidez en moneda extranjera.

Además, se ha mantenido un margen de liquidez significativo para responder rápidamente a las solicitudes de redención de inversionistas, dada la alta concentración de participantes de gran volumen en el fondo. Estas condiciones del mercado han afectado la competitividad del fondo BCR Portafolio Dólares en términos de rentabilidad, ya que no ha logrado renovar sus inversiones en condiciones favorables. Como resultado, la rentabilidad de los últimos 30 días fue de 2,38%, lo que representa una caída de 55 puntos base respecto al trimestre anterior, cuando se registró un rendimiento del 2,93%.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2024	% Cartera al 31/06/2024
Banco Nacional de Costa Rica	100,00%	100,00%

Estructura del portafolio por instrumento BCR Portafolio Dólares - No Diversificado



Comisiones

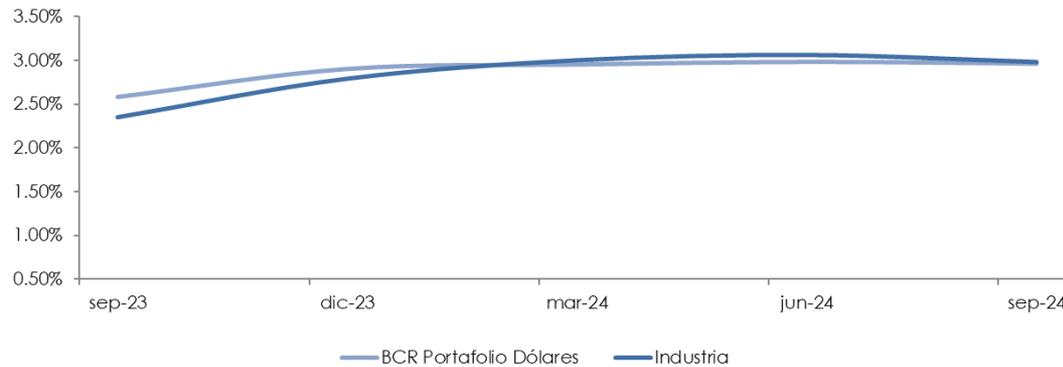
Comisión de administración	Comisión de custodia	Comisión de agente colocador	Otros gastos operativos
0,80%	N/A	N/A	N/A

Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total comisión	Valor de participación
0,80%	N/A	0,80%	1,2030278150

*Información con corte al 30 de setiembre del 2024.

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	
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024
2,38%	2,40%	2,96%	2,98%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2024	AI 30/06/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,29	0,50	0,39
RaR 12 meses	9,58	4,87	6,90
Duración del portafolio	0,36	0,22	0,41
Duración modificada portafolio	0,36%	0,22%	0,39%
PPI	0,34	0,36	0,39

FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO

ar plans successful



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:	1,00%
Clasificación de riesgo:	scr A 3 (CR)
Calificadora:	Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana.

Informe de la administración

Al cierre del tercer trimestre de 2024, el activo administrado por el fondo BCR Mediano Plazo Colones registró una disminución del 1.0%, pasando de ₡415 millones en junio a ₡411 millones en septiembre. A pesar de esta leve reducción, el fondo sigue brindando un rendimiento competitivo para sus inversionistas.

Durante los últimos 12 meses, el fondo BCR Mediano Plazo Colones ofreció a sus clientes un rendimiento atractivo del 5.05%. Este rendimiento, bajo las condiciones actuales de mercado, es comparable con la adquisición de un título valor del Banco Central de Costa Rica o del Ministerio de Hacienda con vencimiento en 2026, posicionando al fondo como una opción sólida para inversionistas que buscan estabilidad y rentabilidad a mediano plazo.

El fondo mantiene una volatilidad moderada, lo que ha permitido evitar fluctuaciones extremas en su rentabilidad. Esta característica otorga a los inversionistas un rendimiento estable y competitivo, ajustado a las condiciones del mercado, lo que es particularmente valioso en escenarios de incertidumbre económica.

Al cierre del tercer trimestre de 2024, la cartera de inversiones del fondo BCR Mediano Plazo Colones se distribuyó de la siguiente manera:

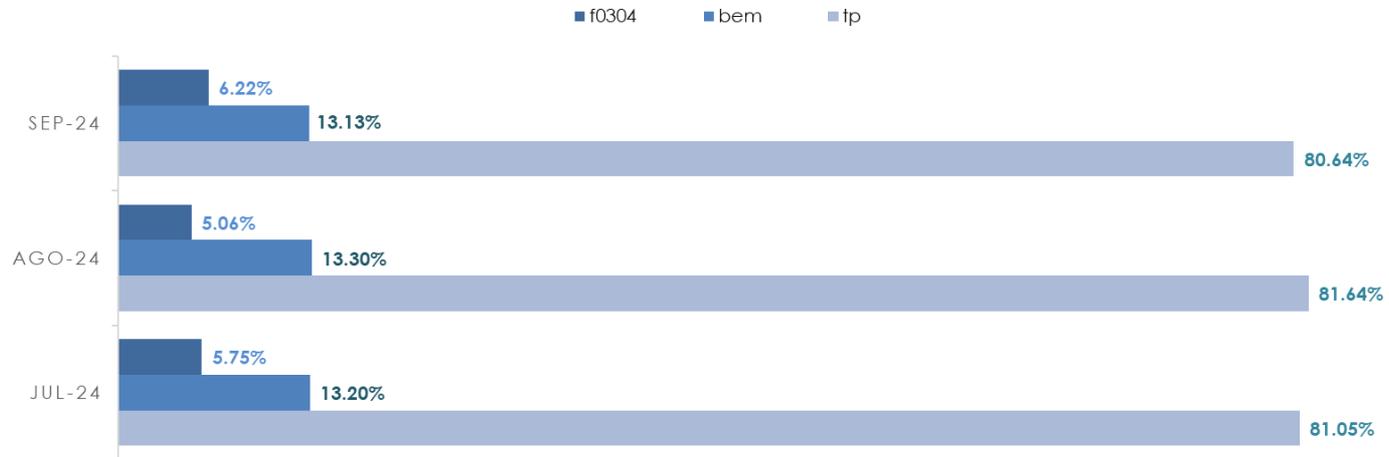
- 75,59% en emisiones del Ministerio de Hacienda, que representan una parte importante del portafolio, asegurando estabilidad y rentabilidad.
- 12,31% en emisiones del Banco Central de Costa Rica, que refuerzan la seguridad del fondo.
- 11,21% en emisiones a la vista, proporcionando la liquidez necesaria para cumplir con posibles necesidades de capital de los clientes.
- 0,90% en cuentas bancarias, contribuyendo a mantener una base líquida y accesible para el fondo.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2024	% Cartera al 30/06/2024
Tesorería Gobierno Ministerio de Hacienda	80,64%	73,13%
Banco Central de Costa Rica	13,13%	13,20%
BCR Fondo de Inversión Mixto Colones	6,22%	5,75%
Banco DAVIVIENDA Costa Rica	0,00%	7,92%

Estructura del portafolio por instrumento

Mediano Plazo Colones - No Diversificado



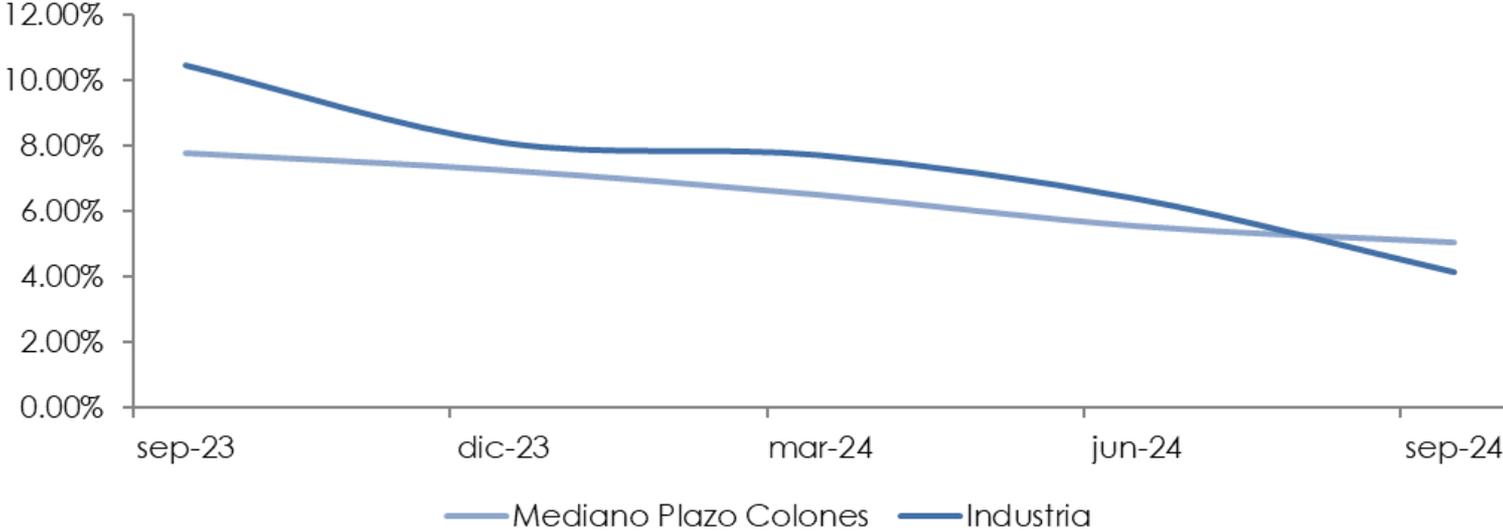
Comisiones

Comisión de administración	Comisión de custodia	Comisión de agente colocador	Otros gastos operativos
0,15%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al puesto de bolsa	Total, comisión	Valor de participación
0,10%	N/A	0,10%	1,0022326793

*Información con corte al 30 de septiembre de 2024.

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024
4,94%	No disponible en SUGEVAL	5,05%	4,16%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2024	AI 30/06/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,91	0,64	1,95
RaR 12 meses	7,03	10,79	4,25
Duración del portafolio	0,77	0,76	0,59
Duración modificada portafolio	0,75%	0,74%	0,59%
PPI	6,44	3,34	0,69

A photograph of a business meeting. In the foreground, a person's hand is pointing at a bar chart on a document. In the background, other people are working at laptops. The scene is brightly lit, suggesting an office environment.

BCR FONDO MEDIANO PLAZO NO DIVERSIFICADO

25
ANIVERSARIO
BCR SAEI

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:	1,01%
Clasificación de riesgo:	scr A 3 (CR)
Calificadora:	Sociedad calificadoradora de Riesgo Centroamericana

Informe de la administración

El fondo ha logrado diversificar su portafolio en títulos valores del sector público y privado tanto a nivel local como internacional, con inversiones en Estados Unidos, Panamá y Costa Rica.

Todos los instrumentos cuentan con una calificación de riesgo de crédito de grado mínimo de inversión, lo que asegura una sólida calidad crediticia.

Al cierre del tercer trimestre de 2024, la estructura de la cartera del fondo se distribuye de la siguiente manera:

- 21,17% en el Gobierno de Costa Rica.
- 16,73% en Bonos del Tesoro E.E.U.U.
- 11,47% en Citigroup.
- 11,47% en Bank of America.
- 9,84% en Bank of New York Mellon.
- 12,67% en participaciones de fondos inmobiliarios.
- 8,51% en Multibank.
- 8,14% en JP Morgan.

La diversificación ha permitido al fondo alcanzar un rendimiento anual del 4,62% en los últimos 12 meses. Este resultado es en parte gracias a que el 90,29% de los títulos valores en la cartera están clasificados contablemente al costo amortizado, lo que inmuniza esa porción frente a variaciones de precios debido a la valoración a precios de mercado.

El valor de participación del fondo ha mostrado una tendencia al alza, aunque con algunas fluctuaciones, explicadas por tres factores principales:

1. Ingresos por intereses generados por los títulos valores que componen la cartera.
2. Diferencial cambiario de la porción de la cartera invertida en participaciones del fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, denominado en colones.
3. Valoración a precios de mercado de las participaciones inmobiliarias, que constituyen el 9,71% de la cartera.

El activo administrado del fondo BCR Mediano Plazo experimentó una disminución del 5,17% al cierre del tercer trimestre de 2024, pasando de US\$1.4 millones a US\$1,3 millones. Esta disminución se debe al vencimiento del plazo de inversión de algunos inversionistas que decidieron no renovar sus inversiones tras cumplir su horizonte de inversión.

La rentabilidad del fondo en los últimos 12 meses al cierre de septiembre de 2024 fue del 4,62%, lo que representa una disminución de 106 puntos base respecto al trimestre anterior (5,68%). Esta reducción está alineada con los ajustes en las tasas de referencia de la Reserva Federal (Fed) y la expectativa de futuros recortes en lo que resta del año.

Ante este panorama, el portafolio del fondo ha buscado reposicionar sus recursos en instrumentos de renta fija con una mayor duración, en un esfuerzo por prolongar el impacto positivo de las tasas de interés más altas en el rendimiento ponderado de la cartera. A medida que estos instrumentos alcancen su vencimiento, serán renovados bajo condiciones de tasas más bajas, lo que afectará gradualmente el rendimiento ponderado del fondo.

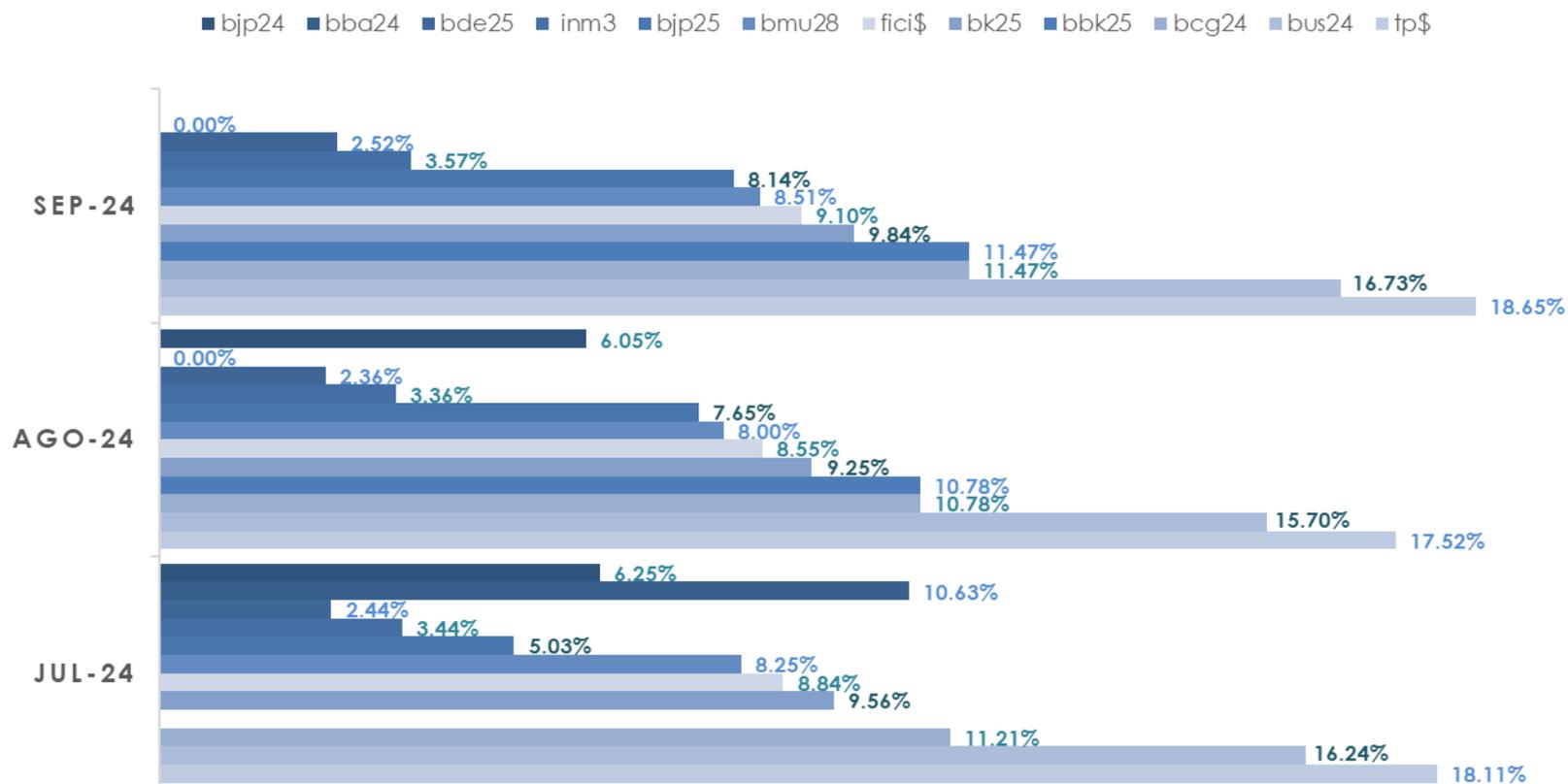
El Rendimiento Ajustado por Riesgo (RaR) del fondo, al 30 de septiembre de 2024, mostró que el riesgo fue cubierto 7,05 veces por el rendimiento, lo que demuestra un manejo eficiente del riesgo en la cartera. Asimismo, la duración modificada indicó que ante un cambio del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,79%, reflejando la sensibilidad moderada del fondo ante fluctuaciones en los tipos de interés.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2024	% Cartera al 30/06/2024
Gobierno Ministerio de Hacienda	21,17%	23,70%
Ustes United States Treasury	16,73%	15,00%
Citigroup Global Markets	11,47%	12,93%
Bank of America Corp	11,47%	12,27%
Bank of New York (BNY MELLON)	9,84%	5,22%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	9,10%	10,19%
Multibank	8,51%	9,53%
JP Morgan	8,14%	7,21%
BCR Fondos de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas no diversificado	3,57%	3,95%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Mediano Plazo- No Diversificado



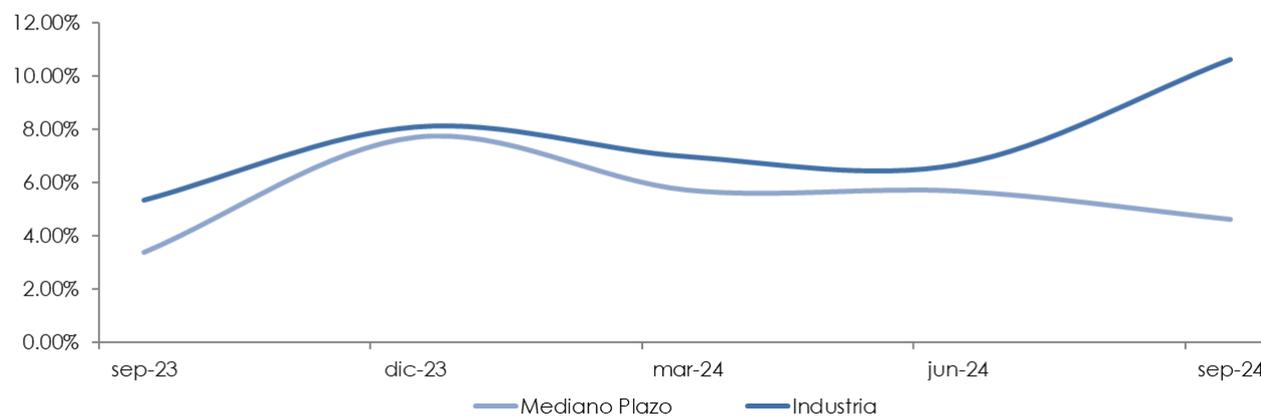
Comisiones

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%	0,9221761754

*Información con corte al 30 de septiembre del 2024.

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	
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024
5,38%	No disponible en SUGEVAL	4,62%	10,62%

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2024	AI 30/06/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,79	1,45	1,46
RaR 12 meses	7,05	3,48	4,16
Duración del portafolio	0,81	0,80	0,99
Duración modificada portafolio	0,79%	0,77%	0,96%
PPI	91,42	778,60	7,17



ACTUALIDAD ECONÓMICA NACIONAL E INTERNACIONAL

25
ANIVERSARIO
BCR SAFI

Coyuntura Internacional

En el tercer trimestre de 2024, la actividad económica de los Estados Unidos creció a una tasa anualizada del 3,0%, la cual implica una revisión al alza en 0,2 p.p. respecto al dato previsto en julio, y una mejora en relación con el 1,4% observado en los primeros tres meses del año. El mejor desempeño fue consecuencia de la revisión al alza en el gasto de los hogares y en la inversión empresarial. En particular, el gasto de los hogares, que representa aproximadamente dos terceras partes del producto interno bruto (PIB), creció en 2,9% respecto al 2,3% estimado inicialmente; mientras que la inversión empresarial aumentó 7,5%, liderada por la adquisición de nuevos equipos por parte de las empresas. Con relación al mercado laboral, la tasa de desempleo se ubicó en 4,2% en agosto, 0,1 p.p. menos al observado en el mes previo, además se crearon 142.000 nuevos puestos de trabajo, cifra inferior a la expectativa del mercado de 160.000 nuevas plazas.

EL PIB en la zona del euro creció de forma interanual 0,6% (0,5% en el trimestre previo)². Este crecimiento fue impulsado por el repunte en la demanda externa y en el gasto público de 1,4% y 0,6%, respectivamente, (mientras que el gasto de los hogares aumentó 0,1%, similar al de los primeros tres meses del año).

Por su parte, el precio promedio de contado del barril de petróleo WT 3 cerró en los primeros once días de setiembre en USD 69,1 por barril, con una disminución del 8,3% respecto a la cotización del precio promedio de agosto (USD 75,4). El precio promedio de los contratos a futuro con entrega en diciembre del 2024 y marzo del 2025 fue USD 67,5 por barril (USD 72,5 el mes previo).

Este comportamiento en los precios está asociado a la menor demanda por parte de China y Estados Unidos. Lo anterior llevó a la Organización de Países Exportadores de Petróleo y sus aliados (OPEP+) a prolongar por dos meses los recortes de producción voluntarios que finalizarían en setiembre, posponiendo para diciembre el incremento en la producción de 180.000 barriles por día anunciado meses atrás.

Coyuntura Nacional

El crecimiento interanual en julio del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) fue de 4,2 %. Esto implica una desaceleración de una décima con respecto a junio del 2024 y de 2,1 puntos porcentuales (p.p.) en relación con el mismo mes del 2023, cuando el IMAE alcanzó la segunda mayor tasa de crecimiento en ese año. El incremento medio de la actividad económica a julio del 2024 se ubica en 4,3 %.

Continúa el dinamismo de la producción de los regímenes especiales (RE) con un incremento interanual en julio de 10,5 % — la más alta del año y con una aceleración de siete décimas con respecto a junio del 2024—, en concordancia con las mayores exportaciones de implementos médicos, servicios a oficinas principales, investigación y desarrollo, servicios administrativos, servicios de desarrollo de software y apoyo técnico de tecnologías de información. En lo transcurrido del 2024, el conjunto de empresas del RE ha mostrado una aceleración sostenida, con crecimientos cada mes que superan al anterior.

Sin embargo, aunque la expansión es constante, el ritmo de crecimiento es inferior en comparación con el excepcional desempeño del 2023.

La balanza comercial de bienes acumuló, a agosto de este año, una brecha negativa de USD 2 678,2 millones, equivalente a 2,8% del PIB (3,2% un año atrás). El déficit observado en los primeros ocho meses del año fue consecuencia del aumento en las compras externas (5,4% respecto a 5,0% en igual periodo del año anterior) como de la desaceleración en las ventas al exterior (7,6% respecto a 15,2% en los primeros ocho meses del 2023).

Las proyecciones fiscales contenidas en el Marco Fiscal de Mediano Plazo de reciente publicación prevén que el país continúe por la ruta de la consolidación fiscal y en procura de la sostenibilidad de la deuda pública, a pesar de los resultados menos favorables en el ámbito fiscal en lo que va del año, si se compara con lo registrado doce meses atrás. El Gobierno Central (GC) registró al cierre del séptimo mes del 2024, un resultado primario y financiero equivalente a 1,0% y -1,8% del PIB, en ese orden, desde 1,4% y -1,3%, respectivamente el año anterior. Este deterioro corresponde tanto a la desaceleración en la recaudación de ingresos, específicamente de los ingresos tributarios, como al mayor crecimiento de los gastos totales con respecto a igual lapso del 2023.

Al término de agosto del presente año la base monetaria aumentó 3,7% con respecto a diciembre del 2023. Esta expansión monetaria se originó principalmente, por la compra de dólares efectuada por el BCCR en el mercado cambiario y el pago de intereses sobre las operaciones de mercado abierto.

Esos movimientos fueron parcialmente compensados por la colocación de bonos de estabilización monetaria. El ahorro financiero, aproximado por los agregados monetarios amplios, mostró a fines de agosto tasas de variación congruentes con el crecimiento de la actividad económica y la meta de inflación, por tanto, se infiere que su comportamiento no incubó presiones inflacionarias por encima de la meta.

El Sistema Financiero (SF) ha mantenido una situación holgada de liquidez durante el 2024. Los excesos monetarios observados desde el año anterior, en buena medida se han originado por el efecto monetario expansivo asociado a la compra de divisas en el mercado cambiario por parte del Banco Central de Costa Rica (BCCR). Estos excesos de liquidez se han canalizado a través de los principales instrumentos de captación del BCCR y en el muy corto plazo.

En lo transcurrido del año, la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica (BCCR) redujo en 125 puntos base (p.b) la Tasa de Política Monetaria (TPM), la cual se ubica en 4,75% desde el 26 de abril del 2024.

Las operaciones cambiarias durante abril-agosto 2024, registraron un superávit de USD 2.614,2 millones, inferior en 16,0% al registrado en igual lapso del año anterior, principalmente por el incremento observado en la demanda diaria promedio de USD 17,7 millones, que superó al de la oferta diaria de USD 12,1 millones. Los mayores movimientos de divisas, tanto de demanda como de oferta, fueron generados por las unidades productoras del régimen definitivo con un 65,8% y 49,9% del total, respectivamente.

No obstante, el mayor balance superavitario correspondió a las transacciones con divisas asociadas con los regímenes especiales (zona franca y perfeccionamiento activo) con un 94,5% del total. En relación con las actividades económicas, en lo concerniente a la oferta de divisas, destacaron las profesionales, científicas, técnicas, administrativas y de apoyo; en tanto, en la demanda sobresalió el comercio al por mayor, al por menor y reparación de vehículos.

En agosto del 2024, la inflación general, medida con la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), se ubicó en 0,3%, luego de registrar valores de 0% en los dos meses previos y negativos entre junio del 2023 y mayo del 2024. Por su parte, el promedio de la tasa interanual de los indicadores de inflación subyacente se situó en 0,6%, tasa superior en 0,2 p.p. con respecto al mes anterior. Con esos resultados ambos indicadores continuaron por debajo del límite inferior del rango de tolerancia alrededor de la meta de inflación ($3,0\% \pm 1$ p.p.)

Con corte a septiembre de 2024, la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica decidió de manera unánime reducir la Tasa de Política Monetaria (TPM) en 50 puntos base, fijándola en 4.25% a partir del 20 de septiembre del presente año.

Esta medida, junto con la orientación de la TPM, ha tenido un impacto en la industria de los fondos de inversión, que se ha visto afectada por la disminución de las tasas de interés pasivas ofrecidas por las entidades financieras, resultando en menores rendimientos para los inversionistas.

Adicionalmente, el nivel de liquidez mantenido por las instituciones financieras, combinado con la reducción de las tasas, ha provocado una baja o nula captación de recursos tanto a nivel de ventanilla como en el mercado bursátil. Esto también ha afectado la rentabilidad de las cuentas bancarias donde los fondos de inversión mantienen parte de su liquidez para hacer frente a posibles retiros de sus clientes.

Por otro lado, las oportunidades de inversión en operaciones de recompra en colones se han visto limitadas por el exceso de liquidez en el mercado y por el alto porcentaje de operaciones cruzadas observadas en este trimestre, con un promedio de 76.68%, lo que, bajo la metodología de calce vigente, restringe el acceso a estas operaciones. En este contexto, los fondos de mercado de dinero en colones han sido impactados al tener que renovar vencimientos de títulos y recibir nuevos recursos con menores rendimientos de inversión.

Para los fondos de ingreso que valoran sus carteras a precios de mercado, el entorno de reducción de tasas de interés ha sido favorable, ya que obtienen ajustes positivos en el valor de sus portafolios. Por el contrario, los fondos que no valoran sus carteras a precios de mercado no experimentarán ni pérdidas ni ganancias por efecto de valoración.

A pesar de este panorama, los fondos administrados por BCR SAFI S.A. han logrado mantener rentabilidades competitivas alineadas con la industria.

BCR FONDO DE INV. INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO



Paseo de las Flores

25
ANIVERSARIO
BCR SAFI

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



¢29.317.570.630,31
Activos totales



¢27.896.817.833,38
Activos inmobiliarios



175
Cantidad de inversionistas



5.910
Cantidad total de participaciones



8
Cantidad de inmuebles



49
Cantidad de inquilinos



91.831
m² arrendables



86,00%
Ocupación porcentual



24 Prom. 2,8 años
Vencimiento de contratos



Valor total: ¢2.806,064
Mercado: ¢2.970.530,00
Valor de participación



Total: 20,00%
Líquido: 4,43%
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.

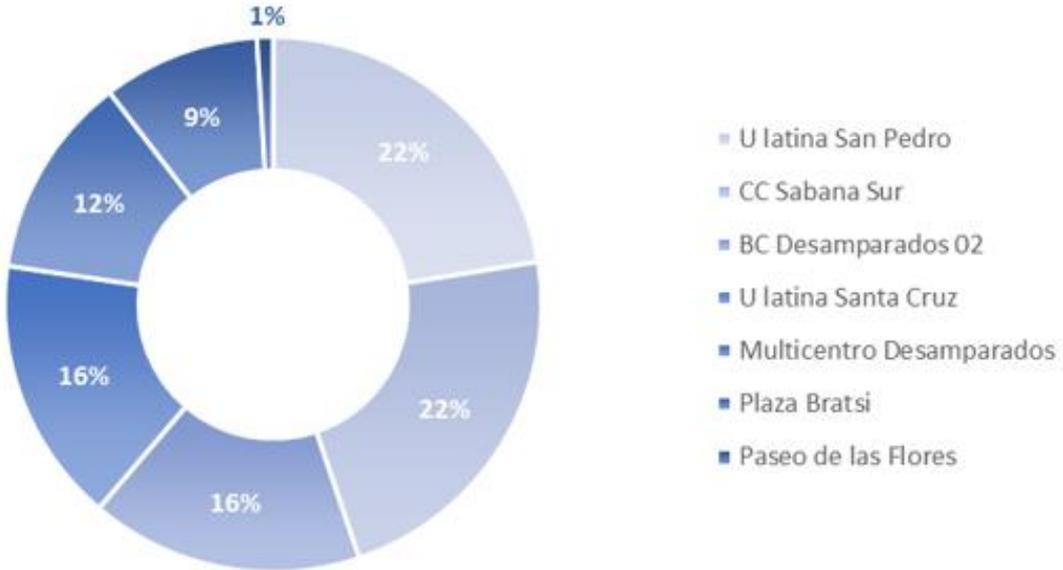
Fecha de inicio de operaciones:	12/07/2007
Tipo de fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	COLONES
Cantidad total autorizada:	∅14.775.000.000,00
Monto total colocado:	∅14.775.000.000,00
Precio última negociación:	∅3.500.000,00
Fecha última negociación:	05/03/2020
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación del período:	0,00%
Clasificación de riesgo:	SCR A-3 (CR)
Calificadora:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
Comisión administración:	0,80%
Comisión administración industria:	1,17%

Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por actividad económica



Período	Fondo	Metraje (m ²)	Renta mensual
III Trimestre 2024	Rentas Mixtas	0,00	\$0,00

Composición de ingresos por inmueble



Informe de la administración

Para el cierre al mes de septiembre de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 4,43%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a ₡29.317.570.630,31.

El precio de la participación total en referencia al activo neto corresponde a ₡2.806.064.87

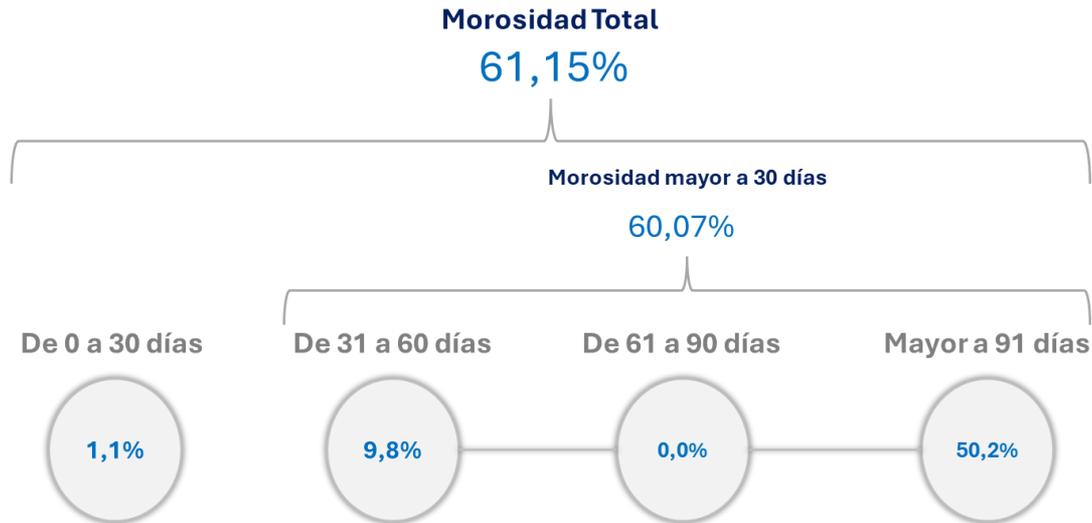
El fondo mantiene en su portafolio un total de 8 activos inmobiliarios bajo gestión, además, la administración ha diversificado sus ingresos en siete actividades económicas, destacando especialmente los sectores de enseñanza y comercio. En cuanto a la distribución por inquilino, al 30 de septiembre de 2024, se cuenta con 49 empresas inquilinas.

Los alquileres pendientes se clasifican según rangos de tiempo: "De 0 a 30 días", "De 31 a 60 días", "De 61 a 90 días" y "Mayor a 90 días". Los inquilinos con saldos pendientes inferiores a 30 días aún están en el periodo de pago correspondiente al mes vigente.

Por lo tanto, aquellos inquilinos con morosidad superior a 30 días reflejan incumplimientos en los plazos establecidos. Cabe mencionar también que, dentro de la cartera de inquilinos, algunos, debido a condiciones contractuales, cancelan su renta a mes vencido, lo que influye en un aumento en el porcentaje de morosidad, a pesar de que estos inquilinos cumplan con sus obligaciones con el fondo.

Al III Trimestre 2024 se presenta una morosidad de 61.15% de los cuales el 50,2% se encuentra en el rango mayor a 91 días, esto en consecuencia a un único inquilino del sector comercial, el cual ocupa 2 inmuebles de la cartera del Fondo.

El inquilino acordó con la administración, realizar los pagos correspondientes para mantener al día sus obligaciones. Se mantiene una constante gestión de cobro en las instancias necesarias para propiciar la recuperación pronta de los alquileres. Por otra parte, en este fondo al corte del trimestre, no registra montos en cuentas de orden.



Se debe tomar en cuenta que para el registro de la variación como minusvalía o plusvalía se debe contemplar el impuesto de ganancia o pérdida de capital (15%).

El valor en libros del total de la cartera de inmuebles del fondo al 30 de septiembre 2024 y tomando en consideración las valoraciones antes mencionadas fue de ₡27.896.817.833,38. Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía superior a los ₡1.802.304.079,87

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Registrado
Multicentro Desamparados	Logan	₡3.524.000.000,00	₡87.926.000,00	₡3.611.926.000,00
Plaza Bratsi	Consultécnica	₡2.818.401.000,00	-₡144.942.037,00	₡2.673.458.963,00
U Latina Santa Cruz Col	Grupo Tecno	₡2.625.578.796,54	₡336.894.688,48	₡2.962.473.485,02
U Latina San Pedro Col	Grupo Tecno	₡3.826.024.811,17	₡100.532.809,83	₡3.926.557.621,00

Ingresos

Detalle	Julio	Agosto	Septiembre
Ingresos del Período	¢628.048.306,71	¢180.603.301,61	¢183.680.824,93
Intereses; descuentos y dividendos	¢160.581,15	¢153.318,01	¢118.811,17
Ingreso por arrendamiento	¢178.970.085,28	¢179.045.976,77	¢179.207.401,25
Ganancia por diferencial cambiario	¢9.809,51	¢10.726,45	¢11.976,66
Ganancias no realizadas por ajustes de valor	¢448.233.566,70	¢1.393.280,38	¢1.670.281,88
Ingresos extraordinarios	¢674.264,07	¢0,00	¢226.800,00
Otros ingresos	¢0,00	¢0,00	¢2.445.553,97

Al cierre del III Trimestre de 2024 los ingresos mostraron un comportamiento estable y con respecto al trimestre anterior presentaron un leve crecimiento aproximado de ¢5.875.000,00 por motivo de nuevas colocaciones y la aplicación de incrementos contractuales. Lo anterior, excluyendo el efecto de las Ganancias no realizadas por ajustes de valor que obedece a un registro contable y no a una entrada materializada.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, durante el III Trimestre 2024 se avanzó en negociaciones por un espacio en el inmueble Sabana Sur por un área de 54,00 m², lo cual representará nuevos ingresos para el fondo de ¢226.800,00 mensuales a partir del IV Trimestre 2024. En esta misma línea, la administración mantiene contacto con potenciales inquilinos para áreas desocupadas en el Centro Comercial Sabana Sur, por las características de las edificaciones y su ubicación privilegiada existen interesados de sectores como salud, comercio y oficina.

Gastos

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

III Trimestre 2024	
Gastos Financieros	61,23%
Impuestos locales	24,58%
Mantenimiento de los inmuebles	8,60%
Seguros	2,03%
Peritazgo de los inmuebles	1,58%
Comisiones	1,13%
Gastos bancarios y similares	0,46%
Gasto por Suscripción	0,28%
Variación por Incobrables	0,08%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,04%
Otros gastos	0,00%
	100,00%

Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto se enfocan específicamente en aquellos con mayor relevancia, principalmente en los gastos financieros, acciones que han permitido al fondo mantener un costo financiero muy competitivo y controlado, en aras de mejorar el desempeño del fondo.

Estructura del portafolio por inmueble

Inmueble	Activos totales al:	
	30/9/2024	30/6/2024
Paseo De Las Flores Col	0,87%	0,88%
Oficentro Los Yoses	9,08%	9,21%
U Latina San Pedro Col	14,08%	13,90%
U Latina Santa Cruz Col	10,62%	9,54%
Plaza Bratsi	9,58%	10,24%
Multicentro Desamparados	12,95%	12,81%
Cc Sabana Sur	32,10%	32,55%
Bc Desamparados 02	10,72%	10,87%

Estructura del portafolio por sector económico

Sector Económico	Jun-24	Set-24
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	49%	49%
Enseñanza	39%	39%
Otras actividades de servicios	7%	7%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2%	2%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	3%	3%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	1%	1%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1%	1%
Información y Telecomunicaciones	1%	1%
TOTAL	100%	100%

Rendimientos

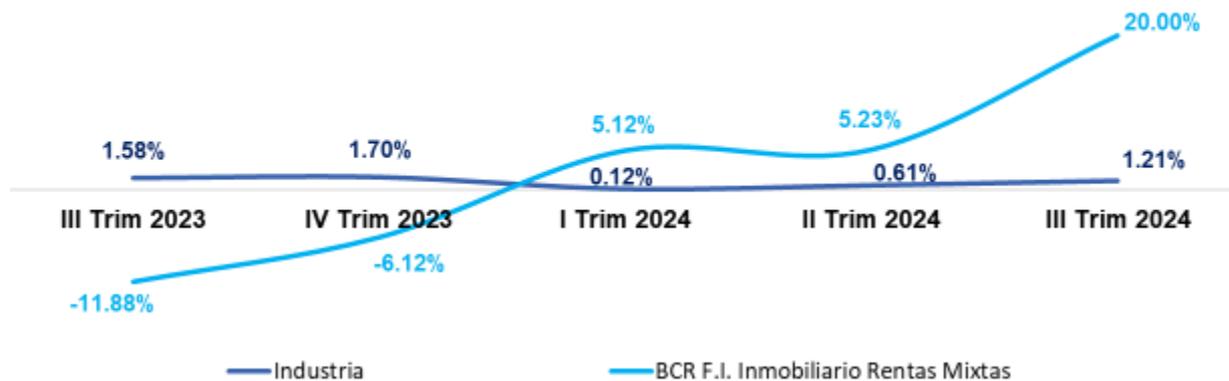
Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024
20,00%	1,21%	4,43%	2,63%	0,00%

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

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



**Rendimiento total 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.

Indicadores

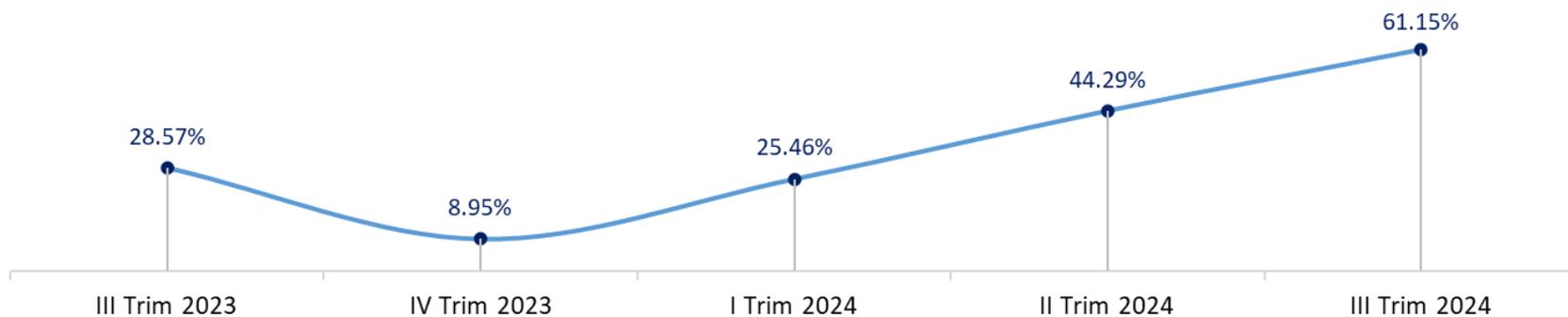
Indicador	Al 30/09/2024	Al 30/06/2024	Industria
Coeficiente obligatorio frente a terceros	43,43%	43,80%	26,68%
Porcentaje de ocupación	86,03%	86,03%	72,13%

*Nota: Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de junio 2024

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas en miles de colones para el tercer trimestre del año 2024.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (¢ miles)	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	III-Trim-2024
Ingresos por arrendamiento	537 223	534 644	533 187	520 263	512 493	537 223
Otros ingresos	3 812	516	3 929	2 464	26 432	3 812
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	451 297	5 110	1 135 804	835 684	5 132	451 297
Total, Ingresos	992 332	540 270	1 672 919	1 358 410	544 057	992 332
	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	III-Trim-2024
Gastos financieros	221 939	225 751	244 373	233 189	226 388	221 939
Gastos operativos	136 020	134 662	135 417	133 828	158 897	136 020
Comisiones	4 080	4 029	3 777	3 660	3 997	4 080
Otros gastos	442	615	-843	251	-868	442
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	123 370	0	0	113 841	1 659 644	123 370
Total, Gastos	485 850	365 057	382 724	484 769	2 048 058	485 850
Utilidad Neta	506 482	175 213	1 290 195	873 641	-1 504 001	506 482

Rango de morosidad



Rango de Morosidad	III Trim 2023	IV Trim 2023	I Trim 2024	II Trim 2024	III Trim 2024
De 0 a 30 días	25,7%	0,1%	1,2%	1,30%	1,09%
De 31 a 60 días	0,0%	8,5%	24,3%	9,45%	9,81%
De 61 a 90 días	2,8%	0,4%	0,0%	33,55%	0,00%
Más de 91 días	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	50,26%
	28,57%	8,95%	25,46%	44,29%	61,15%



**BCR FONDO DE INV. INMOBILIARIO
DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA (FCI)
NO DIVERSIFICADO.**

Plaza Rohrmoser

25
ANIVERSARIO
BCR SAFI

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria



\$340.358.804,15
Activos Totales



\$332.246.073,99
Activos Inmobiliarios



1.316
Cantidad de
inversionistas



180.985
Cantidad total de
participaciones



34
Cantidad de
inmuebles



383
Cantidad de inquilinos



315.608
m² Arrendables



88,01%
Ocupación porcentual



Prom. 2,2 años
Vencimiento de Contratos



Valor total: \$1.077,83
Mercado: \$501,00
Valor de participación



Total: 3,31%
Líquido: 3,02%
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 de fondo: CERRADO	
Moneda de participaciones:	DÓLARES
Cantidad total autorizada:	\$180.985.000,00
Monto total colocado:	\$180.985.000,00
Precio última negociación:	\$210,00
Fecha última negociación:	26/08/2024
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación del período:	0,0663%
Clasificación de riesgo:	SCR A+3 (CR)
Calificadora:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
Comisión administración:	0,80%
Comisión administración industria:	1,17%

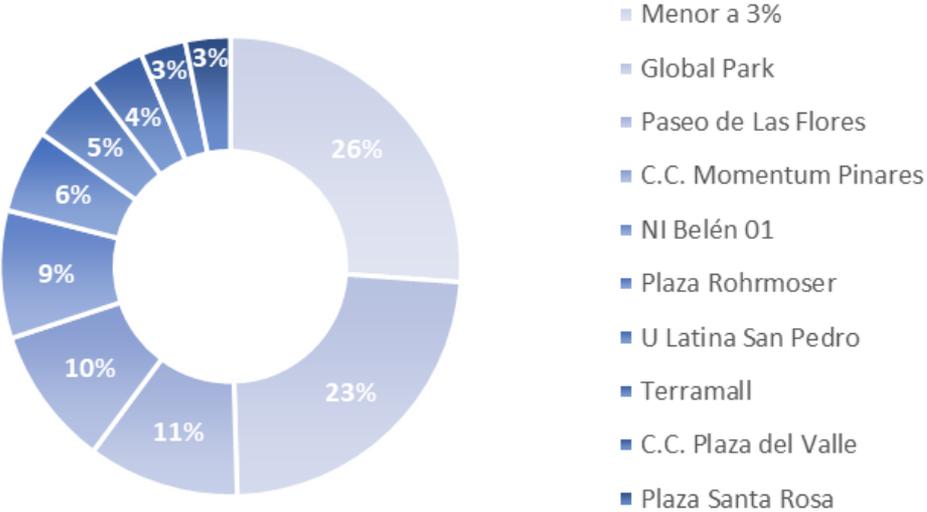
Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria, por actividad económica



Entrada de nuevos inquilinos

Período	Fondo	Metraje (m ²)	Renta mensual
III Trim 2024	Comercio y la Industria	602,09	\$11.415

Composición de ingresos por inmueble



Informe de la administración

Para el cierre al mes de septiembre de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,02%, mientras que el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,63%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$340.358.804,15.

El precio de la participación total en referencia al activo neto corresponde a USD \$1.077,83.

En cuanto a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 34 inmuebles, destacándose en términos del ingreso del fondo, Global Park, Paseo de las Flores, Momentum Pinares y NI Belén 01.

Además, la administración ha diversificado sus ingresos a través de catorce actividades económicas, con un enfoque predominante en los sectores de servicios, industria y comercio. A fecha del 30 de septiembre de 2024, el fondo cuenta con 383 inquilinos, lo que refleja una diversificación por inquilino y además por sector económico.

La morosidad total del tercer trimestre de 2024 se sitúa en un 18,54%. Se excluyen los inquilinos que por las condiciones pactadas contractualmente realizan el pago de alquiler por mes vencido. Los alquileres pendientes se clasifican según rangos de tiempo: "De 0 a 30 días", "De 31 a 60 días", "De 61 a 90 días" y "Mayor a 90 días". Los inquilinos con saldos pendientes inferiores a 30 días aún están en el periodo de pago correspondiente al mes vigente. Por lo tanto, aquellos inquilinos con morosidad superior a 30 días (10.10%) reflejan incumplimientos en los plazos establecidos.



El rango más representativo es la morosidad de 61 a 90 días, que en su mayoría cierra en los 61 días con un 8,85% del total de rentas mensuales del fondo, lo que representa cerca de \$164.902.38.

La administración se encuentra dando el seguimiento correspondiente y ejecutando los procesos de gestión de cobro para la recuperación de estos alquileres pendientes.

Cuentas de orden

\$2.926.451,48

Por otra parte, el monto en cuentas de orden asciende a un total de USD\$ 2.926.451,48. De este monto, conciernen en su mayoría a saldos pendientes de inquilinos con acuerdos de pago y otros por inquilinos que ya no están ocupando el inmueble.

La administración se encuentra efectuando las gestiones pertinentes en las instancias necesarias para la recuperación de estos montos.

Se realizaron valoraciones a catorce activos inmobiliarios administrados por el Fondo de Inversión de Comercio e Industria, según el siguiente detalle:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Registrado
BC Ciudad Colón 01	Consultécnica	\$3.134.616,90	-\$342.884,96	\$2.791.731,94
BC San Pablo 01	Logan	\$1.261.000,00	-\$36.000,00	\$1.225.000,00
BC Pavas 01	Logan	\$2.758.000,00	-\$149.000,00	\$2.609.000,00
CC Plaza del Valle	Consultécnica	\$6.690.553,41	\$871.298,00	\$7.561.851,41
CC Metrocentro	Consultécnica	\$1.141.494,68	\$611.759,32	\$1.753.254,00
CC Desamparados	Consultécnica	\$3.238.000,00	\$55.420,70	\$3.293.420,70
Mall Internacional	Consultécnica	\$1.845.696,59	\$579.792,41	\$2.425.489,00
Condominio Lindora	Grupo Tecno	\$7.562.000,00	\$1.642.000,00	\$5.920.000,00
CN Uruca 01	Grupo Tecno	\$9.116.000,00	-\$31.402,70	\$9.084.597,30
NI Belén 01	Grupo Tecno	\$24.790.739,99	\$544.699,05	\$25.335.439,04
CC La Verbena	Logan	\$646.996,83	\$67.003,17	\$714.000,00
BN Alajuelita	Logan	\$1.000.000,00	\$168.000,00	\$1.168.000,00
U. Latina Edificio Ciencias Medicas	Grupo Tecno	\$12.079.000,00	-\$206.936,24	\$11.872.063,76
U. Latina Perez Zeledon	Consultécnica	\$3.969.615,49	-\$127.983,49	\$3.841.632,00

Se debe tomar en cuenta que para el registro de la variación como minusvalía o plusvalía se debe contemplar el impuesto de ganancia o pérdida de capital (15%), además los resultados obtenidos se registran a nivel contable sin generar afectación en el rendimiento líquido de los inversionistas, esto siempre y cuando no se ejecute la venta del activo.

Las valoraciones presentadas ocasionaron una variación en el valor en libros total del fondo, pasando a USD\$332.246.073,99 al cierre de septiembre 2024, Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía acumulada superior a los USD\$13.700.000,00.

Ingresos

Detalle	Julio	Agosto	Septiembre
Ingresos del Período	\$1.945.956,83	\$3.630.101,39	\$1.970.073,70
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$115,31	\$147,61	\$104,70
Ingreso por arrendamiento	\$1.864.624,89	\$1.855.254,01	\$1.856.240,44
Ganancia por diferencial cambiario	\$4.458,95	\$422,44	\$345,04
Ganancia en venta de inmuebles	\$0,00	\$0,00	\$0,00
<i>Ganancias no realizadas por ajustes de valor</i>	\$9.868,00	\$1.774.209,24	\$11.157,76
Ingresos extraordinarios	\$66.666,41	\$0,00	\$99.332,18
Otros ingresos	\$223,27	\$68,09	\$2.893,58

Los ingresos ordinarios por alquiler no presentaron variaciones de relevancia en los últimos 3 meses, lo cual ha permitido mantener una rentabilidad competitiva en el tercer trimestre del 2024. Asimismo, el fondo percibió un monto importante de ingresos extraordinarios que también han impulsado este desempeño positivo, tal y como se muestra en la tabla anterior.

En relación con el trimestre anterior, los ingresos de arrendamiento crecieron cerca de USD\$71.996,00 por motivo de nuevas colocaciones e incrementos anuales contractuales.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, por lo que durante el III trimestre 2024 se concretó el cierre de diez negociaciones, resultando un total de área colocada de 602,09 m², lo cual representa nuevos ingresos para el fondo alrededor de USD\$11.415,00 mensuales, concentrados en el sector del comercio.

Fideicomiso de Garantía

Sobre la sociedad Inversiones Beemuk S.A., cuyas acciones se encuentran distribuidas en 93,77% a nombre de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y 6,23% a nombre de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, lo anterior en razón de adjudicación ejecutada en fideicomiso de garantía, se mantiene vigente un proceso concursal, con el propósito de que los activos de la sociedad se destinen a cubrir el gravamen existente sobre las fincas propiedad de dicha sociedad y que esas fincas se conviertan en activos líquidos, lo que facilitaría la disolución final de la sociedad. Se encuentra pendiente la autorización de apertura del proceso concursal, la cual debe ser ordenada por un Juez Concursal.

Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 30 de septiembre del 2024 la estructura de estos está conformada por gastos financieros, impuestos, mantenimiento, comisión de administración, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:

III Trimestre 2024	
Gastos Financieros	51,9%
Impuestos locales	25,1%
Comisiones	9,7%
Mantenimiento de los inmuebles	8,3%
Seguros	2,0%
Otros gastos	1,7%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	1,0%
Peritazgo de los inmuebles	0,3%
	100,00%

Durante el III Trimestre 2024 se generó una disminución en los gastos del Fondo en comparación con el trimestre anterior de aproximadamente (USD\$930.000,00), excluyendo incluso el efecto de las pérdidas no realizadas por ajustes por valoración que obedecen a un registro contable y no a una salida materializada.

La disminución comentada responde principalmente a la reducción del gasto financiero por motivo de la renegociación de la operación de crédito con el Banco de Costa Rica, que incidió en la baja de la tasa de 8,50% a 5,90%, generando este acuerdo entre las partes, un importante ahorro y alivio para el fondo en cuanto al gasto financiero.

Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al:		
INMUEBLE	30/09/2024	30/06/2024
Global Park	19.80%	19.74%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	12.23%	12.26%
Centro Comercial Momentum Pinares	9.22%	9.24%
Ni Belén 01	7.63%	7.48%
Centro Comercial Plaza Rohrmoser	6.31%	6.32%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	3.57%	3.64%
Parque Empresarial Lindora	3.43%	3.43%
Centro Comercial Terramall	3.22%	3.23%
Ce Guadalupe	2.86%	2.87%
Centro Com. Atlantis Plaza	2.86%	2.86%
Cn Uruca 01.	2.73%	2.75%
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	2.53%	2.54%
Cc Plaza Del Valle	2.28%	2.02%
Centro Comercial Momentum Lindora	2.25%	2.26%
Centro Comercial Plaza Los Laureles	2.23%	2.24%
Ce Llorente 01	2.09%	2.10%
Condominio Lindora	1.78%	2.28%
Bc San Pablo 02 (Cc Heredia 2000)	1.78%	1.78%
Plaza Lincoln	1.52%	1.53%
Centro Comercial Plaza Monte General	1.41%	1.41%
Universidad Latina Perez Zeledón	1.16%	1.20%
Cc Desamparados	0.99%	0.98%
Centro Corp La Nunziatura	0.94%	0.95%
Bc Ciudad Colón 01	0.84%	0.95%
Bc Pavas 01	0.79%	0.83%
Mall Internacional	0.73%	0.56%
Centro Comercial Paseo Metrópoli	0.63%	0.64%
Mall San Pedro	0.59%	0.59%
Cc Metrocentro	0.53%	0.34%
Bc San Pablo 01	0.37%	0.38%
Bn Alajuelita	0.35%	0.30%
Cc La Verbena	0.21%	0.20%
Condominio Torre Del Parque	0.08%	0.08%
Real Cariari	0.04%	0.04%

Estructura del portafolio por sector económico

Actividad	jun-24	sep-24
Industrias manufactureras	33%	33%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	31%	31%
Enseñanza	10%	10%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	8%	8%
Actividades financieras y de seguros	6%	6%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4%	5%
Otras actividades de servicios	2%	2%
Construcción	2%	2%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1%	1%
Información y comunicaciones	1%	1%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1%	1%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1%	1%
Actividades inmobiliarias	0%	0%
Transporte y almacenamiento	0%	0%
Total general	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024
3,31%	0,61%	3,02%	3,00%	54,15%

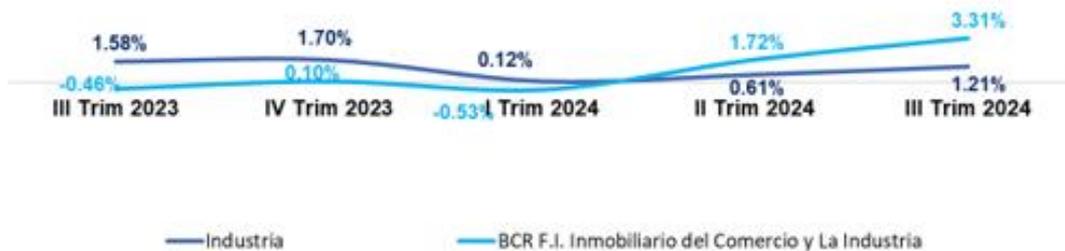
Nota: El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.

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



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

Rendimiento total 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)



Indicadores

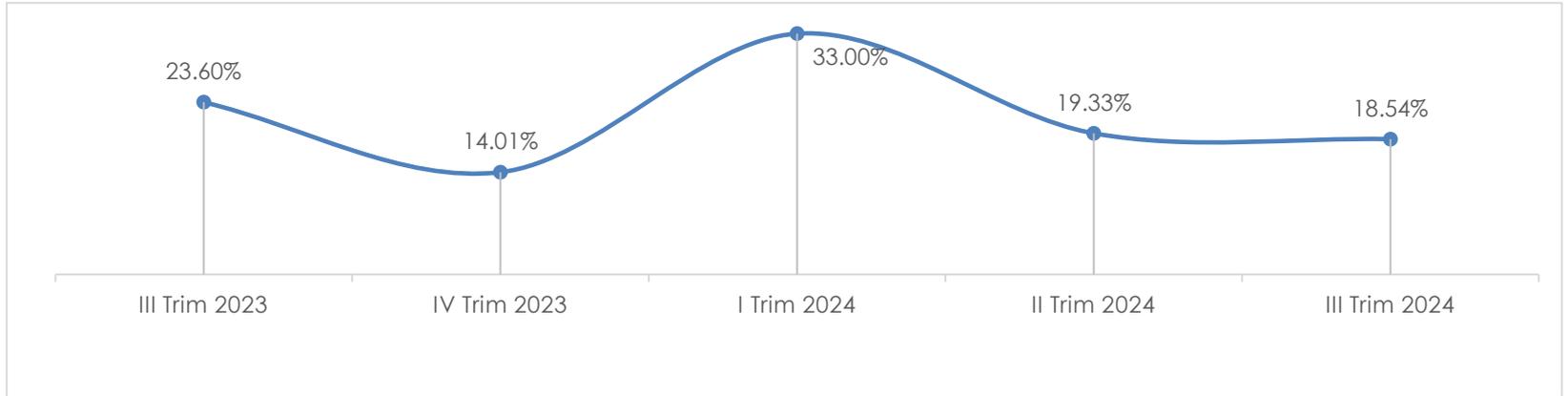
Indicador	AI 30/09/2024	AI 30/06/2024	Industria
Coefic oblig frente a terceros	42,69%	42,76%	26,68%
Porcentaje de ocupación	88,05%	88,23%	74,43%

*Nota: Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de septiembre 2024

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria en miles de dólares para el tercer trimestre del año 2024

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles)	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023
Ingresos por arrendamiento	5576	5504	5507	5571	5497
Otros ingresos	175	484	315	424	346
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1795	3416	1840	1783	1137
Total Gastos	7546	9404	7662	7778	6890
	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023
Gastos financieros	2085	2847	2800	2321	2328
Gastos operativos	1471	1690	1445	1599	1622
Comisiones	391	384	384	390	392
Otros gastos	71	25	97	35	53
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1485	1035	3331	2123	3432
Total, Gastos	5504	5981	8056	6468	7827
Utilidad Neta	2043	3423	-395	1310	-847

Rango de morosidad



Rango de Morosidad	III Trim 2023	IV Trim 2023	I Trim 2024	II Trim 2024	III Trim 2024
De 0 a 30 días	7,49%	3,08%	6,19%	7,79%	8,43%
De 31 a 60 días	1,46%	6,56%	25,43%	0,98%	1,25%
De 61 a 90 días	4,22%	3,18%	0,89%	10,57%	8,85%
Más de 91 días	10,43%	1,19%	0,48%	0,00%	0,00%
	23,60%	14,01%	33,00%	19,33%	18,54%

Para el tercer trimestre 2024, se excluyen los inquilinos que por las condiciones pactadas contractualmente realizan el pago del alquiler por mes vencido.

BCR FONDO DE INV. INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO.

Forum | Torre J

25
ANIVERSARIO
BCR SAFI

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario



\$373.422.519.05

Activos Totales



\$355.010.759,09

Activos Inmobiliarios



1.514

Cantidad de inversionistas



251.852

Cantidad total de participaciones



12

Cantidad de inmuebles



130

Cantidad de inquilinos



461.140

m² Arrendables



43,66%

Ocupación porcentual



Prom. 2,2 años

Vencimiento de Contratos



Valor total: \$963,17

Mercado: \$600,00

Valor de participación



Total: -10,63%

Líquido: 1,23%

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 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 de fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DÓLARES
Cantidad total autorizada:	\$251.852.000,00
Monto total colocado:	\$251.852.000,00
Precio última negociación:	\$180,00
Fecha última negociación:	05/09/2024
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación del período:	0,0270%
Clasificación de riesgo:	SCR BBB+3 (CR)
Calificadora:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
Comisión administración:	0,40%
Comisión administración industria:	1,17%

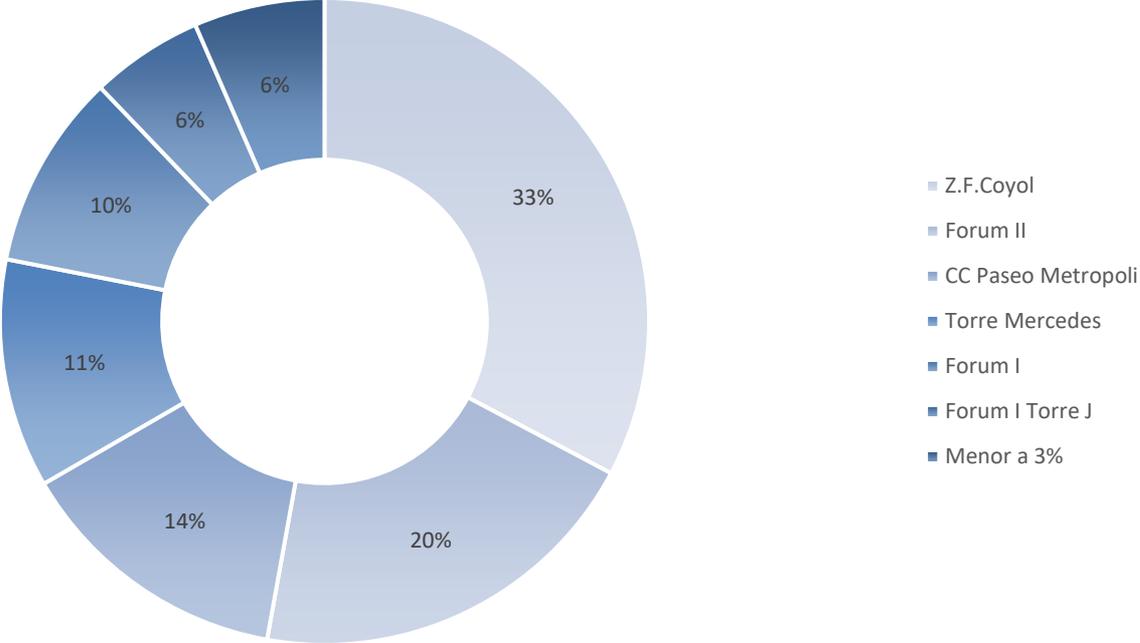
Composición de ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario, por actividad económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
III Trim 2024	Inmobiliario	1.944,42	\$13,340.00

Composición de ingresos por inmueble



Informe de la administración

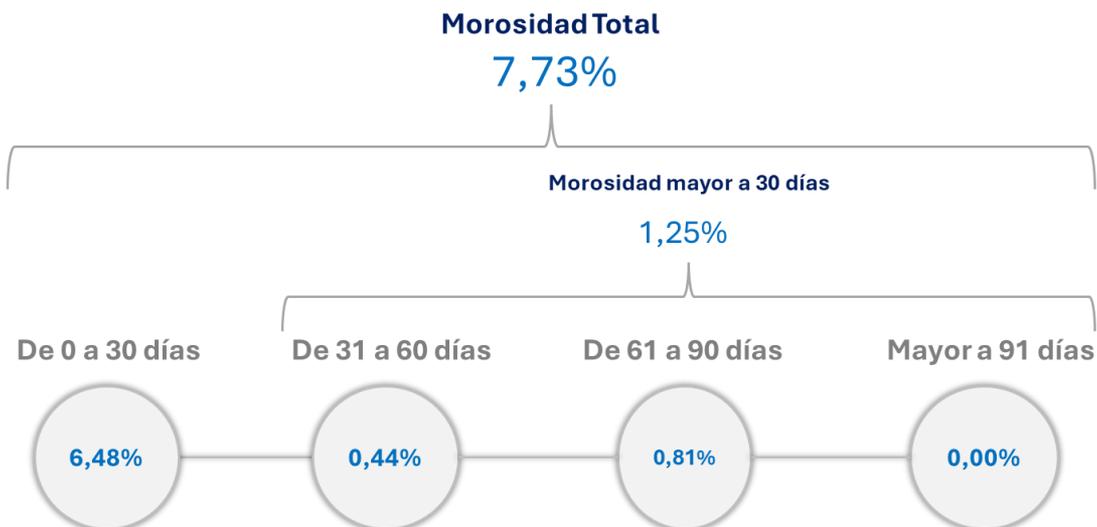
Para el cierre al mes de septiembre 2024 el rendimiento líquido promedio de los últimos 12 meses fue de 1,23%, mientras que el rendimiento líquido de la industria al cierre del tercer trimestre es de un 2,63%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$373.422.519,05.

El precio de la participación total en referencia al activo neto es de USD\$963,17

En lo que respecta a la diversificación del fondo, el portafolio está compuesto por 12 inmuebles, destacándose en términos de ingresos Zona Franca Coyoil y Parque Empresarial Fórum II. Además, la administración ha diversificado sus ingresos en dieciséis actividades económicas, siendo los sectores de servicios, comercio e industria manufacturera los más representativos. Al 30 de septiembre de 2024, el fondo cuenta con 130 empresas inquilinas, lo que evidencia una sólida diversificación por inquilino.

La morosidad total del tercer trimestre de 2024 se sitúa en un 7,73%. Los alquileres pendientes se clasifican según rangos de tiempo: "De 0 a 30 días", "De 31 a 60 días", "De 61 a 90 días" y "Mayor a 90 días". Los inquilinos con saldos pendientes inferiores a 30 días aún están en el periodo de pago correspondiente al mes vigente. Por lo tanto, aquellos inquilinos con morosidad superior a 30 días, 1,25% reflejan incumplimientos en los plazos establecidos.

El rango más representativo es la morosidad de 0 a 30 días, para un monto de \$93.279.70. Se excluyen los inquilinos que por las condiciones pactadas contractualmente realizan el pago del alquiler por mes vencido.



Cuentas de orden

\$12.629.407,86

Por otra parte, el monto en cuentas de orden asciende a un total de USD\$ 12.629.407,86. De este monto, concierne su mayoría a saldos pendientes del garante sobre el contrato de rentas garantizadas en la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico, así como otros inquilinos con acuerdos de pago

e inquilinos que ya no están ocupando espacios en los inmuebles del Fondo. La administración se encuentra efectuando las gestiones pertinentes en las instancias necesarias para la recuperación de estos montos.

En el tercer trimestre del presente año, se realizaron cuatro valoraciones de activos inmobiliarios del Fondo de Inversión Inmobiliario, para los cuales se detallan en el siguiente cuadro, los resultados obtenidos de estos avalúos:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Registrado
Zona Franca Coyol	Grupo Tecno	\$74.741.579,88	-\$2.033.579,88	\$72.708.000,00
CN Uruca 01	Grupo Tecno	\$3.153.000,00	-\$246.144,77	\$2.906.855,23
Forum Torre J	Logan	\$17.515.000,00	-\$768.000,00	\$16.747.000,00
Torre Mercedes	Grupo Tecno	\$32.313.590,27	\$5.358.409,73	\$37.672.000,00

Se debe tomar en cuenta que para el registro de la variación como minusvalía o plusvalía se debe contemplar el impuesto de ganancia o pérdida de capital (15%),

además, son registros contables que no afectan el rendimiento líquido de los inversionistas, esto mientras se mantengan los activos dentro del portafolio inmobiliario.

Parque Empresarial del Pacífico

La administración de BCR SAFI se centra en cumplir con los requisitos normativos establecidos por las instituciones del estado, garantizando así que el Parque Empresarial del Pacífico opere con total conformidad legal.

En este sentido, es importante destacar nuestra atención al Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica. Los planos han sido debidamente visados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, y actualmente está en proceso la fase final de estimación de inversiones necesarias para cumplir con las normativas aplicables a este activo inmobiliario.

Respecto a los accesos al Parque Empresarial del Pacífico, se contrató a la empresa INTRACA. Este proyecto ha sido presentado ante las autoridades pertinentes para su aprobación. En este momento, la administración, junto con el consultor asignado, se encuentra trabajando en la subsanación de los aspectos señalados por las entidades evaluadoras.

En cuanto a los esfuerzos comerciales, nuestro objetivo es atraer negocios que aseguren la sostenibilidad del flujo de alquileres del Parque. También se busca inquilinos cuyas operaciones no requieran inversiones significativas para cumplir con las observaciones del Benemérito Cuerpo de Bomberos.

Para ello, se mantienen activas conversaciones y se realizan visitas a posibles interesados, con el fin de

fomentar un recambio en los giros de negocio de este activo inmobiliario.

Fideicomiso de Garantía

Sobre la sociedad Inversiones Beemuk S.A., cuyas acciones se encuentran distribuidas en 93,77% a nombre de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y 6,23% a nombre de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, lo anterior en razón de adjudicación ejecutada en fideicomiso de garantía, se mantiene vigente un proceso concursal, con el propósito de que los activos de la sociedad se destinen a cubrir el gravamen existente sobre las fincas propiedad de dicha sociedad y que esas fincas se conviertan en activos líquidos, lo que facilitaría la disolución final de la sociedad. Se encuentra pendiente la autorización de apertura del proceso concursal, la cual debe ser ordenada por un Juez Concursal.

NI Uruca 01

En relación con el caso del inquilino del inmueble NI Uruca 01, la gestión de cobro se encuentra actualmente en la vía legal. En cuanto al proceso judicial monitorio arrendaticio que se mantiene sobre este inmueble, se informa que la demanda sigue activa contra la sociedad arrendataria.

En este proceso, el Juzgado de primera instancia está pendiente de resolver las impugnaciones presentadas por la parte demandada.

Ingresos

<i>Detalle</i>	<i>Julio</i>	<i>Agosto</i>	<i>Septiembre</i>
Ingresos del Período	\$1.678.749,92	\$1.614.508,86	\$6.261.609,88
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$122,91	\$429,70	\$1.383,40
Ingreso por arrendamiento	\$1.650.109,58	\$1.624.776,81	\$1.627.018,53
Ganancia por diferencial cambiario	\$2.640,97	\$3.669,15	\$292,80
<i>Ganancias no realizadas por ajustes de valor</i>	\$10.885,35	-\$14.366,80	\$4.565.626,00
Ingresos extraordinarios	\$14.807,82	\$0,00	\$67.188,90
Otros ingresos	\$183,29	\$0,00	\$100,25
Ganancia en venta de inmuebles	\$0,00	\$0,00	\$0,00

Al cierre del III trimestre de 2024 los ingresos totales presentaron una leve disminución en comparación con el II Trimestre 2024, esto debido a la finalización de contratos con inquilinos en el Parque Empresarial del Pacífico.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, lo que permitió que durante el III Trimestre 2024 se colocaran 1.994,42 m², los cuales representan nuevos ingresos para el fondo por alrededor de USD\$13.340,00 mensuales.

A partir del IV Trimestre de 2024, el fondo comenzará a percibir USD\$13.836,00 adicionales por las bodegas de BC Uruca 02.

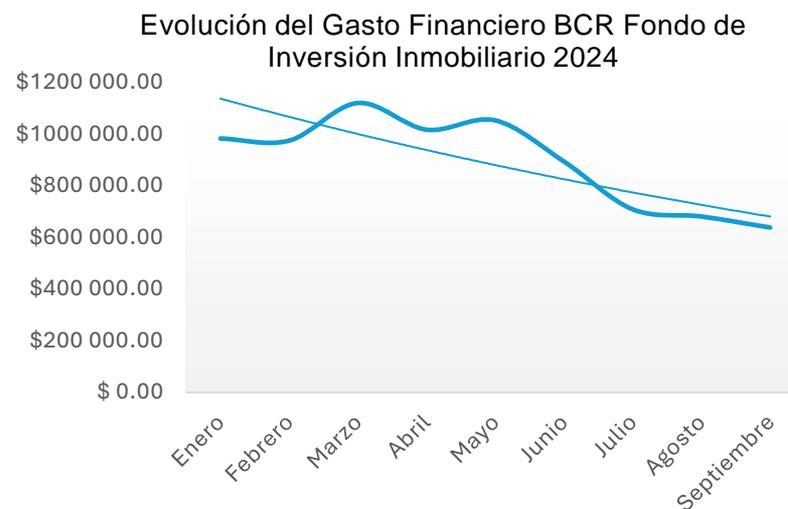
Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 30 de septiembre del 2024 la estructura de los gastos del fondo está conformada por gastos financieros, impuestos, mantenimiento, comisión de administración, seguros, otros gastos, entre otros, tal como se detalla a continuación:

III Trimestre 2024	
Gastos Financieros	50,93%
Impuestos locales	23,83%
Mantenimiento de los inmuebles	16,07%
Comisiones	6,07%
Seguros	1,61%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,61%
Peritazgo de los inmuebles	0,33%
Variación por Incobrables	0,21%
Gastos bancarios y similares	0,15%
Otros gastos	0,13%
Gasto por Suscripción	0,07%
	100,00%

Durante el III Trimestre 2024 existió una disminución en los gastos del Fondo en comparación con el trimestre anterior, excluyendo incluso el efecto de las pérdidas no realizadas por ajustes por valoración que obedecen a un registro contable y no a una salida materializada.

La disminución comentada responde principalmente a la reducción del gasto financiero por motivo de la renegociación de la operación de crédito con el Banco de Costa Rica, que incidió en la baja de la tasa de 8,50% a 5,90%, así como el uso de los recursos provenientes de la venta de junio 2024 para la cancelación de pasivos, generando ambos rubros un alivio muy relevante en el gasto financiero del fondo.



Lo anterior en línea de lo plasmado como estrategia para la recuperación de la rentabilidad de los fondos de inversión inmobiliarios. En una sección posterior del presente informe se ampliará sobre estas negociaciones, específicamente en el apartado "plan de acción".

Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al:		
INMUEBLE	30/09/2024	30/06/2024
Zona Franca Coyol	20.35%	21.05%
Parque Empresarial Forum li	17.31%	17.42%
Parque Empresarial Forum I	14.01%	14.10%
Torre Mercedes	10.54%	9.10%
Centro Comercial Paseo Metropoli	10.43%	10.50%
Parque Empresarial Del Pacífico	7.89%	7.94%
Bc Uruca 02	7.44%	7.49%
Forum Torre J	4.69%	4.93%
Ni Uruca 01	3.51%	3.53%
Condominio Meridiano	2.71%	2.72%
Cn Uruca 01.	0.81%	0.89%
Centro Com.Terramall, Local	0.32%	0.32%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

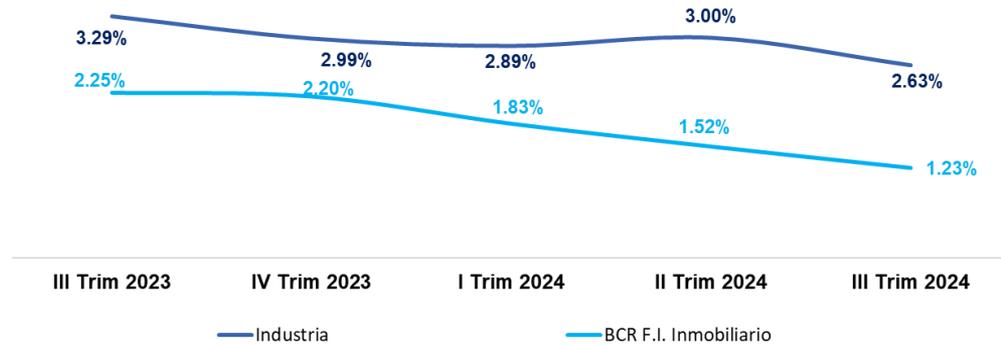
Sector Económico	jun-24	sep-24
Industrias manufactureras	33%	33%
Información y comunicaciones	17%	18%
Enseñanza	12%	13%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	11%	11%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	8%	8%
Otras actividades de servicios	6%	6%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4%	5%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	3%	3%
Actividades financieras y de seguros	2%	2%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	1%	1%
Transporte y almacenamiento	2%	1%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0%	0%
Actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	0%	0%
Construcción	0%	0%
Actividades inmobiliarias	0%	0%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0%	0%
TOTAL	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024
-10,80%	0,61%	1,52%	3,00%	71,43%

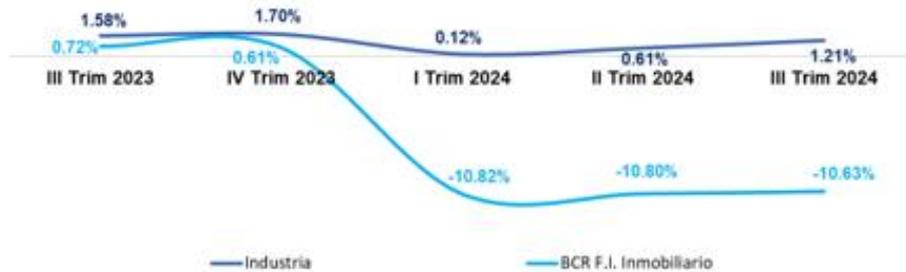
Nota: El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.

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



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

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



Indicadores

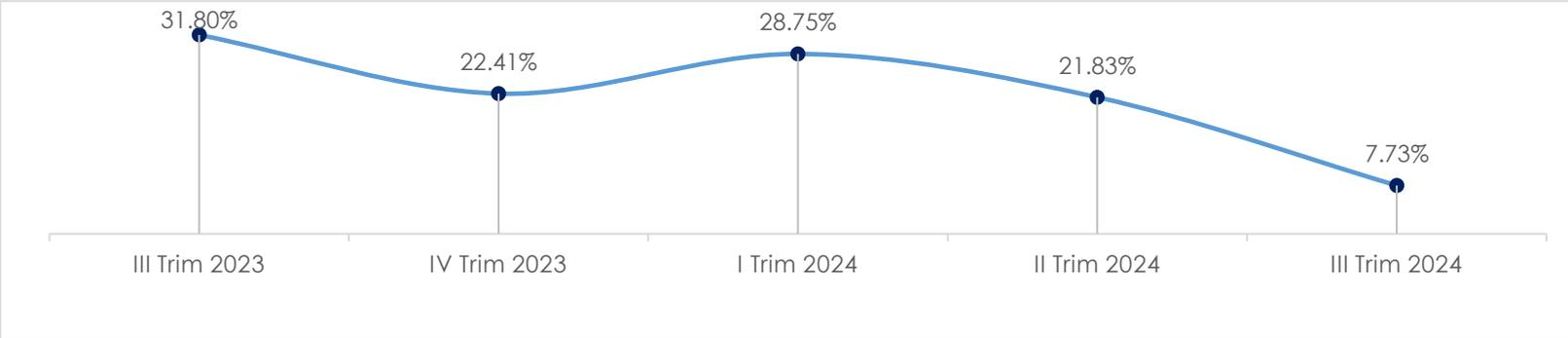
Indicador	AI 30/09/2024	AI 31/06/2024	Industria
Coefic oblig frente a terceros	35.68%	35,25%	26,68%
Porcentaje de ocupación	43,66%	58,32%	74,43%

*Nota: Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de septiembre 2024

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario en miles de dólares para el tercer trimestre del año 2024.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (US\$ miles)	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023
Ingresos por arrendamiento	4902	5589	5652	5605	5634
Otros ingresos	91	3507	66	84	104
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	4562	809	680	3719	2215
Total Ingresos	9555	9905	6398	9408	7953
	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023
Gastos financieros	2027	2962	3008	2578	2367
Gastos operativos	1674	1729	1699	1667	1588
Comisiones	241	238	256	276	276
Otros gastos	38	26	56	34	57
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	2592	602	35839	4099	1000
Total Gastos	6571	5558	40857	8655	5288
Utilidad Neta	2984	4347	-34459	753	2665

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	III Trim 2023	IV Trim 2023	I Trim 2024	II Trim 2024	III Trim 2024
De 0 a 30 días	3,9%	2,3%	3,2%	5,8%	6,5%
De 31 a 60 días	1,2%	5,8%	18,5%	0,0%	0,4%
De 61 a 90 días	15,4%	14,4%	0,1%	16,1%	0,8%
Más de 91 días	11,3%	0,0%	6,9%	0,0%	0,0%
	31,80%	22,41%	28,75%	21,83%	7,73%

Para el tercer trimestre 2024, se excluyen los inquilinos que por las condiciones pactadas contractualmente realizan el pago del alquiler por mes vencido.



BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO.

Plaza Tempo

25
ANIVERSARIO
BCR SAFI

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



\$104.243.416,43
Activos Totales



501
Cantidad de inversionistas



17
Cantidad de inmuebles



85.407
m² Arrendables



Prom. 2,6 años
Vencimiento de Contratos



Total: 6,56%
Líquido: 2,53%
Rendimientos últimos 12 meses



\$101.467.999,70
Activos Inmobiliarios



16.195
Cantidad total de participaciones



68
Cantidad de inquilinos



87,07%
Ocupación porcentual



Valor total: \$5.333,62
Mercado: \$4.600,00
Valor de participación

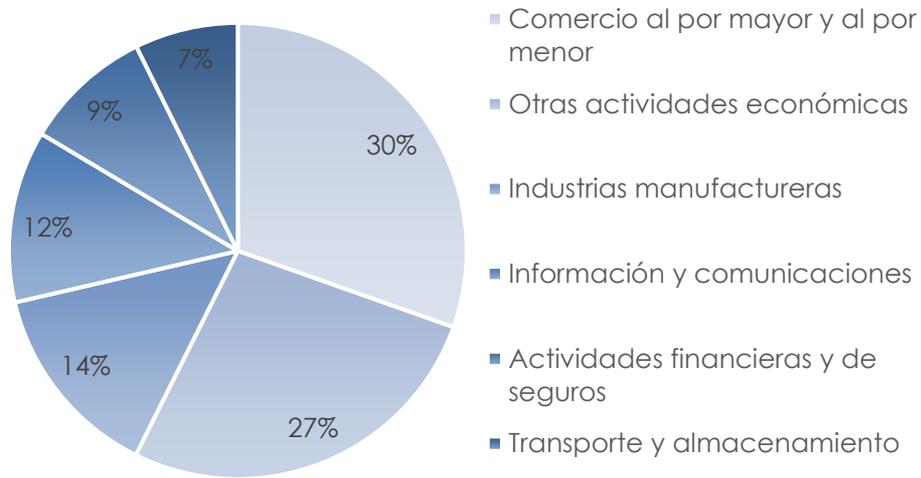
Características del fondo

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 de fondo: CERRADO-	
Moneda de participaciones:	DÓLARES
Cantidad total autorizada:	\$80.975.000,00
Monto total colocado:	\$80.975.000,00
Precio última negociación:	\$5.365,00
Fecha última negociación:	02/11/2021
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación del período:	0,00%
Clasificación de riesgo:	SCR AA-3 (CR)
Calificadora:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
Comisión administración:	0,90%
Comisión administración industria: 1,17%	

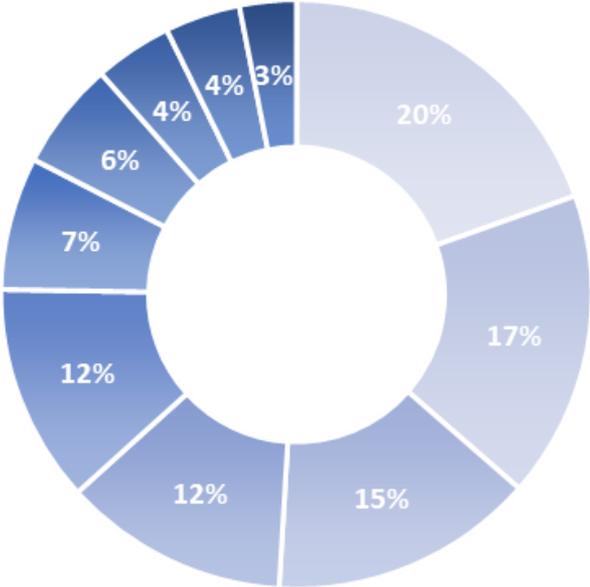
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, por actividad económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
III Trim 2024	Progreso	6.726,62	\$38.397,00

Composición de ingresos por inmueble



- Paseo Metrópoli
- Terra Campus
- Menor a 3%
- Zona Franca Z
- Paseo de Las Flores
- Bodegas Alajuela
- CEDI San José
- Oficentro Trejos Montealegre
- C.C Coronado
- Ekono Perez Zeledón

Informe de la administración

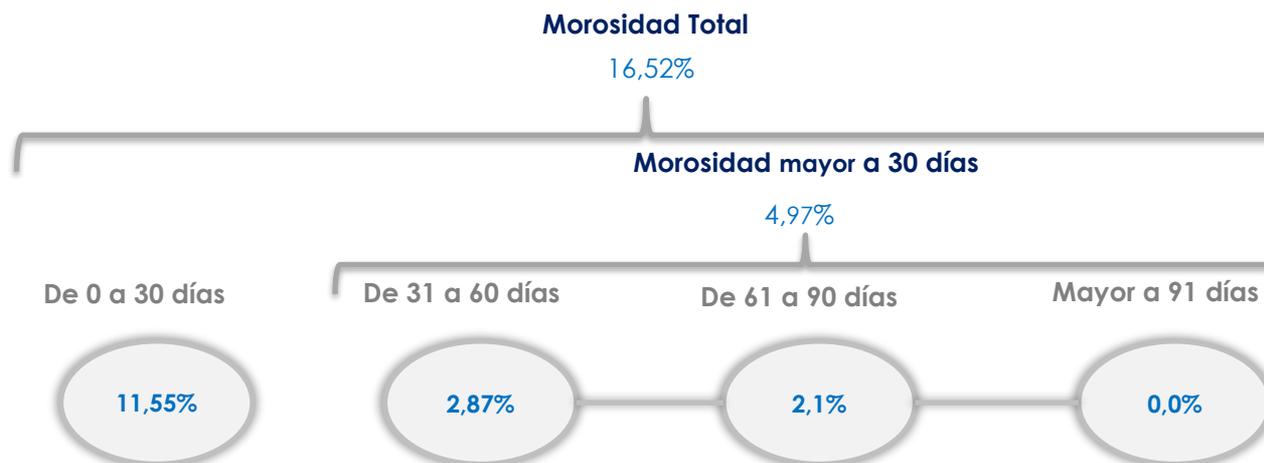
Para el cierre al mes de septiembre de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,53%, mientras que el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,63%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$104.243.416,43.

El precio de la participación total en referencia al activo neto es de USD\$5.333,62

En cuanto a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo los más representativos Terracampus y Paseo Metrópoli. Además, la administración ha logrado diversificar sus ingresos a través de doce actividades económicas, con un enfoque predominante en los sectores de servicios y comercio. A fecha del 30 de septiembre de 2024, se mantienen 68 empresas inquilinas, lo que refleja una diversificación por inquilino.

La morosidad total del tercer trimestre de 2024 se sitúa en un 16,52%. Los alquileres pendientes se clasifican según rangos de tiempo: "De 0 a 30 días", "De 31 a 60 días", "De 61 a 90 días" y "Mayor a 90 días". Los inquilinos con saldos pendientes inferiores a 30 días aún están en el periodo de pago correspondiente al mes vigente. Por lo tanto, aquellos inquilinos con morosidad superior a 30 días (4,97%) reflejan incumplimientos en los plazos establecidos.

Se excluyen los inquilinos que por las condiciones pactadas contractualmente realizan el pago del alquiler por mes vencido.



La morosidad en este fondo sitúa su porcentaje más representativo en el nivel menor a 30 días.

Los niveles en los otros rangos representan 4,97% y de estos apenas un 2,10% supera los 61 días de mora.

Cuentas de orden

\$92.107,38

Por otra parte, el monto de cuentas de orden asciende a un total de USD\$ \$92.107,38.

La administración se encuentra ejecutando las acciones pertinentes en las instancias necesarias para la recuperación de estos montos.

En el tercer trimestre del 2024, se realizaron 8 valoraciones de activos inmobiliarios y cuyos resultados se muestran en la siguiente tabla:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Registrado
Ekono Perez Zeledon	Consultécnica	\$2.082.680,38	\$388.968,62	\$2.471.649,00
Ekono Puntarenas	Consultécnica	\$1.413.566,28	-\$35.420,74	\$1.378.145,54
Plaza Tempo	Logan	\$1.859.000,00	-\$167.000,00	\$1.692.000,00
Oficentro Trejos Montealegre	Consultécnica	\$3.570.503,56	\$341.527,44	\$3.912.031,00
Zona Franca Z	Consultécnica	\$7.094.787,80	\$42.165,20	\$7.136.953,00
Plaza Cariari	Logan	\$3.734.114,58	-\$173.114,58	\$3.561.000,00
E.C Nicoya 01	Consultécnica	\$2.090.944,32	\$378.702,68	\$2.469.647,00
E.C Santa Cruz 01	Consultécnica	\$1.924.882,96	\$237.855,04	\$2.162.738,00

Se debe tomar en cuenta que para el registro de la variación como minusvalía o plusvalía se debe contemplar el impuesto de ganancia o pérdida de capital (15%), además que los valores registrados a nivel contable no tienen efecto sobre el rendimiento líquido del fondo, esto mientras se mantengan en el portafolio los activos inmobiliarios, es decir, mientras no

se ejecute la venta de estos.

El valor en libros del total de la cartera de inmuebles del fondo, al 30 de septiembre 2024 fue de USD\$101.467.999,70. Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$4.274.982,54.

Ingresos

Detalle	Julio	Agosto	Septiembre
Ingresos del Período	\$521.888,51	\$1.107.109,32	\$688.544,88
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$13,65	\$104,16	\$133,96
Ingreso por arrendamiento	\$496.297,16	\$492.155,59	\$519.628,06
Ganancia por diferencial cambiario	\$2.468,29	\$323,31	\$3.841,68
<i>Ganancias no realizadas por ajustes de valor</i>	\$5.343,18	\$613.328,18	\$137.198,45
Ingresos extraordinarios	\$5.653,18	\$1.198,08	\$15.629,69
Otros ingresos	\$12.113,05	\$0,00	\$12.113,04

Los ingresos por arrendamiento mostraron un aumento importante al cierre de setiembre, esto gracias a la colocación de una Bodega en Zona Franca Z, lo cual permitió generar ingresos nuevos al fondo y aumentar el nivel de ocupación de este.

También, como complemento de lo antes indicado y mostrándolo de manera consolidada, se concretaron nuevos ingresos que suman alrededor de USD \$38.397,00, lo que representa un área arrendada de 6.726,62 m² en los inmuebles Plaza Antares, Paseo Metrópoli y Zona Franca Z.

Gastos

Los gastos del fondo se componen de: gastos financieros, comisión de administración, impuestos, mantenimiento, peritaje 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 en todos los aspectos se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

III Trimestre 2024	
Gastos Financieros	27,94%
Impuestos locales	25,21%
Comisiones	21,73%
Mantenimiento de los inmuebles	15,90%
Seguros	6,02%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	1,01%
Otros gastos	0,86%
Gastos bancarios y similares	0,84%
Gasto por Suscripción	0,29%
Variación por Incobrables	0,13%
Peritazgo de los inmuebles	0,05%
	100,00%

Estructura del portafolio por inmueble

Inmueble	Activos totales al	
	30/09/2024	30/06/2024
Terracampus	22,70%	22,93%
Centro Comercial Paseo Metrópoli	19,46%	19,66%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	11,51%	11,63%
Cedi San José	8,79%	8,88%
Zona Franca Z	7,03%	7,06%
Bodegas Alajuela	4,55%	4,60%
Centro Comercial Antares	4,17%	4,21%
Oficentro Trejos Montealegre	3,86%	3,55%
Plaza Cariari	3,51%	3,72%
C.C Coronado 01	2,46%	2,49%
Tienda Ekono Perez Zeledón	2,44%	2,07%
E.C Nicoya 01	2,43%	2,08%
E.C Santa Cruz 01	2,13%	1,92%
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,49%	1,51%
Plaza Tempo	1,67%	1,85%
Tienda Ekono Puntarenas	1,36%	1,41%
Condominio Mall San Pedro	0,43%	0,44%

Estructura del portafolio por sector económico

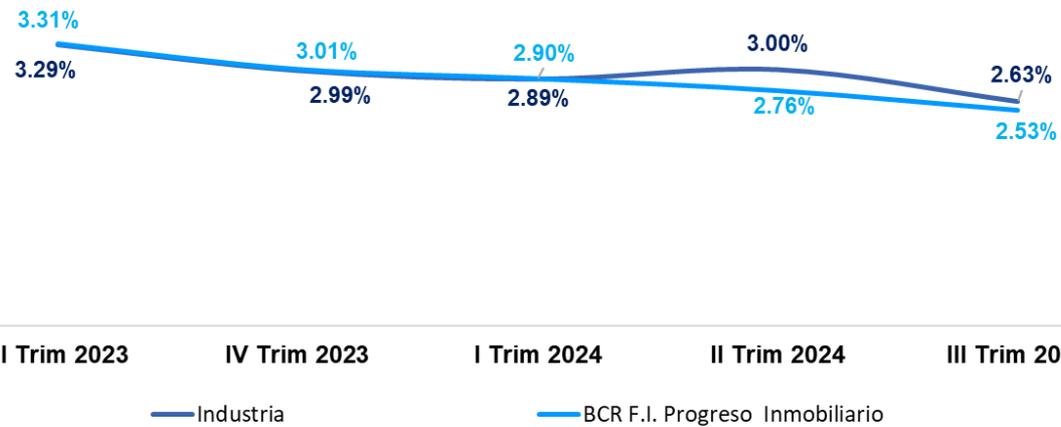
Actividad económica del inquilino	Participación	
	set-24	jun-24
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	30,40%	32,20%
Otras actividades de servicios	14,60%	8,40%
Industrias manufactureras	14,00%	15,00%
Información y comunicaciones	12,20%	12,90%
Actividades financieras y de seguros	9,10%	9,80%
Transporte y almacenamiento	7,30%	7,60%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,40%	5,80%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	3,50%	3,50%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	1,50%	1,60%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1,20%	1,30%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,00%	1,10%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,70%	0,70%
Enseñanza	0,00%	0,00%
TOTAL	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/06/2024	Industria 30/06/2024	Fondo 30/06/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024
4,72%	0,61%	2,76%	3,00%	1,85%

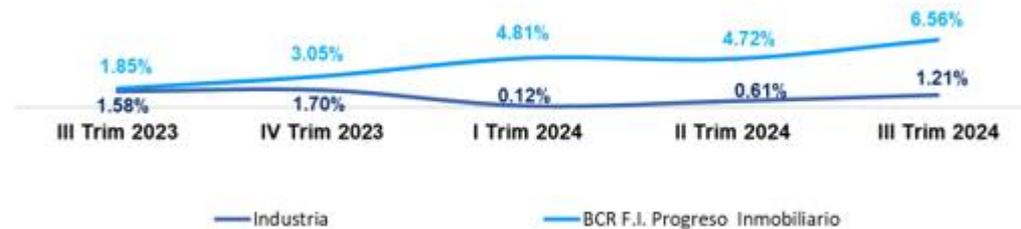
Nota: El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.

Rendimiento liquido 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.

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



Indicadores

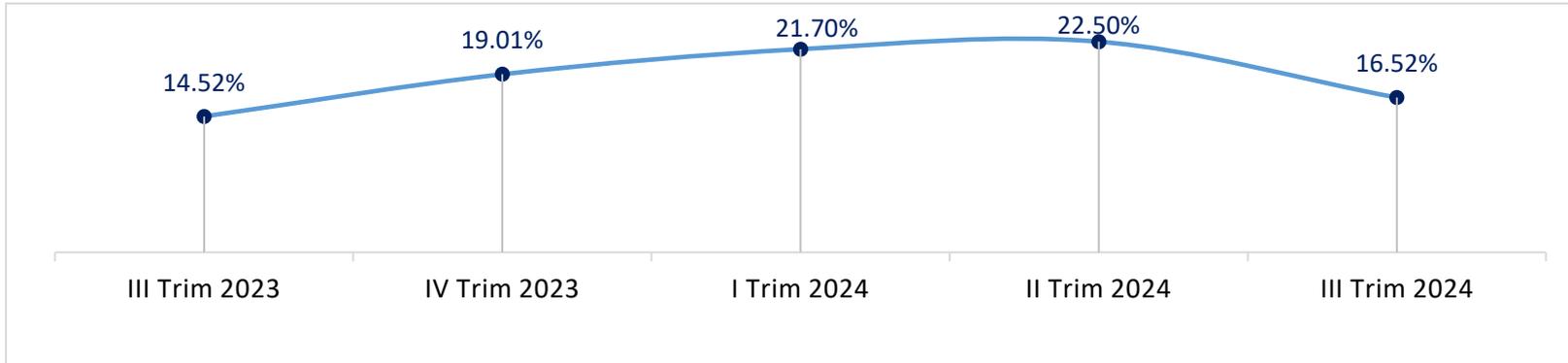
Indicador	Al 30/09/2024	Al 30/06/2024	Industria
Coefficiente de obligación frente a terceros industria	17,14%	17,41%	26.68%
Porcentaje de ocupación	82,987%	75,17%	74.43%

*Nota: Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de setiembre del 2024

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario en miles de dólares para el tercer trimestre del año 2024.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023
Ingresos por arrendamiento	1508	1538	1583	1495	1503
Otros ingresos	54	51	30	25	181
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	756	13	1914	1062	538
Total Ingresos	2318	1601	3528	2582	2222
	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023
Gastos financieros	249	245	251	220	302
Gastos operativos	431	433	449	472	483
Comisiones	194	191	187	188	188
Otros gastos	18	17	19	17	51
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	-108	0	308	775	1149
Total Gastos	785	886	1214	1672	2173
Utilidad Neta	1532	715	2313	910	49

Rango de morosidad



Rango de Morosidad	III Trim 2023	IV Trim 2023	I Trim 2024	II Trim 2024	III Trim 2024
De 0 a 30 días	9,0%	5,1%	9,0%	12,97%	11,55%
De 31 a 60 días	0,64%	13,90%	12,72%	7,17%	2,87%
De 61 a 90 días	4,88%	0,00%	0,00%	2,35%	2,10%
Más de 91 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	14,52%	19,01%	21,70%	22,50%	16,52%

Para el tercer trimestre 2024, se excluyen los inquilinos que por las condiciones pactadas contractualmente realizan el pago del alquiler por mes vencido.

PLAN DE ACCIÓN DE LOS FONDOS INMOBILIARIOS

25

ANIVERSARIO

BCR SAFI

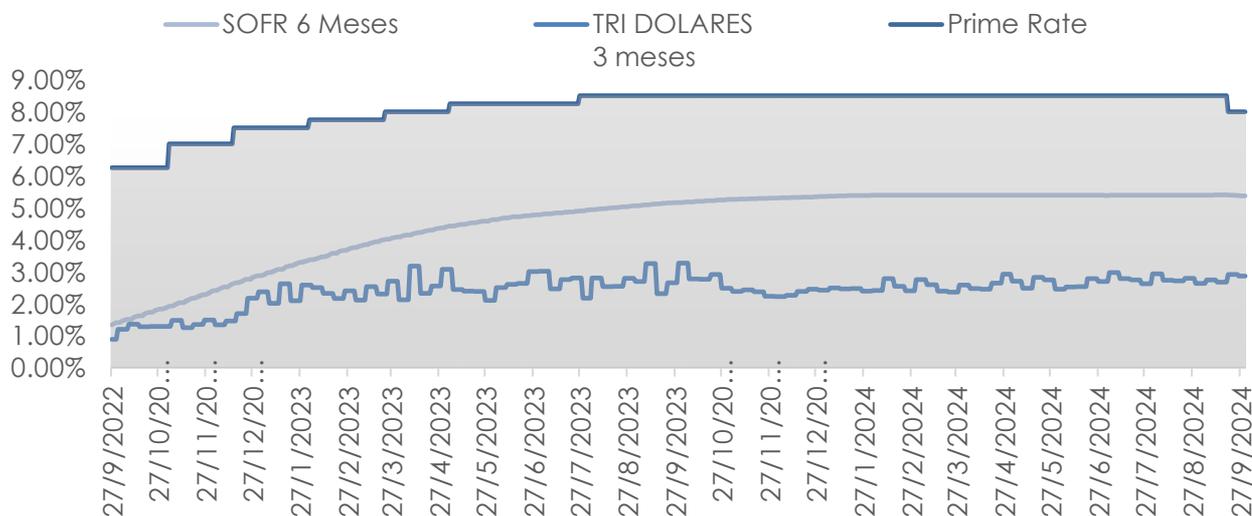
La Administración de BCR SAFI, en atención de nuestro compromiso de velar por el correcto desempeño de los fondos de inversión administrados, y, además, de salvaguardar la integridad de los inversionistas, estableció un Plan de Acción para el mejoramiento de la rentabilidad de los fondos de inversión inmobiliarios.

El Plan de Acción considera acciones estratégicas en el corto, mediano y largo plazo por parte de la administración de los fondos inmobiliarios, a fin mantener y maximizar una estabilidad financiera en dichos fondos y a su vez aumentar la rentabilidad de estos.

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

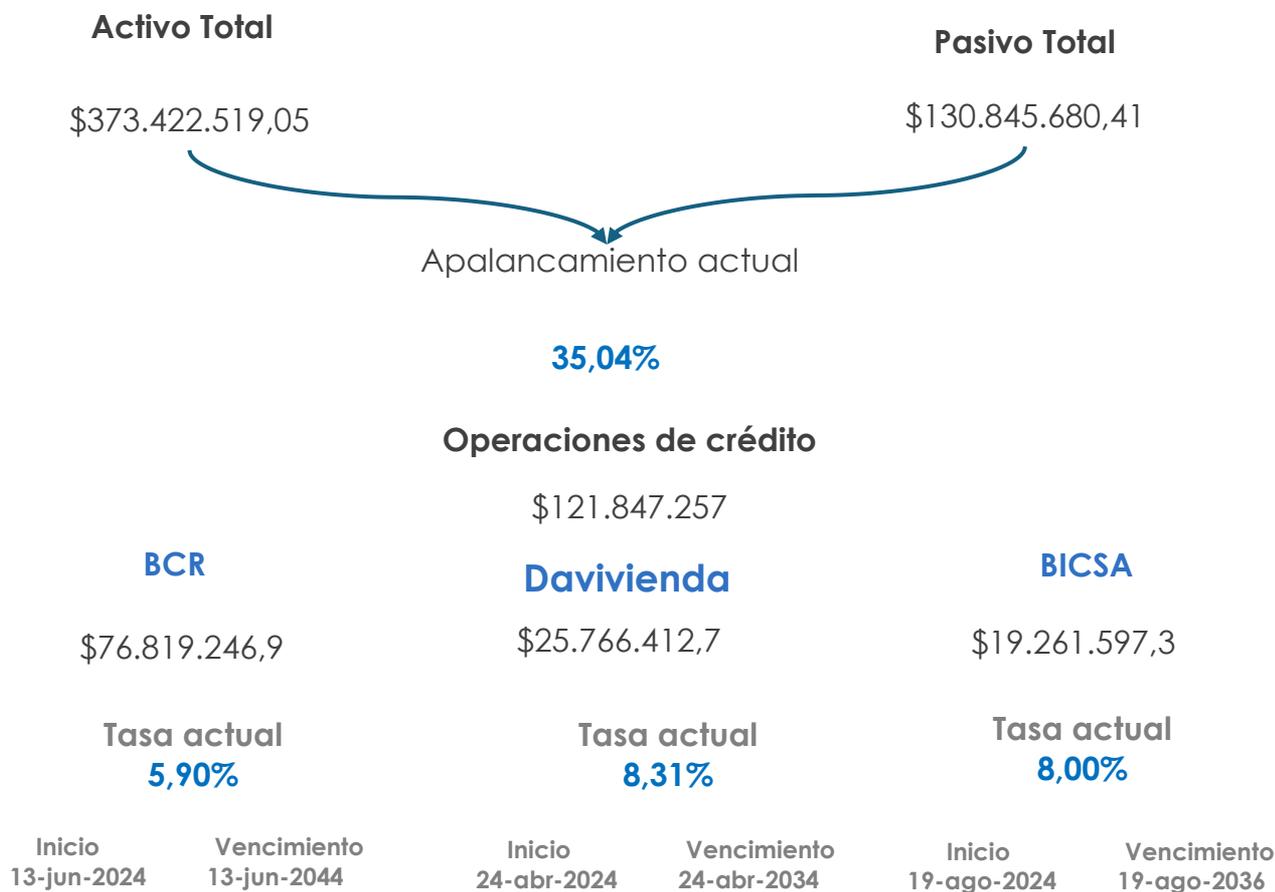
Como parte de los esfuerzos complementarios para mejorar la estructura de gastos de los fondos de inversión inmobiliarios, la administración realiza una revisión constante de las condiciones de las operaciones de crédito con las que cuenta cada fondo y la situación macroeconómica que inciden en las tasas del mercado.

Tasas de referencia operaciones de credito



BCR Fondo de Inversión Inmobiliario:

Condiciones vigentes:



Banco de Costa Rica

El 13 de junio 2024 se formalizó el refinanciamiento de dos operaciones de crédito giradas desde la línea de crédito que se tenía aprobada con este acreedor, dicha línea tenía un vencimiento en abril 2025.

Las operaciones lograron ser refinanciadas por medio de un crédito a largo plazo de 20 años. Las condiciones obtenidas permiten un ahorro en el gasto financiero a razón de una disminución en la tasa de interés pasando esta de 8,50% a 5,90% fija por 24 meses. Además, se obtuvo un periodo de gracia por 36 meses con el fin de lograr ejecutar ventas de inmuebles durante este lapso que permitan disminuir el apalancamiento previo al inicio del pago de amortización mensual.

Banco Davivienda

El 24 de abril del 2024 se formalizó con Banco Davivienda el refinanciamiento de tres operaciones giradas desde una línea de crédito por medio de una nueva operación a 10 años.

Las operaciones refinanciadas contaban con vencimientos durante los meses de abril y mayo 2024, por lo que era de importancia para la administración formalizar oportunamente el nuevo crédito.

Las condiciones brindadas por el proveedor financiero generaron un incremento en el gasto por intereses, por motivo de un aumento en la Tasa de Interés pasando de 8,50% (prime rate al momento de formalización) a 8,91% (SOFR 6 meses + 3,53%). Además, se agregó un pago por amortización mensual cercano a los \$225.000,00.

El 27 de junio del 2024, se concretó la venta de 7 inmuebles que formaban parte de la cartera de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario, lo que permitió efectuar un abono a esta operación por \$16.529.211,93, lo que incidió en un ahorro mensual en la cuota cercano a los \$220.000,00.

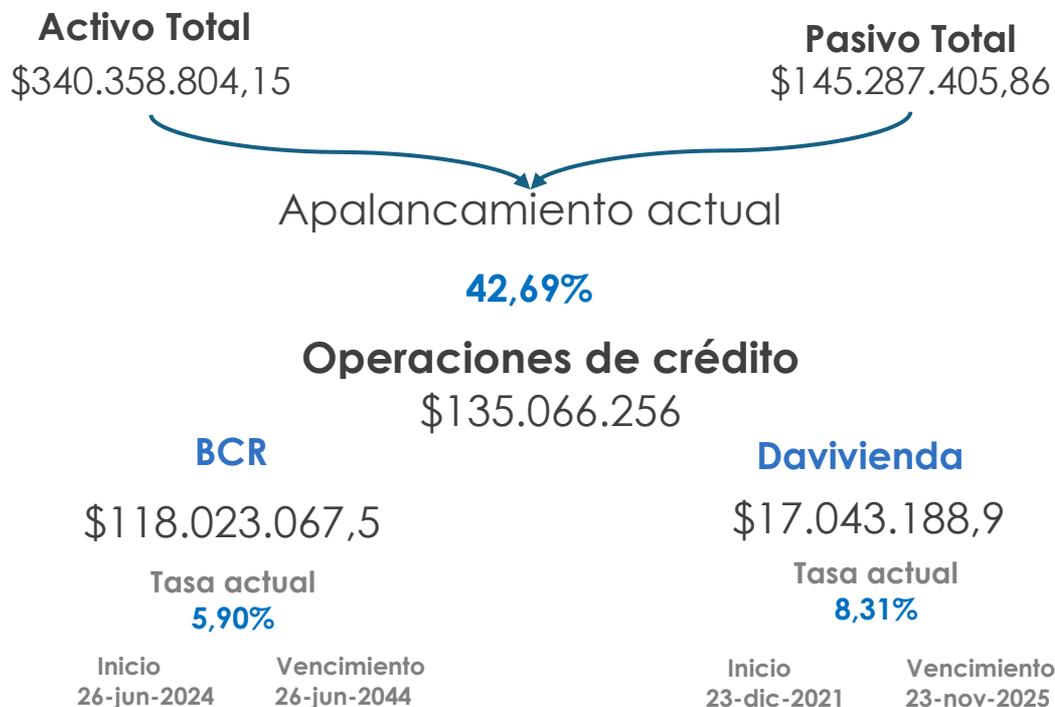
Banco Internacional de Costa Rica (BICSA)

El 14 de agosto de 2024 se formalizó un crédito a largo plazo (12 años) por un monto de USD19.261.597,25, la renegociación obedeció al vencimiento de la anterior línea de crédito pactado para el 04 de mayo 2025.

Monto	Vencimiento	Fecha vencimiento	Tasa	Forma de Pago
\$19.261.597,25	12 años	19 de agosto del 2036	8,00%	Primeras 12 cuotas únicamente intereses vencidos, a partir de la cuota 13, cuotas mensuales y consecutivos imputables a capital e intereses vencidos.

BCR Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria:

Condiciones vigentes:



Banco de Costa Rica

El pasado 26 de junio del 2024 se formalizó con el Banco de Costa Rica el refinanciamiento de tres operaciones giradas desde una línea de crédito, dicha línea tenía un vencimiento en diciembre del 2024. Las operaciones lograron ser refinanciadas por medio de un crédito a largo plazo de 20 años. Las condiciones obtenidas permiten un importante ahorro en el gasto financiero a razón de una

disminución en la tasa de interés pasando esta de 8,50% a 5,90% fija por 24 meses. Además, se obtuvo un periodo de gracia por 36 meses con el fin de lograr ejecutar ventas de inmuebles durante este lapso que permitan disminuir el apalancamiento previo al inicio del pago de amortización mensual.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario:

Condiciones vigentes:



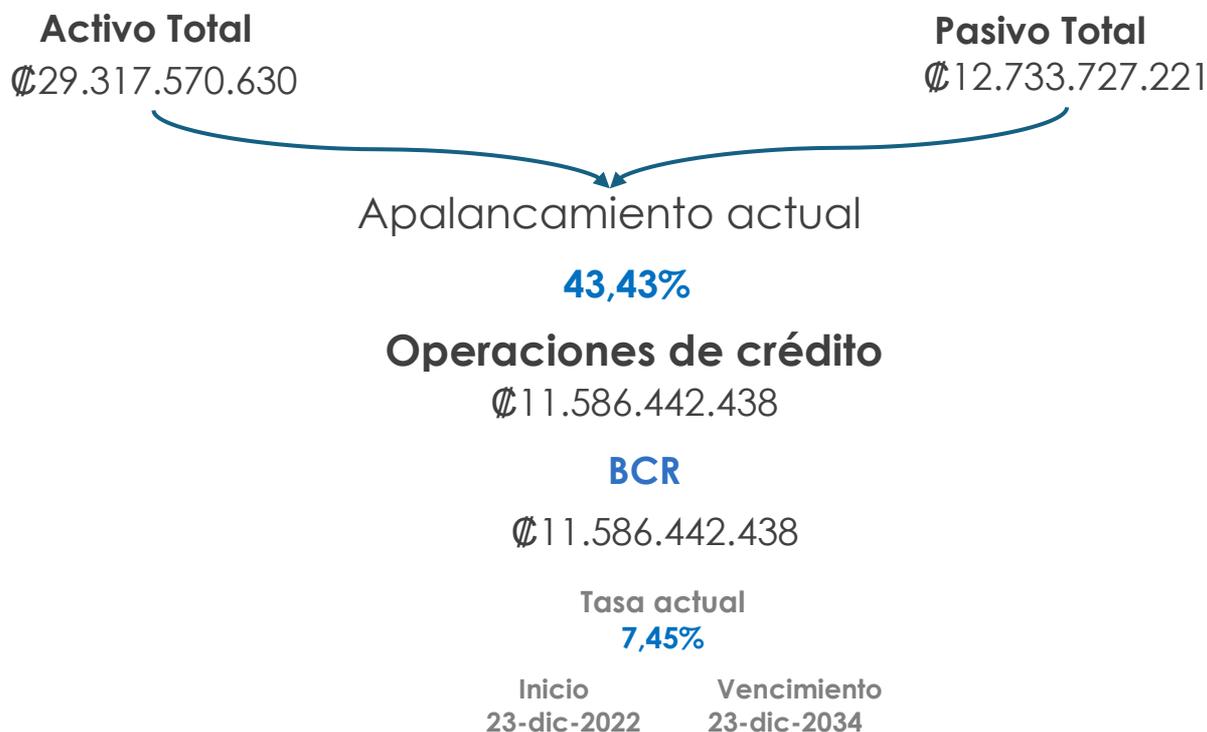
Banco Davivienda

Durante el IV trimestre 2023 se concretó un ajuste en la tasa de las operaciones de crédito con Banco Davivienda a 6,25% fijo por un periodo de 24 meses. Permitiendo al fondo no experimentar incrementos en el gasto financiero por las variaciones en la tasa Prime Rate durante este lapso.

Banco de Costa Rica

La administración se encuentra en proceso de renovación de la línea de crédito con el Banco de Costa Rica, que vence en febrero de 2025. Esta renovación se propone realizar a través de un crédito a largo plazo de 20 años, con una tasa fija del 5,90%, que permitirá una reducción de la tasa durante los primeros 24 meses. Cabe destacar que no se contempla un período de gracia para el pago del capital.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas:



Banco de Costa Rica

El Fondo cuenta con una operación de crédito a largo plazo por 12 años, la cual representa la totalidad de la deuda. Las condiciones establecidas para el momento de la formalización en diciembre 2022 otorgan un periodo de gracia de 24 meses de pagos al capital, el cual estará venciendo durante el IV trimestre 2024.

La administración está en negociaciones con el acreedor para ampliar el plazo del crédito de 12 a 20 años, lo que incidiría en una disminución del monto a pagar por las amortizaciones de capital mensuales que iniciarán a partir de diciembre 2024.

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

La principal estrategia para aumentar los ingresos de los fondos inmobiliarios consiste en alquilar los espacios disponibles en los activos inmobiliarios. Los esfuerzos comerciales realizados han dado resultados positivos, no solo para mantener y mejorar el nivel de ocupación de los fondos, sino también para incrementar los ingresos por alquiler de los inmuebles.

No obstante, como parte de la dinámica habitual de los fondos inmobiliarios, mientras se generan nuevos ingresos por arrendamientos, también se producen salidas de inquilinos en los diversos fondos que se administran. A continuación, se detallan los movimientos registrados en el tercer trimestre de 2024:

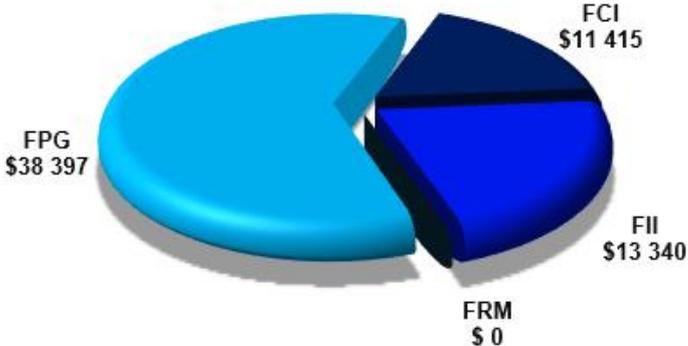
Fondo		Variación	
Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria		\$8.226,53	
Inmueble	Movimiento	Monto	
Momentum Pinares	Entra	\$5.492,00	
Atlantis Plaza	Entra	\$3.398,72	
Plaza Rohrmoser	Entra	\$2.185,96	
Plaza Santa Rosa	Entra	\$338,38	
Plaza Atlantis	Sale	-\$1.591,35	
Momentum Pinares	Sale	-\$1.597,18	

Fondo	Variación	
Fondo de Inversión Inmobiliario	-\$30.271,53	
Inmueble	Movimiento	Monto
Torre Mercedes	Entra	\$1.350,00
Parque Empresarial del Pacifico	Entra	\$10.010,00
Paseo Metrópoli	Entra	\$1.980,00
Parque Empresarial Forum I	Sale	-\$207,27
Paseo Metrópoli	Sale	-\$2.873,15
Parque Empresarial del Pacifico	Sale	-\$39.386,69
Torre Mercedes	Sale	-\$1.144,42

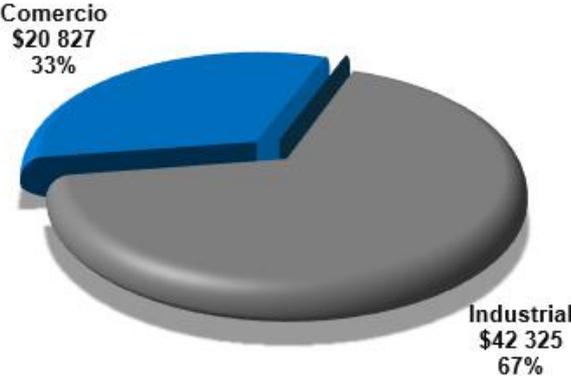
Fondo	Variación	
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	\$38.397,35	
Inmueble	Movimiento	Monto
Paseo Metrópoli	Entra	\$5.372,55
Plaza Antares	Entra	\$709,80
Zona Franca Z	Entra	\$32.315,00

Seguidamente se muestra el detalle de colocaciones a nivel de ingresos por fondo y sector de julio a septiembre 2024.

Rentas por Fondo.



Rentas por Sector Económico.





Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

25

ANIVERSARIO

BCR SAFI

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial

Lindora



\$42.587.684,00

Activos totales



59

Cantidad de inversionistas



1

Cantidad de inmuebles



30.756

m² arrendables



24

Prom. 4,5 años

Vencimiento de contratos



Total: 12,39%

Líquido: -4,93%

Rendimientos últimos 12 meses



\$41.290.482,00

Activos inmobiliarios



21.200

Cantidad total de participaciones



13

Cantidad de inquilinos



Fondo: 19,99%

Industria: 72,13%

Ocupación porcentual



Valor total: ¢893,55

Mercado: \$893,91

Valor de participación

Características del fondo

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, ubicado en pozos de Santa Ana, provincia de San José, está dirigido tanto a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano a largo plazo que no requieren de un ingreso periódico cierto, ni de liquidez en el corto plazo, siendo hasta el momento de la liquidación del fondo que se recibirán los beneficios.

El fondo se recomienda para aquellos inversionistas que estén dispuestos a asumir los riesgos asociados con en el proceso de diseño, construcción y venta del Proyecto Parque Empresarial Lindora, siendo la finalidad principal del fondo la de obtener una eventual ganancia por la venta de los inmuebles una vez concluido el proyecto (los rendimientos de un fondo de inversión pueden ser positivos, negativos o nulos).

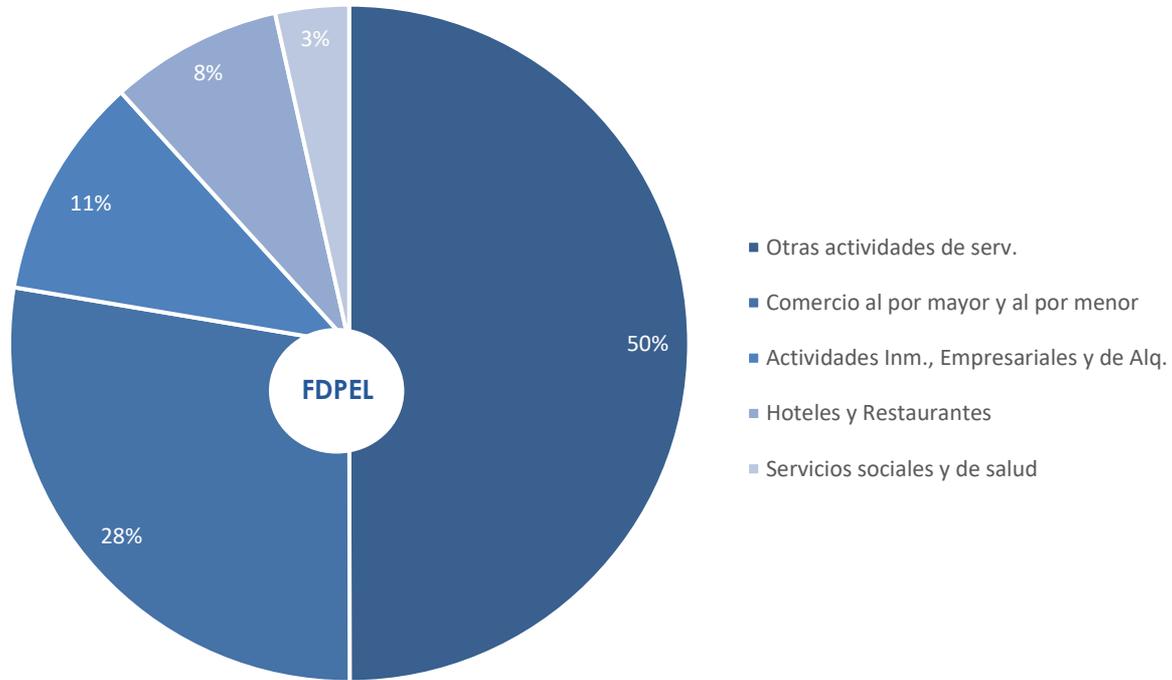
Como parte de la estrategia de venta, el inmueble se sometió al régimen de propiedad en condominio, pudiéndose arrendar las fincas filiales resultantes, para facilitar su venta.

Nota:

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., en su calidad de administrador del Fondo, así como los Puestos de Bolsa que actúan como colocadores de participaciones, no asumen ningún tipo de compromiso respecto a la liquidez o el precio de las participaciones en los mercados organizados.

Tipo de fondo	Desarrollo de Proyectos
Uso	Mixto
Ubicación	Pozos, Santa Ana, San José
Reembolso	Cerrado
Moneda participaciones	Dólar (Estados Unidos)
Nº autorización	SGV-R-3422
Fecha autorización	19/3/2024
Fecha de cumplimiento requisitos	26/4/2024
Vencimiento del fondo	120 meses (10 años)
Monto de la emisión	\$52,0 Mills.
Valor nominal	\$1 000,0
Monto total colocado	\$21 200 000,0
Emisiones	21 200
<i>mar-20</i>	20 300
<i>jun-21</i>	900
Precio última negociación	\$1 110,0
Fecha última negociación	24/6/2021
Calificación de riesgo	SCR BBB3 (CR)
Calificadora	Soc. Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A.
Comisión administración	0,10%
Comisión administración industria	1,17%
Contrato crédito	\$24,4 Mills.
Ingreso total proyectado	\$74,2 Mills.
Ventas	\$60,4 Mills.
Arrendamiento	\$13,8 Mills.
Egreso total proyectado	\$67,0 Mills.
Área arrendable prospecto	41 444,56 m2
Fecha de compra inmueble	13/3/2020
Inicio de obras	30/3/2020
Fin etapa constructiva	15/5/2021

Composición de ingresos del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, por actividad económica



Informe de la administración

Para el cierre de septiembre de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de -4,93%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,63%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$ 42.587.684,00.

El precio de la participación total en referencia al activo neto corresponde a USD\$893,55

En lo que respecta a la diversificación del fondo en cuanto a sus ingresos, al corte de septiembre, sectoriza la cartera de arrendamiento compuesta por 14 contratos de alquiler, en 5 actividades

económicas; identificando las de mayor importancia como "Otras Actividades de Servicios Comunitarias, Sociales y Personales" con un 50%; seguido del "Comercio al por Mayor y al por Menor" con un peso de 28%.

La morosidad estrictamente para los alquileres activos al cierre de septiembre es por una suma de USD\$14.136,54; representando un 26,0% de las rentas mensuales reportadas según contratos activos. Seguido se muestra los montos en atraso según el rango de días:



Ingresos

Para el caso de las cuentas de orden, al 30 de septiembre, se reportan cargos pendientes de recuperación por USD\$ 80.606,29, de los cuales un 77,9% corresponde a montos por cobrar de alquileres en estado de inactivos con saldo (alquileres en atraso que han dejado de formar parte de la cartera de arrendamiento del fondo).

Durante el tercer trimestre de 2024, el fondo presenta un valor en libros de USD 41.290.482,00, respaldado por el registro de valor razonable realizado el 31 de julio de 2024, que asciende a un total de USD 41.243.132,00, lo que genera una plusvalía de USD 3.753.095,50. Además, se registró una mejora en el edificio B el 20 de septiembre de 2024, por un monto de USD 47.350,00.

<i>Detalle</i>	<i>Julio</i>	<i>Agosto</i>	<i>Septiembre</i>
Ingresos del Período	\$990.280	\$52.580	\$55.570
Ingreso por arrendamiento	\$60.030	\$55.060	\$53.960
Ganancia por diferencial cambiario	\$20	\$60	\$20
<i>Ganancias no realizadas por ajustes de valor</i>	<i>\$930.230</i>	<i>-\$2.540</i>	<i>\$1.520</i>
Otros ingresos	\$0	\$0,00	\$70

De acuerdo con los ingresos reportados durante el tercer trimestre de 2024, las variaciones más significativas se relacionan con las partidas de ingresos por arrendamiento y las ganancias no realizadas derivadas del ajuste del valor razonable; para el caso de la disminución en alquileres, es por motivo de la salida anticipada durante el mes de agosto de un inquilino del sector comercial, el cual enfocaba sus actividades exclusivamente como supermercado de conveniencia y cafetería, implicando una disminución mensual en renta de USD\$ 5.559,94; para el caso de la partida por ajuste

del valor razonable, se genera producto del registro del pasado 31 de julio de 2024 de la valoración anual del parque.

En la misma línea de arrendamiento, como parte de la continuidad de colocación durante el mes de julio la administración a cargo del fondo formalizó el arrendamiento de 1.000,00 m2 ubicados en el espacio flexible (Edificio B), otorgando un periodo de gracia de 3 meses, por lo que, a partir del cuarto trimestre del presente año, los ingresos por dicho espacio serán reflejados en el estado de resultado.

Gastos

Los gastos del fondo están compuestos por partidas tales como: mantenimiento, servicios públicos, comercialización, seguros, bienes inmuebles, calificación de riesgo, valuación de activos, correduría, asesoría legal, comisión administración, asambleas, impuestos fiscales y financieros. A continuación, se detallan los egresos registrados durante el tercer trimestre del año:

III Trimestre 2024	
Gastos Financieros intereses	68,9%
Servicios públicos	8,3%
Impuestos bienes inmuebles	5,0%
Impuestos sobre alquileres	4,5%
Seguros	3,1%
IVA	2,3%
Intereses moratorios	1,9%
Honorarios valuación activos	1,6%
Calificación de riesgo	1,5%
Comisión de administración	1,1%
Otros gastos	0,8%
Pérdida diferencial cambiario	0,5%
Cuota mantenimiento	0,4%
Asamblea inversionistas	0,1%
Incobrables	0,1%
Asesoría legal	0,0%
Correduría	0,0%
	100,0%

Bajo las condiciones actuales, la administración mantiene sus esfuerzos en comercializar el activo, en espera de materializar negociaciones por arrendamiento de los espacios actualmente disponibles, tal es el caso del crecimiento en la demanda por el espacio flexible y las bodegas ubicadas en el bloque E.

Además, se están manteniendo conversaciones con posibles compradores para las áreas arrendadas, lo que representa una oportunidad de generación de flujos en el mediano plazo, junto con una reducción en la carga financiera por el pago de responsabilidades.

En lo que respecta al gasto operativo, si bien muestra una baja en el tiempo producto de los esfuerzos de contención por parte del equipo a cargo; generar nuevas colocaciones sea por venta o bien arrendamiento, pueden sumar a la reducción egresos recurrentes.

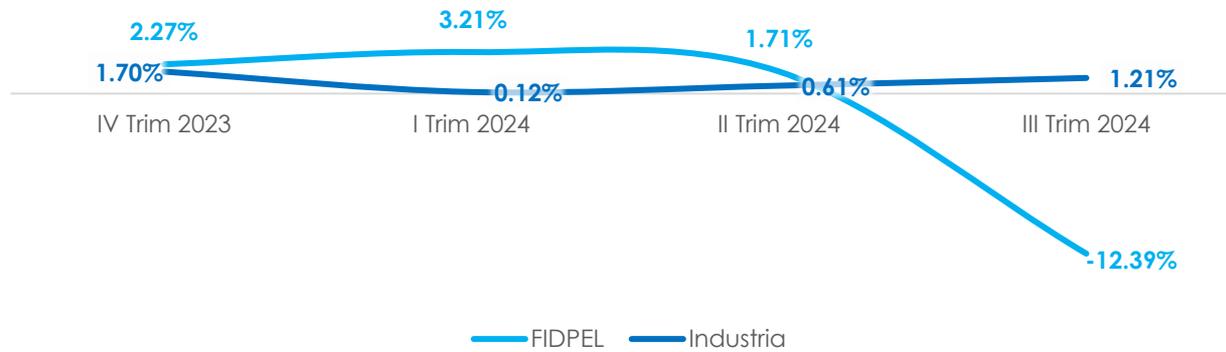
Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024	Industria 30/09/2024	Fondo 30/09/2024
-12,39%	1,21%	-4,93%	2,63%	-12,39%

Rendimiento líquido últimos 12 meses
 BCR Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Rendimiento total últimos 12 meses
BCR Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



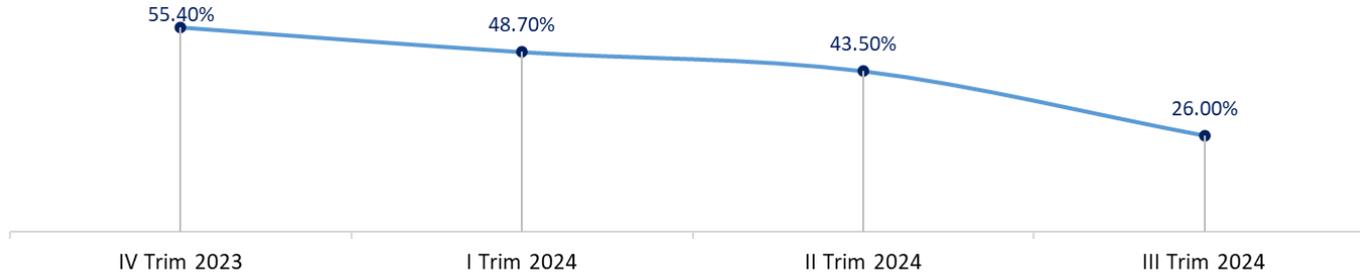
*Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

Indicadores

Indicador	AI 30/09/2024	AI 30/06/2024	Industria
Coefic oblig frente a terceros	52.52%	53,17%	26,68%
Porcentaje de ocupación	19,99%	21,54%	72,13%

*Nota: Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de setiembre 2024

Rango de morosidad



Rango de Morosidad	IV Trim 2023	I Trim 2024	II Trim 2024	III Trim 2024
De 0 a 30 días	19,5%	1,7%	0,0%	12,3%
De 31 a 60 días	6,5%	25,5%	19,2%	0,0%
De 61 a 90 días	12,3%	0,0%	24,3%	13,7%
Más de 91 días	17,1%	21,5%	0,0%	0,0%
	55,4%	48,7%	43,5%	26,0%



PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO

25
ANIVERSARIO
BCR SAFI

Mercado de Oficinas

Durante el tercer trimestre de 2024, el sector de oficinas experimentó un crecimiento en su inventario del 2,40%, superando el 1,43% registrado en el mismo periodo del año anterior. Este aumento refleja una mayor disponibilidad de activos inmobiliarios, aunque se produce en un contexto de débil demanda que ha persistido durante los últimos 24 meses.

La tasa de disponibilidad se mantiene relativamente alta, cerca del 20%, un nivel que refleja a la contracción que presenta este sector en particular, donde converge el aumento en la oferta y la débil demanda por este tipo de espacios en activos inmobiliarios, dificultando de manera importante, la colocación e incremento de ingresos y de niveles de ocupación en muchos de los fondos de inversión inmobiliarios de la Industria.

En cuanto a los precios, el costo promedio por metro cuadrado se ha mantenido entre \$17 y \$18 durante los últimos 12 meses. A pesar de esta estabilidad en precios, la elevada disponibilidad sugiere que el mercado de oficinas en el Gran Área Metropolitana (GAM) se encuentra en un ciclo de recesión, arrastrado desde la pandemia.

Sector Comercio

El sector comercio ha mostrado una leve reactivación recientemente. Al cierre de junio de 2024, la tasa de crecimiento del inventario en términos de metros cuadrados se sitúa en un 1.93%. Los desarrolladores están recuperando la confianza para introducir más espacio destinado al retail, aunque aún no se alcanza el nivel de actividad observado antes de la pandemia.

Esta tendencia puede atribuirse a factores económicos y de desarrollo que han impactado positivamente el mercado.

La tasa de disponibilidad indica un mayor dinamismo y actividad en el sector. En junio de 2023, esta cifra era del 9,49%, mientras que en junio de 2024 ha descendido al 5,97%. Este cambio refleja condiciones favorables en el mercado, evidenciando un aumento en la demanda de espacios comerciales y un incremento en la absorción de metros cuadrados.

Por último, los precios de alquiler en promedio por metro cuadrado en el sector comercio han experimentado un leve aumento en los últimos meses, alcanzando niveles cercanos a \$19 y \$20 por metro cuadrado.

Mercado Industrial

El mercado industrial sigue mostrando una creciente actividad, tanto en el crecimiento del inventario como en la absorción de espacios. La mayor aceleración se observó entre 2022 y 2023, con un aumento del 8.43% en el inventario, en contraste con el crecimiento del 5,46% registrado en los últimos 12 meses.

Este sector ha mantenido tasas de disponibilidad por debajo del 10% durante aproximadamente los últimos cinco años, con el dato más reciente que indica un promedio del 2,07%. Esta tendencia refleja una creciente confianza por parte de los desarrolladores, quienes han visto tasas de crecimiento del inventario cercanas al 5,46% al cierre de junio de 2024.

Los precios de lista de los espacios en el sector industrial han mostrado una leve recuperación, impulsada por la mayor demanda de estos activos. Actualmente, los promedios por metro cuadrado se sitúan entre \$7,00 y \$8,00.

TÉRMINOS FINANCIEROS A CONSIDERAR



Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitirse.

BC: Bodega Comercial

CC: Centro Comercial

CE: Centro Educativo

CEDI: Centro de Distribución

Coefficiente de Endeudamiento

Este indicador muestra el porcentaje de endeudamiento de la cartera de títulos valores que posee el Fondo de Inversión. Es decir, si este indicador es del 2%, de cada \$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 variaría 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 de los clientes permanecen en promedio 1 año y 6 meses antes de solicitar su retiro.

Plazo permanencia de los inversionistas (PPI)

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

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

En donde:

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

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

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

Porcentaje de morosidad

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 corresponde al monto de renta mensual de aquellos inquilinos que están en distribución es decir que generan ingreso, entre el alquiler por cobrar para los mismos inquilinos.

Porcentaje de Ocupación

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

Portafolio de Inversión:

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

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación

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

Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR)

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

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

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses

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

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

En donde:

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

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

Reserva Federal (FED)

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

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

este se le resta el valor de participación inicial y se multiplica por la cantidad de participaciones que el cliente tiene del Fondo.

La fórmula se detalla así:

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

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

RA = (ValPar Final / ValPar Inicial - 1) * (365/ # de días en el Fondo * 100).

Rendimiento Líquido

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

a. Cálculo del valor de participación Ajustado:

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

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

GP_t: Ganancia (o pérdida) no realizada por la valoración de los archivos al cierre del día t.

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

Rendimiento total

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

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

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

En donde:

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

B: Beneficios distribuidos durante el 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
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.	El signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.	<p>Categoría 2: Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.</p> <p>Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.</p>	Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

Títulos valores

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



25

ANIVERSARIO

BCR SAFI


FONDOS DE INVERSION