

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2023





BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2023

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

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

BCR SAFI Oficentro Torre Cordillera. Rohrmoser, piso #12,
300m al sur de Plaza Mayor.
Teléfonos 2549-2880 / Fax 2296-3831 / 2296-3852.
Apdo. Postal 10035-1000 San José, Costa Rica.
www.bcrfondos.com / bcrfondos@bancobcr.com



San José, 26 de abril del 2023

Estimado inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de Enero y el 31 de Marzo 2023, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el primer trimestre del 2023.

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

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

**Gerencia
BCR Fondos de Inversión**

Índice

No. 06	BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
No. 10	BCR Mixto Colones - No Diversificado
No. 15	BCR Portafolio Colones - No Diversificado
No. 19	Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado
No. 23	BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
No. 26	BCR Mixto Dólares - No Diversificado
No. 32	BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
No. 36	BCR Fondo Mediano Plazo No Diversificado
No. 40	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
No. 48	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificado
No. 57	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
No. 66	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
No. 75	Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía
No. 84	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora
No. 106	Actualidad Económica Nacional e Internacional
No. 109	Panorama del Mercado Inmobiliario
No. 111	Términos financieros a considerar
No. 116	Anexos



BCR Corto Plazo Colones

No diversificado



Características del fondo

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

pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

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

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

Informe de la Administración

Al iniciar el primer trimestre del 2023, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de los últimos 30 días, de 6,11% y en los últimos 12 meses, un 3,91%.

Al 31 de marzo del 2023, el activo administrado por el fondo aumentó en 4.06% pasando de ₡53.258 millones a ₡55.420 millones, en comparación con el trimestre anterior.

El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 1,5 veces con corte al primer trimestre del 2023, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

Al 31 de marzo del 2023, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,22%.

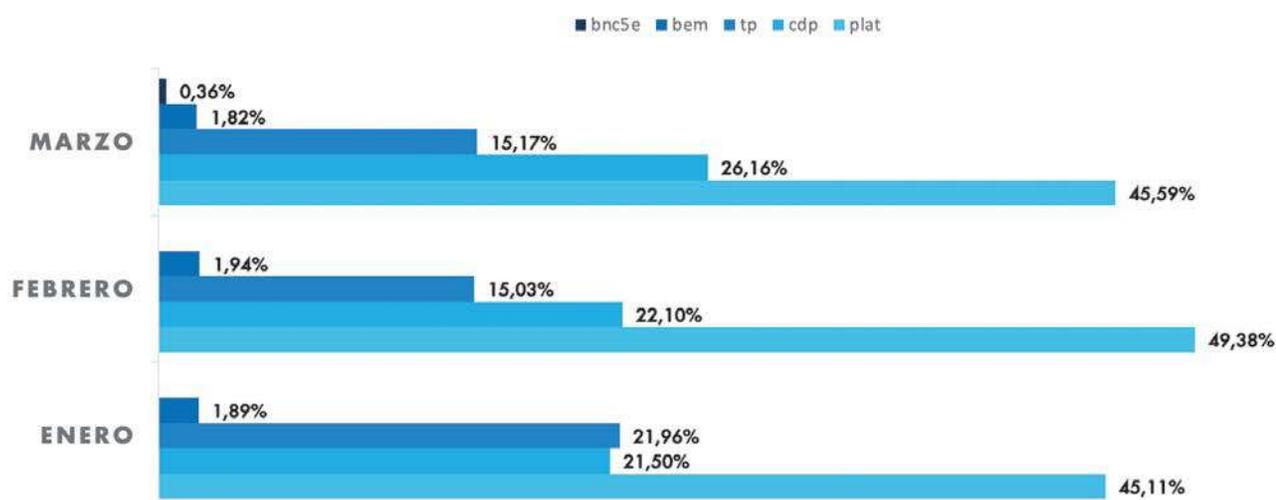


Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/3/2023	% Cartera al 31/12/2022
Banco de Costa Rica	55,4%	68,56%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	23,43%	14,52%
Banco Nacional de Costa Rica	18,53%	13,19%
Banco Central de Costa Rica	2,64%	3,73%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado

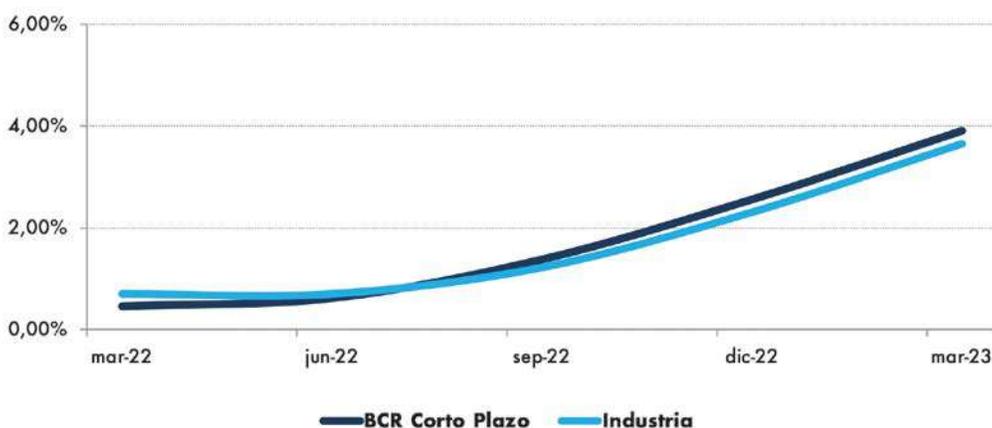


Comisiones

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%	3,9724710889

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023
6,11%	6,24%	3,91%	3,66%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2023	Al 31/12/2022	Industria
RaR 12 meses	1,53	1,52	1,68
Duración del portafolio	0,22	0,30	0,34
Duración modificada portafolio	0,22	0,29	0,26
Desviación estándar 12 meses	1,08	0,64	0,95
PPI	0,16	0,14	0,24



BCR Mixto Colones No diversificado

Características del fondo

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

pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

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

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

Informe de la Administración

Con corte al primer trimestre del 2023, el fondo administró un activo de ₡24.852 millones, lo cual representó un descenso de 42,46% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de ₡43.189 millones.

El rendimiento al cliente por parte del fondo BCR Mixto colones durante los últimos 30 días, con corte al 31 de marzo del 2023, fue de 6,54% y para los últimos 12 meses de 3,98%.

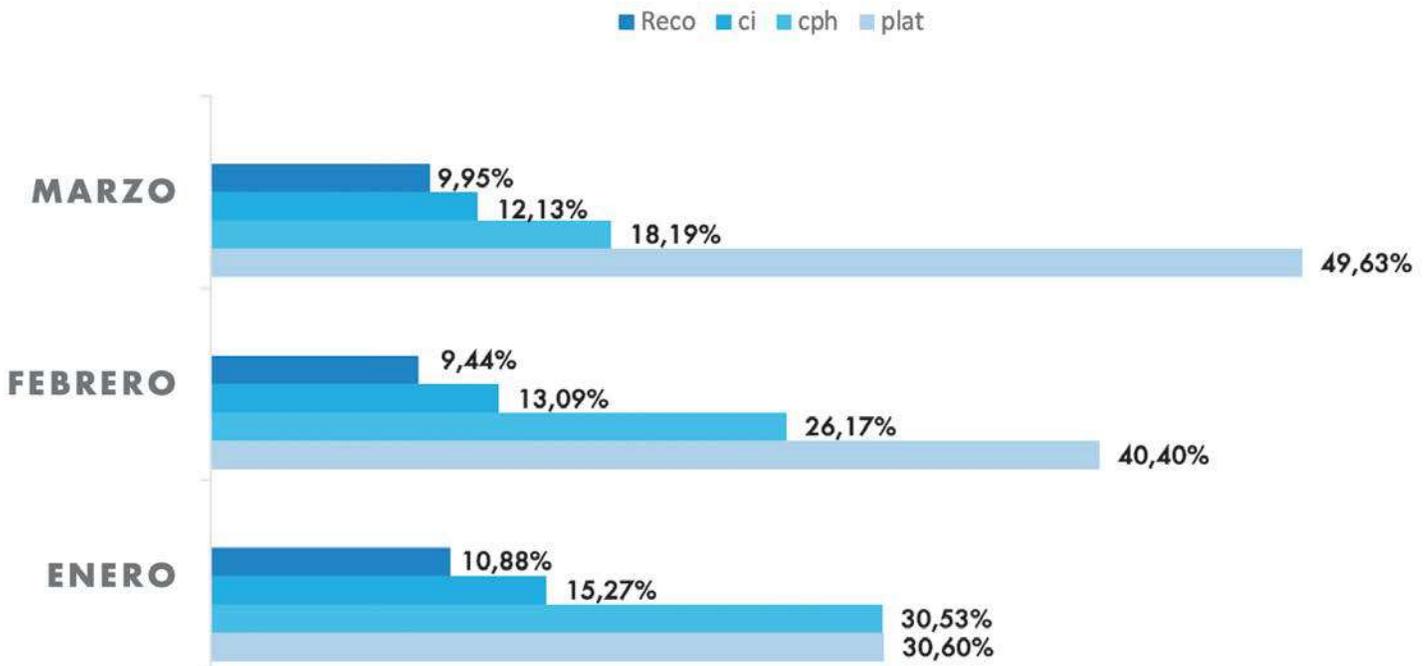
La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al primer trimestre del 2023 de acuerdo con el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) fue de 1,5 veces.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/3/2023	% Cartera al 31/12/2022
Banco de Costa Rica	53,65%	69,94%
Financiera Monge	12,13%	6,97%
Mutual Alajuela	12,13%	6,97%
Banco de San José S.A.	9,01%	4,97%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	6,06%	6,97%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	4,98%	3,01%
Banco Nacional de Costa Rica	2,02%	1,16%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Colones - No Diversificado

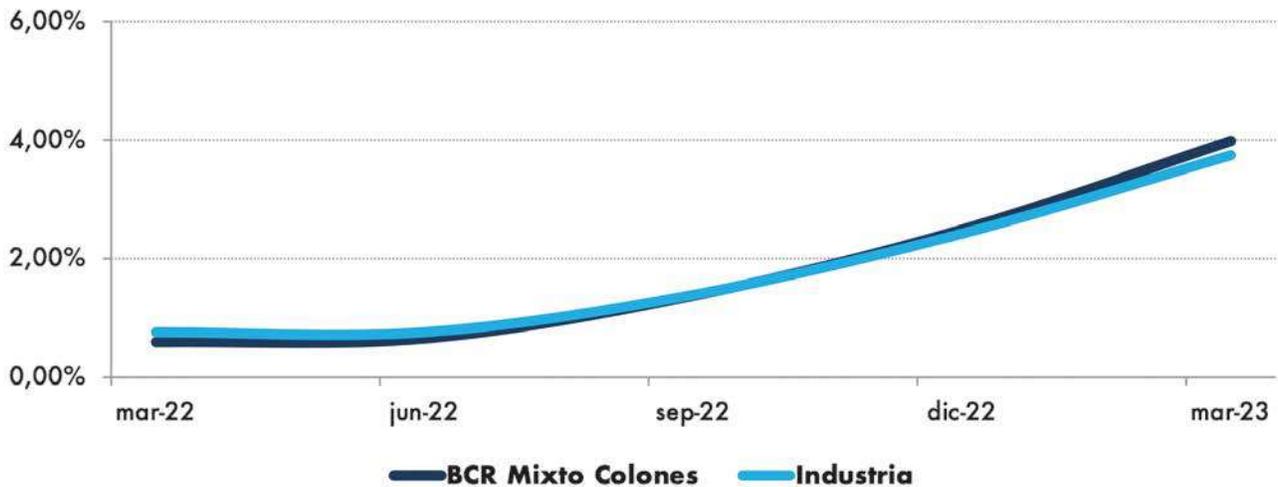


Comisiones

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%	1,8174395249

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023
6,54%	6,29%	3,98%	3,74%

Indicadores

Indicador	AI 31/3/2023	AI 31/12/2022	Industria
RaR 12 meses	1,58	1,80	1,80
Duración modificada portafolio	0,23	0,26	0,26
Duración del portafolio	0,24	0,27	0,27
Desviación estándar 12 meses	1,06	0,57	0,95
PPI	0,13	0,14	0,42



BCR Portafolio Colones
No diversificado



Características del fondo

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

hasta en un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

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

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

Informe de la Administración

Al 31 de marzo del 2023, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 6,59% y para los últimos 12 meses un 4,38%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de marzo del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en 1,7 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo BCR Portafolio colones disminuyó en 20,95% con respecto al trimestre anterior, pasando de €55.298 millones a €43.715 millones.

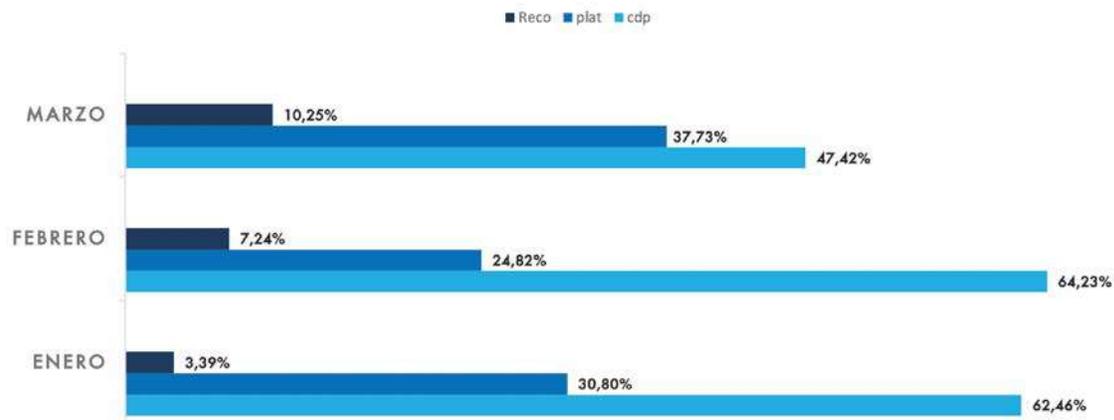
La duración modificada al 31 de marzo del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,29%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/3/2023	% Cartera al 31/12/2022
Banco de Costa Rica	57,02%	44,36%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	32,39%	49,11%
Banco Nacional de Costa Rica	10,59%	6,54%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Colones - No Diversificado

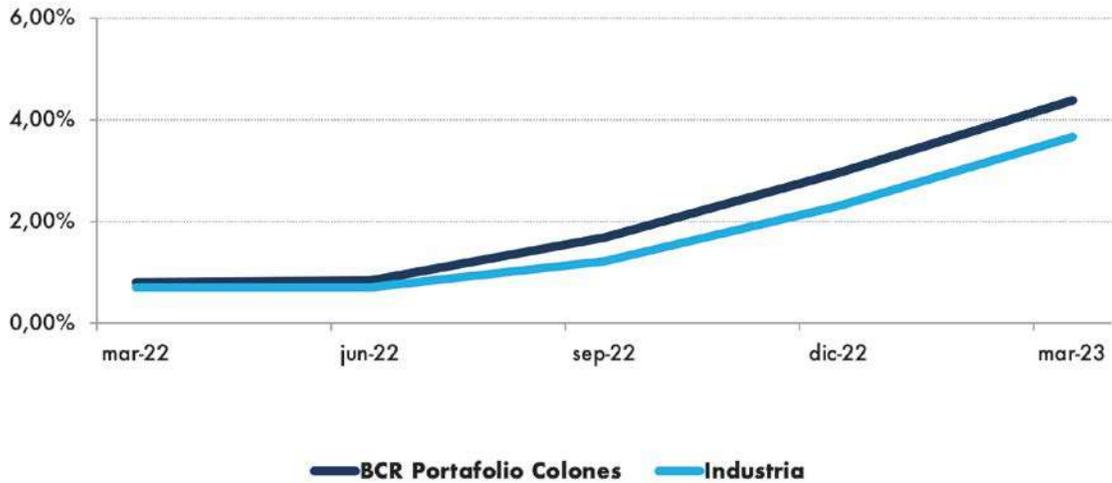


Comisiones

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%	1,3544095245

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023
6,59%	6,24%	4,38%	3,66%

Indicadores

Indicador	Al 31/3/2023	Al 31/12/2022	Industria
RaR 12 meses	1,73	1,95	1,68
Duración del portafolio	0,30	0,23	0,34
Duración modificada portafolio	0,29	0,23	0,26
PPI	0,30	0,30	0,24
Desviación estándar 12 meses	1,15	0,67	0,47

A woman with voluminous dark curly hair, wearing glasses and a black blazer over a white top, is smiling while looking at a laptop. The background is a light-colored wall with a geometric pattern of thin gold lines.

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

Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	14/10/2019
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	COLONES
INVERSIÓN MÍNIMA:	50 000,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,10%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Con corte al 31 de marzo del 2023, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses de 4,41%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de marzo del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en 1,8 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo Mediano Plazo colones al iniciar el primer trimestre del 2023 disminuyó en 11,00% pasando de ₡743,1 millones a ₡661,4 millones.

La duración modificada al 31 de marzo del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,43%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/3/2023	% Cartera al 31/12/2022
Tesorería [GOB (Min. de Hacienda)]	80,32%	85,54%
BCR Sociedad de Fondos de Inversión	10,18%	6,02%
Banco Davivienda Costa Rica	4,75%	4,22%
Banco de San José S.A	4,75%	4,22%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado

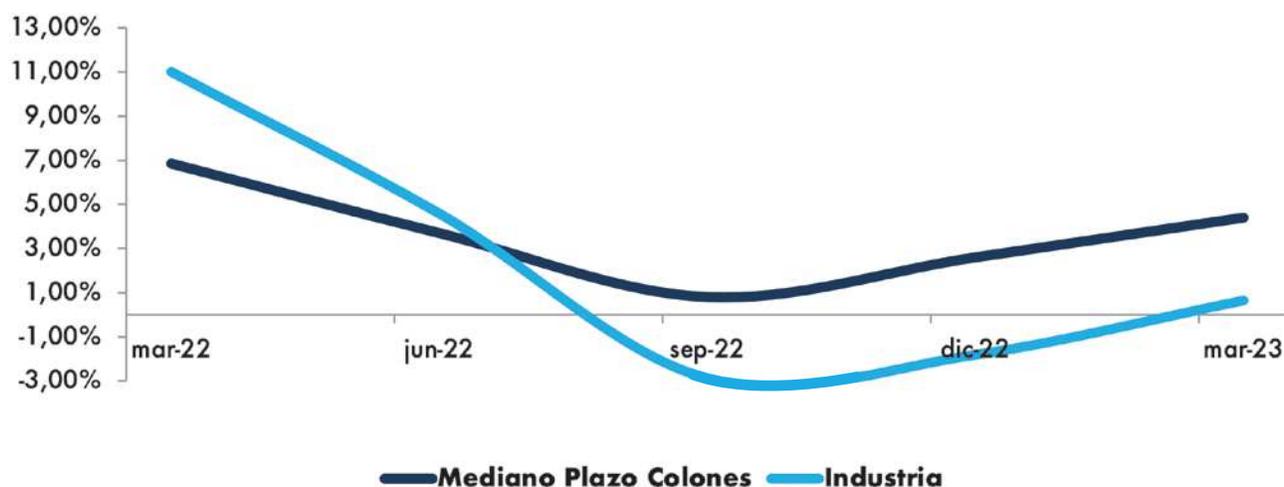


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,10%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,10%	N/A	0,10%	1,0044171576

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023
9,18%	N/D	4,41%	0,64%

Indicadores

Indicador	Al 31/3/2023	Al 31/12/2022	Industria
RaR 12 meses	1,86	1,58	0,25
Desviación estándar 12 meses	1,68	2,65	4,24
Duración modificada portafolio	0,43	0,46	4,42
Duración del portafolio	0,45	0,48	4,51
PPI	2,73	3,27	1,82



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 ser n utilizados en otro tipo de operación, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago

a proveedores, el pago de planillas, etc.

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	01/04/2003
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	0,77%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Al 31 de marzo del 2023 el rendimiento de los últimos 30 días fue de 3,37% y 1,69% para los últimos 12 meses. Por otro lado, la desviación estándar correspondiente es de 0,27% lo que contribuye a que el rendimiento ajustado por riesgo alcance una cobertura de 3,63 veces.

El activo administrado para el fondo BCR Liquidez Dólares al iniciar el primer trimestre del 2023 se incrementó en 3,30% pasando de US\$100,20 millones a US\$103,51 millones. Siguiendo la política de inversión del fondo, el portafolio se encuentra constituido por títulos emitidos por el sector público costarricense con garantía directa del Estado. De esta manera, un 44,04% se encuentra invertido en el Banco de

Costa Rica, un 0,88% en Banco Nacional de Costa Rica, mientras que un 55,08% se encuentra en operaciones relacionadas a títulos del Gobierno de Costa Rica, (Ministerio de Hacienda).

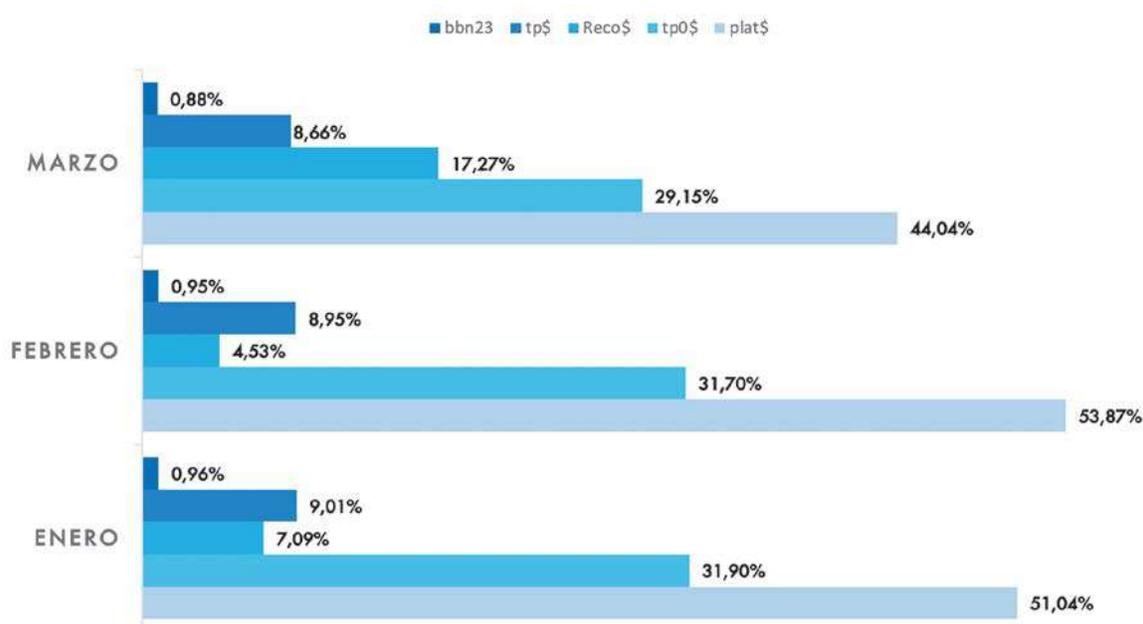
Por otro lado, con respecto a la clasificación de las inversiones por tipo de instrumento, un 0,88% del portafolio lo componen en títulos emitidos por el Banco Nacional de Costa Rica, un 17,27% en operaciones de recompra con subyacente del Ministerio de Hacienda, un 37,81% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 44,05% corresponde a la cuenta platino.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/3/2023	% Cartera al 31/12/2022
Banco de Costa Rica	44,04%	57,25%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	55,08%	42,04%
Banco Nacional de Costa Rica	0,88%	0,71%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Liquidez Dólares - No Diversificado

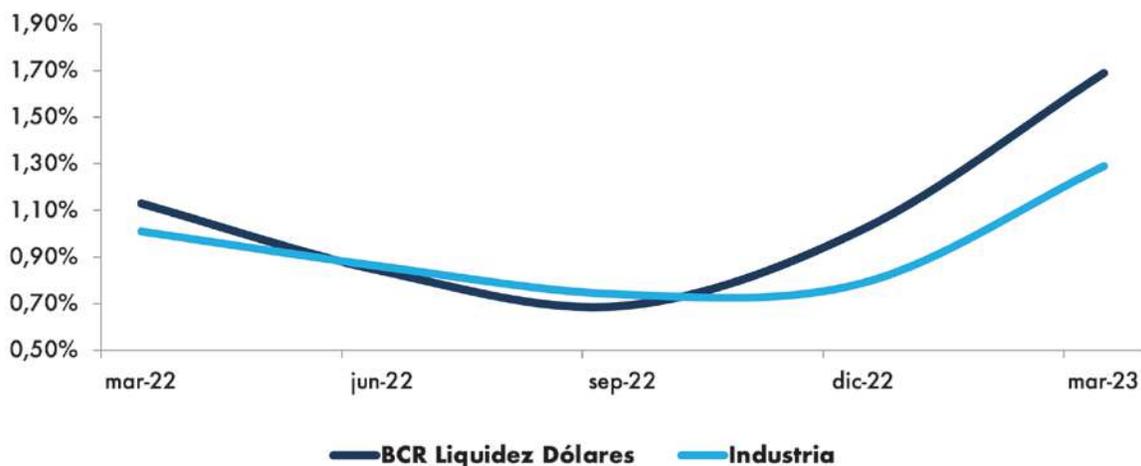


Comisiones

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%	1,3975567648

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023
3,37%	2,64%	1,69%	1,29%

Indicadores

Indicador	Al 31/3/2023	Al 31/12/2022	Industria
RaR 12 meses	3,63	4,12	6,09
Duración del portafolio	0,26	0,19	0,29
Duración modificada portafolio	0,26	0,19	0,28
Desviación estándar 12 meses	0,27	0,23	0,14
PPI	0,19	0,19	0,30



BCR Mixto Dólares No diversificado

Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	18/05/2006
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	0,73%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Para el cierre del mes de marzo del 2023, el fondo registró un rendimiento de 3,27% para los últimos 30 días y 1,69% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,23% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 4,68 veces.

El activo administrado para el fondo BCR Mixto Dólares al iniciar el primer trimestre del 2023 disminuyó en -13,79% pasando de US\$132,92 millones a US\$114,59 millones.

La política de inversión de este fondo ofrece una

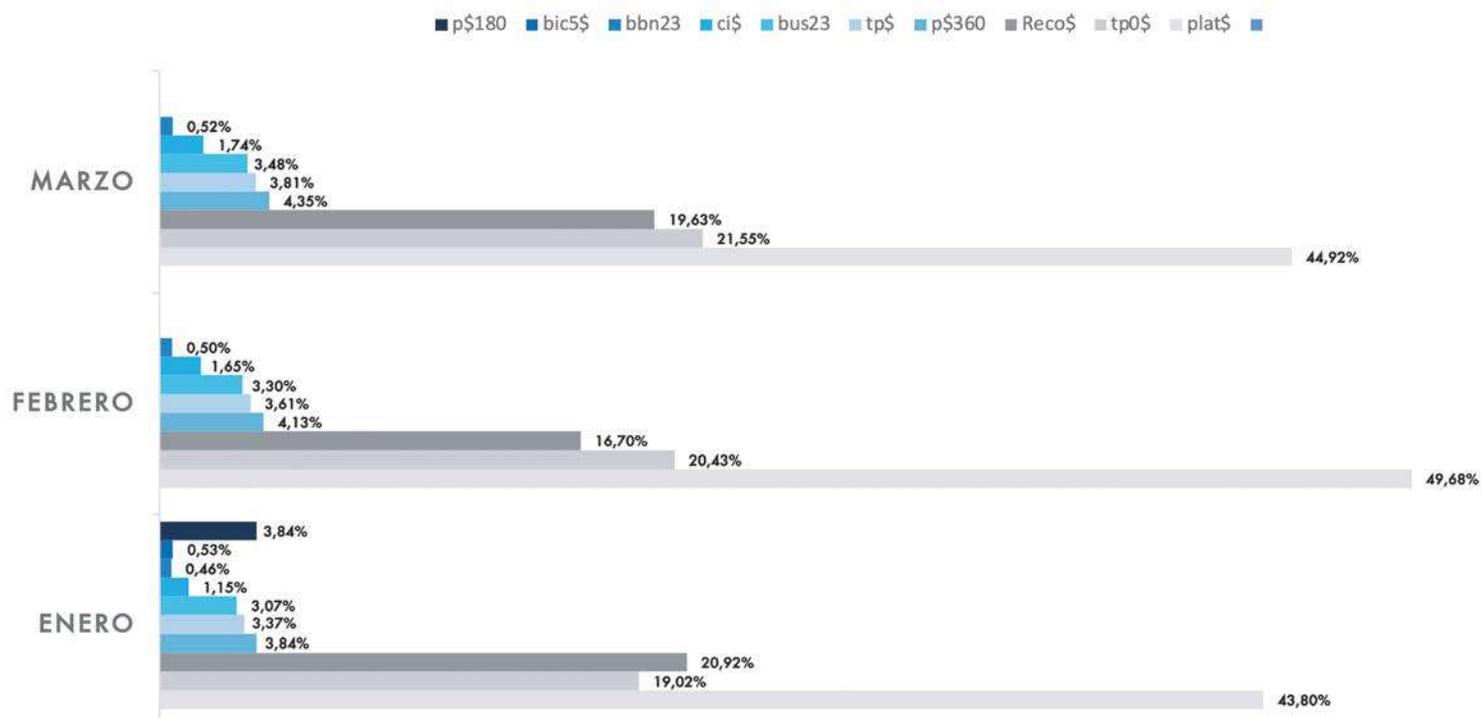
exposición al sector bancario público y privado, así como otros emisores privados con alta calificación crediticia, lo que le permite ofrecer un rendimiento competitivo junto con una mayor diversificación de los emisores. Siguiendo la línea anterior, la composición del portafolio muestra una variedad de emisores como el Banco de Costa Rica, Bonos del Tesoro de Estados Unidos, Banco Nacional de Costa Rica, Banco Promerica, Financiera Monge, Banco Davivienda, e Instituto Costarricense de Electricidad.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/3/2023	% Cartera al 31/12/2022
Banco de Costa Rica	42,96%	43,59%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	41,17%	41,24%
BDAVI Cuentas Platino	4,35%	7,56%
Instituto Costarricense de Electricidad	3,82%	4,02%
Estados Unidos De América	3,48%	0,00%
Banca Promérica S.A	1,96%	1,69%
Financiera Monge	1,74%	1,13%
Banco Nacional De Costa Rica	0,52%	0,00%
Mutual Alajuela	0,00%	0,76%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Dólares - No Diversificado

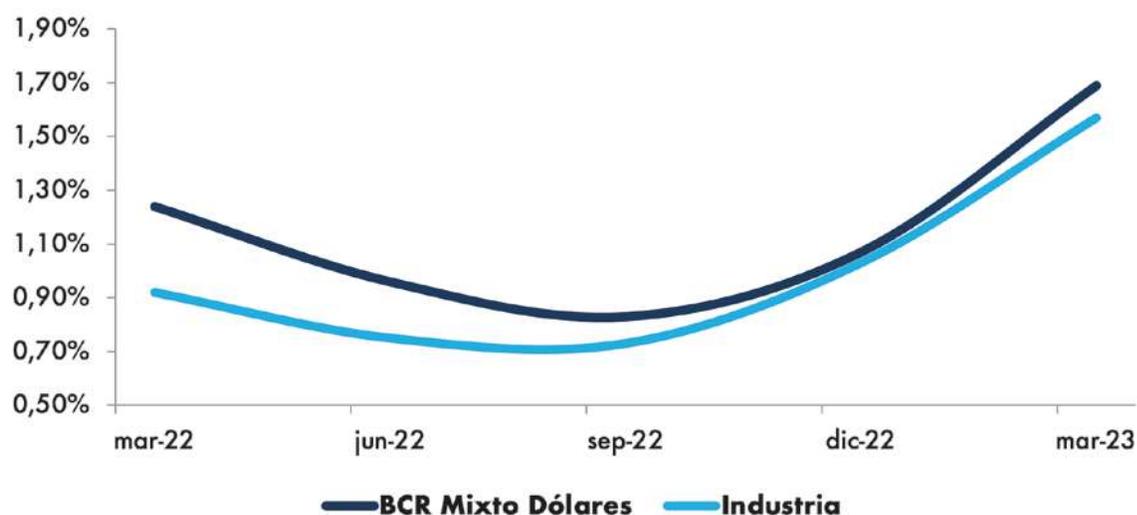


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,95%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,95%	N/A	0,95%	1,3817593885

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023
3,27%	2,96%	1,69%	1,57%

Indicadores

Indicador	AI 31/3/2023	AI 31/12/2022	Industria
RaR 12 meses	4,68	4,69	3,90
Duración del portafolio	0,21	0,11	0,22
Duración modificada portafolio	0,21	0,11	0,21
Desviación estándar 12 meses	0,23	0,23	0,24
PPI	0,34	0,30	0,33



BCR Portafolio Dólares No diversificado



Características del fondo

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

de tres días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	13/09/2013
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	0,77%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

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

Siguiendo esta política, al 31 de marzo de 2023 el 24,25% de la cartera se encuentra invertido en certificados de depósito a plazo (cdp\$) del Banco de Costa Rica, un 75,06% en la cuenta platino del Banco de Costa Rica y 0,70% en Banco Nacional de Costa Rica.

El activo administrado para el fondo BCR Portafolio Dólares al iniciar el primer trimestre del 2023 disminuyó en -13,24% pasando de US\$33,01 millones a US\$28,64 millones.

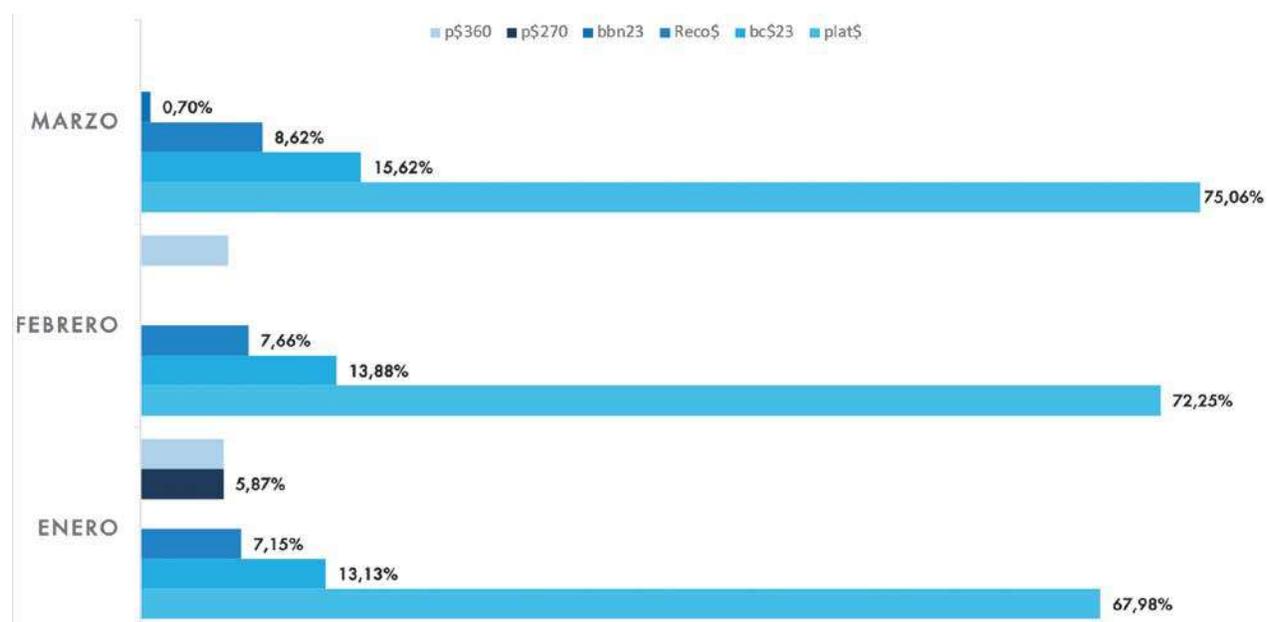
El fondo ha logrado rendimientos del 2,71% para los últimos 30 días y 1,41% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,20%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 4,38 veces.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/3/2023	% Cartera al 31/12/2022
Banco de Costa Rica	99,31%	100%
Banco Nacional de Costa Rica	0,70%	0,00%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Dólares - No Diversificado

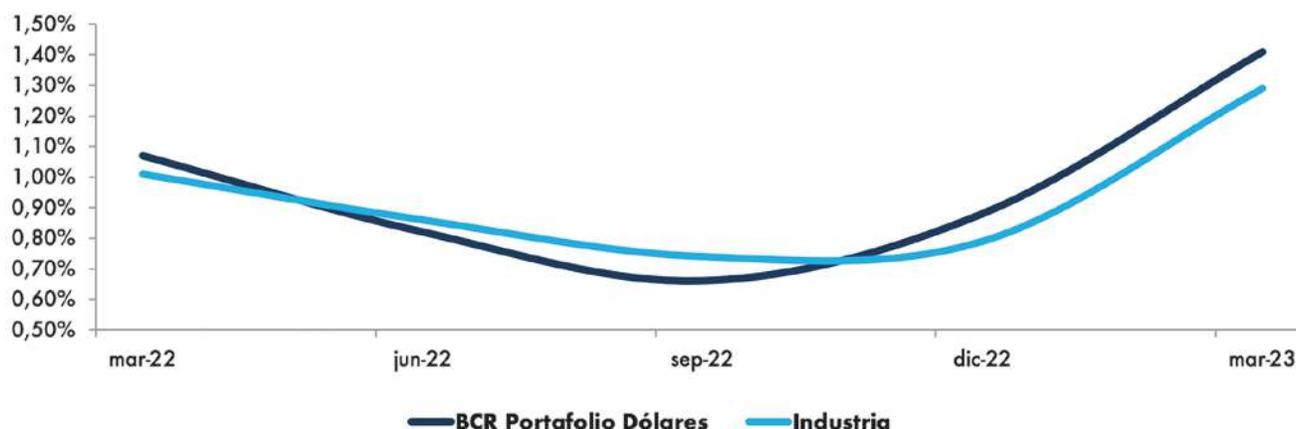


Comisiones

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%	1,1516070928

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023
2,71%	2,64%	1,41%	1,29%

Indicadores

Indicador	Al 31/3/2023	Al 31/12/2022	Industria
RaR 12 meses	4,38	4,33	6,09
Duración del portafolio	0,12	0,23	0,29
Duración modificada portafolio	0,12	0,23	0,28
PPI	0,26	0,23	0,30
Desviación estándar 12 meses	0,20	0,21	0,14



BCR Fondo Mediano Plazo **No diversificado**



Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Mediano Plazo No Diversificado, en adelante fondo, está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano plazo, con conocimientos y experiencia previa en el mercado de valores y el mercado inmobiliario, que desean mantener sus recursos invertidos durante un plazo no menor de un año, cuya cartera pueda ser colocada en diferentes mercados, instrumentos

y sectores con una cartera mixta, principalmente, pero no exclusivamente, enfocada en participaciones de fondos de inversión inmobiliarios y/o valores relacionados con el mercado inmobiliario, entre los que se pueden citar los siguientes: títulos de participación hipotecaria, emisiones de deudas de Fondos de Inversión Inmobiliaria, entre otros.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	18/01/2018
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,02%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días el fondo registró un rendimiento de 9,13 y 0,98% para los últimos 12 meses. Este fondo tiene un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, con una amplia política de inversión enfocada principalmente en participaciones de fondos de inversión inmobiliaria y títulos valores de mediano a largo, los cuales pueden verse afectados por la valoración a precios de mercado de dichos instrumentos provocando diferentes niveles de afectación ante eventuales variaciones de las condiciones del mercado.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del

fondo con corte al 31 de marzo del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en -1,56 veces por el rendimiento.

El activo administrado, para el cierre del primer trimestre de 2023, registró una cifra de \$457 mil dólares.

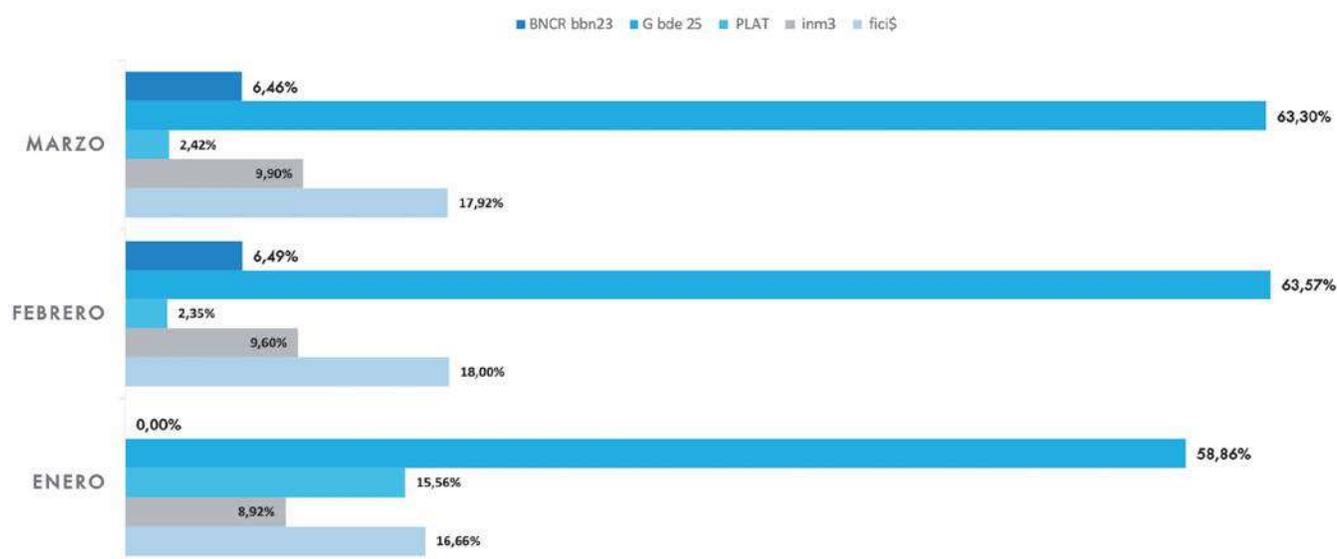
La duración modificada al 31 de marzo del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 1,80%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/3/2023	% Cartera al 31/12/2022
Gobierno de Costa Rica	63,30%	55,16%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Progreso	17,92%	23,07%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado	9,90%	7,87%
Banco de Costa Rica	2,42%	13,90%
Banco Nacional de Costa Rica	6,46%	-

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Fondo Mediano Plazo No Diversificado

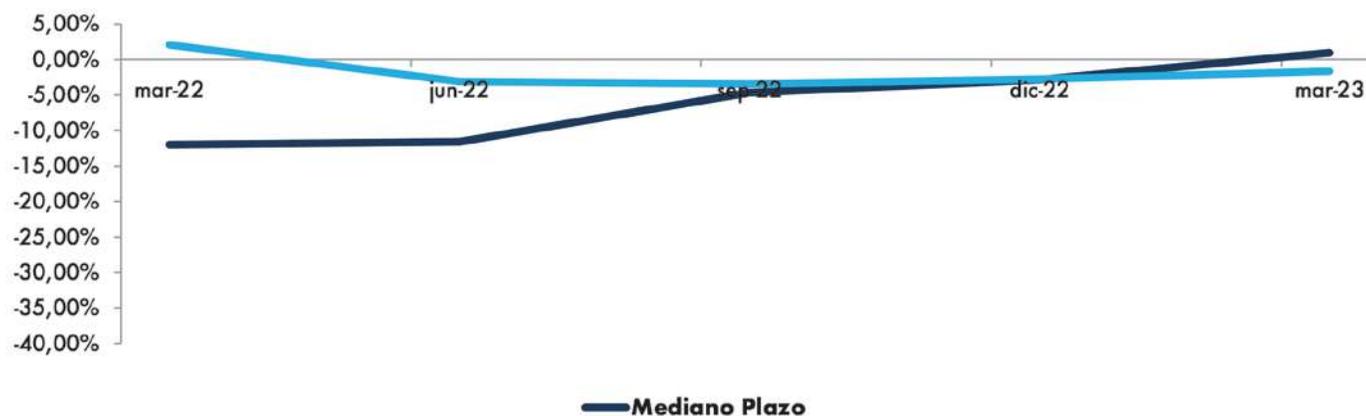


Comisiones

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%	0,8531596371

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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023
9,13%	N/D	0,98%	1,65%

Indicadores

Indicador	Al 31/3/2023	Al 31/12/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	4,02	3,31	2,02
PPI	0,87	0,84	4,58
Duración del portafolio	1,85	2,23	1,09
Duración modificada portafolio	1,80	2,17	1,04
RaR 12 meses	-1,56	-2,66	-1,61



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



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



₡28.442.787.418,01
Activos Totales



₡25.745.194.525,62
Activos Inmobiliarios



176
Cantidad de inversionistas



5.910
Cantidad total de participaciones



8
Cantidad de inmuebles



41
Cantidad de inquilinos



13.970
m² Arrendables



84,78%
Ocupación porcentual



Prom. 3,3 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: ₡2.685.044
Mercado: ₡3.490.000,00
Valor de participación



Total: 2,09%
Líquido: 3,52%
Rendimientos últimos 12 meses

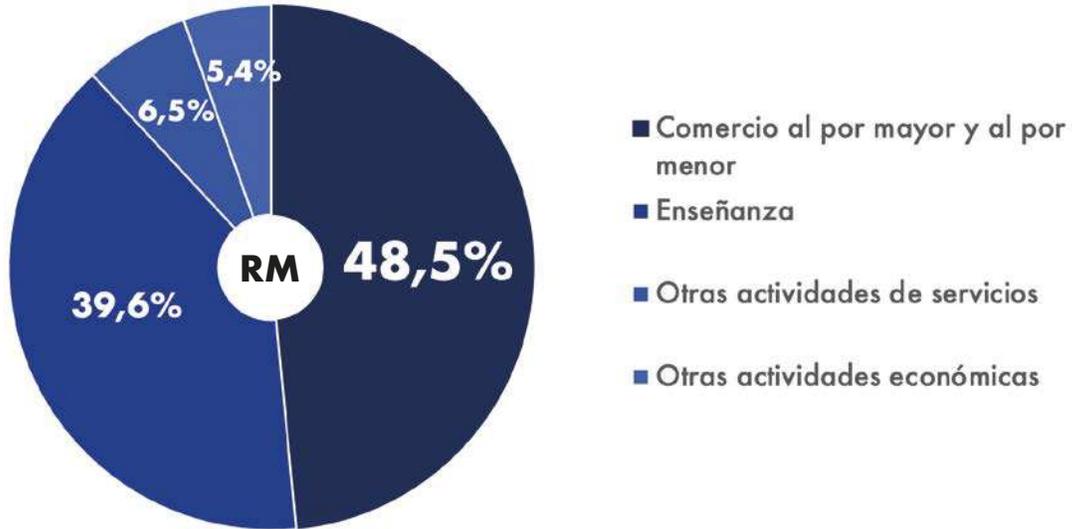
Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	12/07/2007
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	COLONES
VALOR REFERENCIA	¢2 709 964,52
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	¢50 000 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	¢14 775 000 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	¢3 500 000,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	05/03/2020
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,15%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,10%
COMISIÓN DE CUSTODIA:	0,00%
DEL AGENTE COLOCADOR:	0,00%
OTROS GASTOS:	0,00%
SUBTOTAL:	0,10%
PAGADA AL PUESTO DE BOLSA:	0,10%
TOTAL DE COMISIONES:	0,20%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,00%

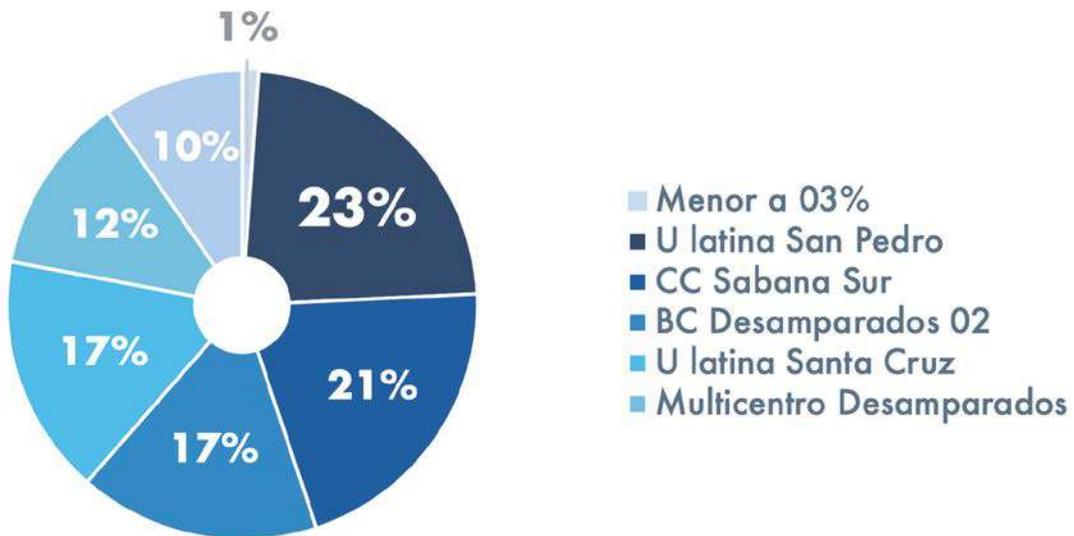
Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
I Trim 2023	Rentas Mixtas	2.446,52	\$14.549,24

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de marzo de 2023 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 1,70%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a ¢28.442.787.418,01 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de ¢2.685.044,00.

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en siete actividades económicas, siendo los sectores de enseñanza y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de marzo del año 2023 se mantienen 41 empresas inquilinas

Para el primer trimestre de 2023 el fondo Rentas Mixtas presenta una morosidad del 46,20% principalmente alta en el rango de 30 días, que obedece a situaciones específicas e identificadas las cuales se mantienen en seguimiento en cuanto al proceso de gestión de cobro a lo interno. Por otra parte, en este fondo al corte de trimestre, no se registran montos en cuentas de orden y que además ha permitido al Fondo hacer pago de sus obligaciones de manera puntual y presentar un desempeño favorable en cuanto al pago del rendimiento a los inversionistas.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: CC Sabana Sur y Oficentro Los Yoses, propiedad del fondo que se llevaron a cabo en este primer trimestre del

2023, presento una minusvalía de -¢810.397.580,43, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de ¢28.106.218.679,04 a ¢27.295.821.098,61, este efecto no represento una afectación del rendimiento liquido del fondo. Sin embargo, lo relevante es que el fondo mantiene una plusvalía superior a los ¢1.201.307,35 millones.

Durante el último trimestre del 2022 se han llevado a cabo negociaciones con los acreedores financieros a fin de estabilizar las tasas de interés de las operaciones de crédito, esto para mitigar los impactos que han venido generando las variaciones de la tasa de referencia tasa básica pasiva que utilizan los bancos, hemos trasladado algunas operaciones a condiciones de tasas fijas a mediano y corto plazo, esto con el fin de estabilizar la rentabilidad del fondo.



Estructura del Portafolio por Inmueble

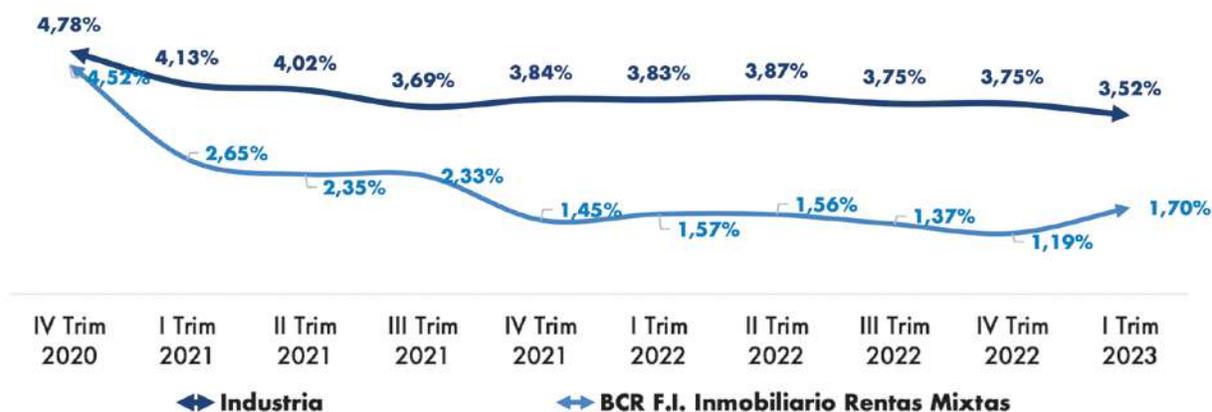
INMUEBLE	% Activos Totales al	
	31/3/23	31/12/22
Cc Sabana Sur	28,65%	30,33%
Multicentro Desamparados	17,04%	16,55%
U Latina San Pedro Col	14,36%	13,95%
Plaza Bratsi	13,35%	12,96%
U Latina Santa Cruz Col	9,77%	9,49%
Oficentro Los Yoses	8,57%	8,70%
Bc Desamparados 02	7,49%	7,27%
Paseo De Las Flores Col	0,78%	0,76%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	Participación	
	31/3/2023	31/12/2022
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	48,47%	45,07%
Enseñanza	39,62%	38,30%
Otras actividades de servicios	6,48%	9,83%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,25%	2,83%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	1,87%	2,34%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,72%	0,92%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,57%	0,73%
TOTAL	100,00%	100,00%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023
-3,14%	2,09%	1,70%	3,52%	N/D

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

*N/D: no disponible en la SUGEVAL

Indicadores

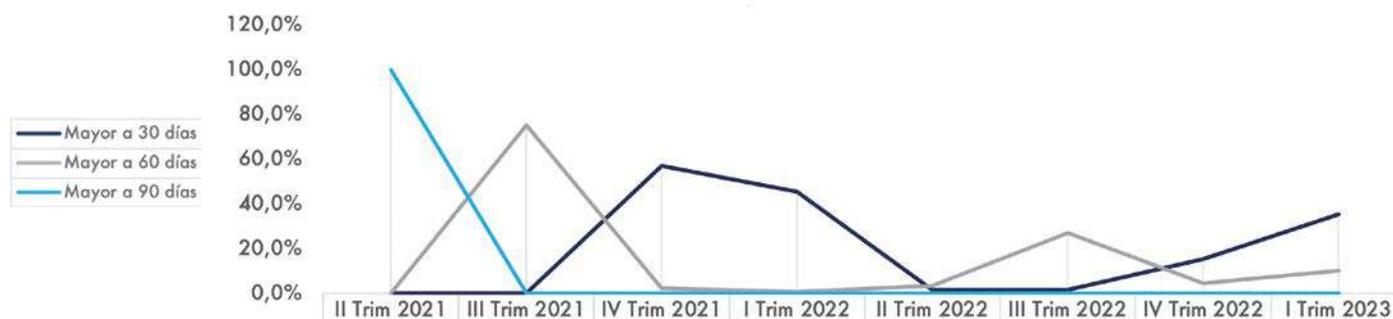
Indicador	Al 31/03/2023	Al 31/12/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	40,74	39,94	27,05%
Porcentaje de Ocupación	84,78%	84,17%	83,30%
Desviación Estándar 12 meses	0,95	0,90	-
% Morosidad > 30 días	10,45%	9,67%	-

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

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas en miles de colones.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	1-Trim2022 vs 2023
(₡ miles)						
Ingresos por arrendamiento	486.473	387.155	372.903	386.544	424.426	15%
Otros ingresos	902	153.545	16.330	4.442	3.766	-76%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	6.244	10.663	24.910	1.119	572	992%
Total Ingresos	493.619	551.363	414.143	392.105	428.764	15%
	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	1-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	221.466	308.918	231.673	225.853	202.463	9%
Gastos operativos	115.423	113.986	103.976	109.087	140.007	-18%
Comisiones	4.081	4.201	4.202	4.157	4.132	-1%
Otros gastos	620	82.733	16.739	52	184	237%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	688.838	135.111	0	20	114.428	502%
Total Gastos	1.030.428	644.950	356.590	339.169	461.214	123%
Utilidad Neta	-536.809	-93.588	57.553	52.936	-32.450	1554%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	VI Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023
Menor a 30 días	3,3%	5,0%	26,8%	5,4%	3,7%	17,3%	4,0%	1,2%	0,9%
Mayor a 30 días	43,2%	0,0%	0,0%	56,9%	45,4%	1,5%	1,5%	15,29%	35,3%
Mayor a 60 días	0,0%	0,0%	75,0%	2,3%	0,6%	3,4%	27,1%	4,55%	10,0%
Mayor a 90 días	0,0%	99,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,0%
	46,5%	104,8%	101,9%	64,6%	49,8%	22,2%	32,5%	21,01%	46,20%



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





Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria



\$344.204.215,27
Activos Totales



\$301.983.824,24
Activos Inmobiliarios



1.340
Cantidad de inversionistas



180.985
Cantidad total de participaciones



36
Cantidad de inmuebles



355
Cantidad de inquilinos



44.957
m² Arrendables



85,75%
Ocupación porcentual



Prom. 2,5 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$1.089,82
Mercado: \$410
Valor de participación



Total: 2,09%
Líquido: 3,52%
Rendimientos últimos 12 meses

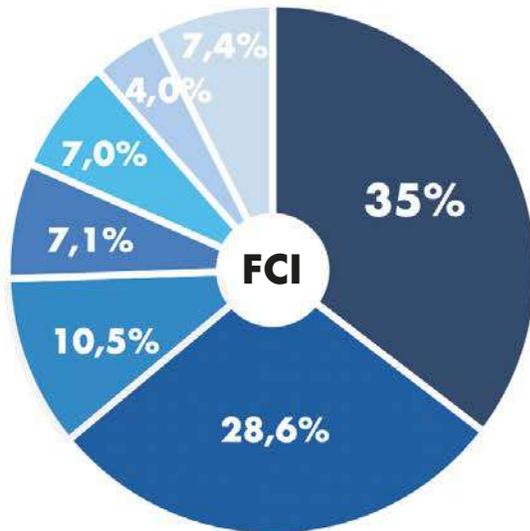
Características del fondo

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:	29/06/2001
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR REFERENCIA	\$1 097,50
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$600 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$180 985 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$400,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	03/02/2023
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	5,17%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA- 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	1,00%
COMISIÓN DE CUSTODIA:	0,00%
DEL AGENTE COLOCADOR:	0,00%
OTROS GASTOS:	0,00%
SUBTOTAL:	1,00%
PAGADA AL PUESTO DE BOLSA:	0,10%
TOTAL DE COMISIONES:	1,10%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,00%

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

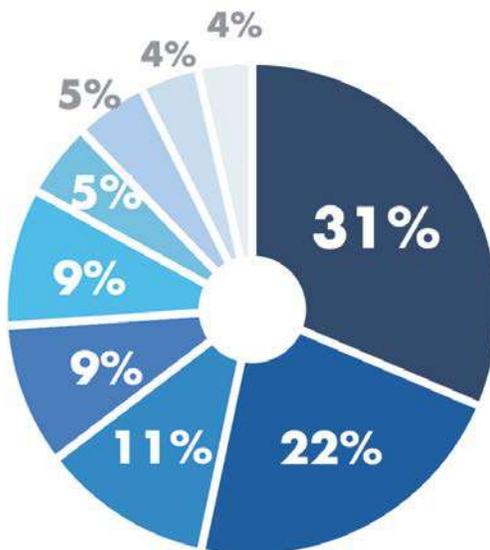


- Industrias manufactureras
- Comercio al por mayor y al por menor
- Enseñanza
- Actividades financieras y de seguros
- Actividades de alojamiento y de servicio de comidas
- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
- Otras actividades económicas

Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
I Trim 2023	Comercio y la Industria	1.448,75	\$22.252,12

Composición de Ingresos por Inmueble



- Menor a 03%
- Global Park
- NI Belén 01
- Paseo de Las Flores
- C.C. Momentum Pinares
- Plaza Rohrmoser
- U Latina San Pedro
- Terramall
- Parque Empresarial Lindora

Informe de la Administración

Para el cierre al mes de marzo de 2023 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,78%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,52%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$344.204.215,27, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.089,82

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 36 inmuebles, siendo los más representativo en términos de ingresos Global Park y NI Belén 01. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en catorce actividades económicas, siendo los sectores de servicios, industria y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de marzo del año 2023 se mantienen 355 empresas inquilinas.

La morosidad al 31 de marzo de 2023 se encuentra en 29,87%, tuvo una disminución en el rango mayor a 60 días y menor a 90 días, que obedece a situaciones específicas e identificadas las cuales se mantienen en seguimiento en cuanto al proceso de gestión de cobro a lo interno. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 43,00% (USD\$1.381.312,82) del total de la sumatoria de la distribución más el total de cuentas de orden del fondo.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: CE Guadalupe, BC San Pablo 02 , C.C Atlantis Plaza , C.C. Momentum Lindora , C.C. Plaza Monte General, P.E Lindora propiedad del fondo que

se llevaron a cabo en este primer trimestre del 2023, presento una minusvalía de -USD\$591.643,04, del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$18.748.482,67, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD\$336.150.028,33 a USD\$335.558.385,29, este efecto no represento una afectación del rendimiento liquido del fondo. Sin embargo, lo relevante es que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$18.000.000,00

Durante este trimestre se han llevado a cabo negociaciones con los acreedores financieros a fin de estabilizar las tasas de interés de las operaciones de crédito vigentes, esto para mitigar los impactos que han venido generando las variaciones de la tasas de referencia (Prime Rate) que utilizan los bancos, hemos trasladado algunas operaciones a condiciones de tasas fijas a corto y mediano plazo, esto con el fin de estabilizar la rentabilidad del fondo, al cierre del trimestre el promedio de esta tasa se encuentra 1,25 puntos porcentuales por debajo de la tasa de referencia Prime Rate.

En cuanto al Contrato del Fideicomiso de Garantía que hemos mencionado en informes anteriores con el fin de dar visibilidad sobre la formalidad del proceso y además del activo inmobiliario que respalda a los inversionistas sobre montos adeudados, el contrato tiene fecha de vencimiento en mayo del 2023, por lo que la Administración se mantiene en negociaciones con el garante para poder establecer un acuerdo entre las partes en cuanto al pago de la deuda, siempre con el objetivo de salvaguardar el patrimonio de los inversionistas.

La leve disminución en el nivel de ocupación del Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio e Industria FCI No Diversificado, se explica específicamente por salidad de inquilinos en

Global Park y Plaza Lincoln, sin embargo se mantienen los esfuerzos comerciales para colocar estos y nuevos espacios disponibles en el Fondo.

Estructura del Portafolio por Inmueble

INMUEBLE	% Activos Totales al	
	31/3/23	31/12/22
Global Park	19,96%	19,84%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	12,32%	12,31%
Centro Comercial Momentum Pinares	9,02%	9,01%
Ni Belén 01	7,56%	7,56%
Centro Comercial Plaza Rohrmoser	5,71%	5,71%
Ce Guadalupe	3,78%	3,76%
Centro Comercial Terramall	3,48%	3,48%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Médicas	3,47%	3,47%
Parque Empresarial Lindora	2,91%	3,17%
Condominio Lindora	2,60%	2,59%
Cn Uruca 01.	2,46%	2,46%
Centro Comercial Momentum Lindora	2,44%	2,42%
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	2,30%	2,29%
Bc San Pablo 02 (Cc Heredia 2000)	2,21%	2,28%
Centro Comercial Plaza Los Laureles	2,18%	2,18%
Centro Com. Atlantis Plaza	2,28%	2,18%
Plaza Lincoln	2,00%	1,99%
Ce Llorente 01	1,71%	1,71%
Cc Plaza Del Valle	1,71%	1,70%
Centro Comercial Plaza Monte General	1,40%	1,37%
Bc Pavas 01	1,17%	1,17%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,16%	1,16%
Cc Desamparados	1,03%	1,03%
Bc Ciudad Colón 01	0,91%	0,91%
Mall Internacional	0,73%	0,73%
Centro Corp La Nunziatura	0,65%	0,65%
Centro Comercial Paseo Metropoli	0,60%	0,60%
Mall San Pedro	0,48%	0,48%
Bc San Pablo 01	0,44%	0,44%
Cc Metrocentro	0,43%	0,43%
Bn Alajuelita	0,41%	0,41%
Cc La Verbena	0,20%	0,19%
Plaza Del Sol	0,13%	0,14%
Condominio Torre Del Parque	0,07%	0,07%
Plaza Mayor	0,06%	0,06%
Real Cariari	0,04%	0,04%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	Participación	
	31/3/2023	31/12/2022
Industrias manufactureras	35,39%	36,97%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	28,59%	27,19%
Enseñanza	10,50%	9,49%
Actividades financieras y de seguros	7,08%	7,31%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	6,98%	7,13%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,04%	4,35%
Otras actividades de servicios	2,16%	2,20%
Construcción	1,56%	1,61%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,29%	1,30%
Información y comunicaciones	0,92%	0,95%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,64%	0,70%
Actividades inmobiliarias	0,40%	0,41%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,37%	0,26%
Transporte y almacenamiento	0,10%	0,14%
TOTAL	100,00%	100,00%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023
1,15%	2,09%	2,78%	3,52%	-6,82%

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

Indicadores

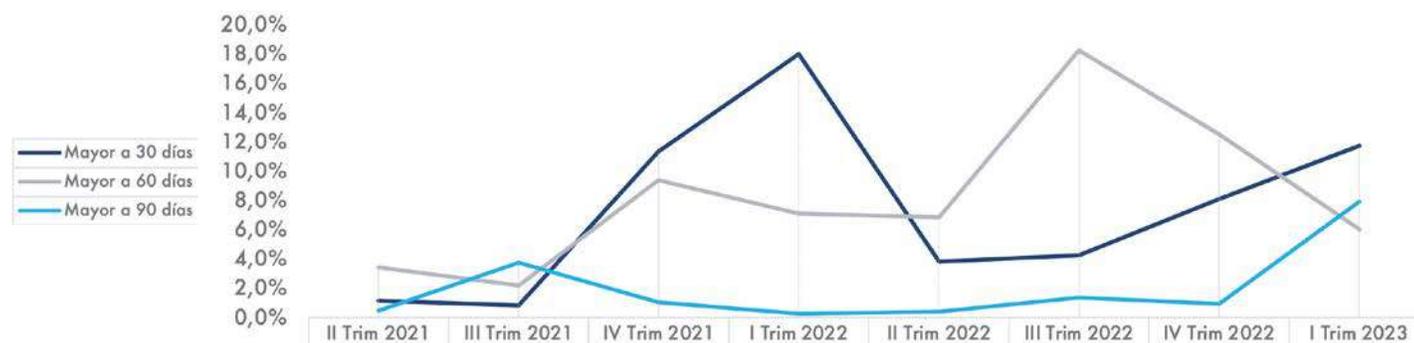
Indicador	Al 31/03/2023	Al 31/12/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,56	39,56	27,05%
Porcentaje de Ocupación	87,75%	88,49%	83,30%
Desviación Estándar 12 meses	86%	87%	-
% Morosidad > 30 días	5,73%	5,32%	-

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

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria del Comercio y la Industria en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles)	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	1-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	5504	5279	4987	4952	4908	12%
Otros ingresos	348	364	259	188	324	8%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	491	1213	1083	483	100	391%
Total Ingresos	6344	6856	6329	5623	5331	19%
	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	1-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	2419	2379	2277	1771	1561	55%
Gastos operativos	1493	1516	1251	1286	1336	12%
Comisiones	810	502	503	500	497	63%
Otros gastos	45	56	141	41	46	-2%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	970	1977	1965	873	815	19%
Total Gastos	5736	6428,52	6137,44	4472	4254	35%
Utilidad Neta	608	427	191	1151	1077	-44%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	VI Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023
Menor a 30 días	1,1%	4,1%	7,8%	5,3%	2,3%	10,5%	6,2%	2,3%	4,1%
Mayor a 30 días	9,6%	1,2%	0,9%	11,4%	18%	3,8%	4,3%	8,12%	11,7%
Mayor a 60 días	24,3%	3,5%	2,2%	9,4%	7,1%	6,9%	18,3%	12,55%	6,1%
Mayor a 90 días	0,0%	0,5%	3,8%	1,1%	0,3%	0,4%	1,4%	0,95%	8,0%
	35,0%	9,2%	14,6%	27,1%	27,8%	21,6%	30,2%	23,94%	29,87%



BCR Fondo de Inv. Inmobiliario No diversificado





Indicadores de fondos Fondo de Inversión Inmobiliario



\$426.299.502,26
Activos Totales



\$378.475.613,36
Activos Inmobiliarios



1.523
Cantidad de inversionistas



251.852
Cantidad total de participaciones



19
Cantidad de inmuebles



135
Cantidad de inquilinos



205.194
m² Arrendables



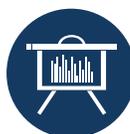
89,27%
Ocupación porcentual



Prom. 2,9 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$1.082,84
Mercado: \$350
Valor de participación



Total: 2,09%
Líquido: 3,52%
Rendimientos últimos 12 meses

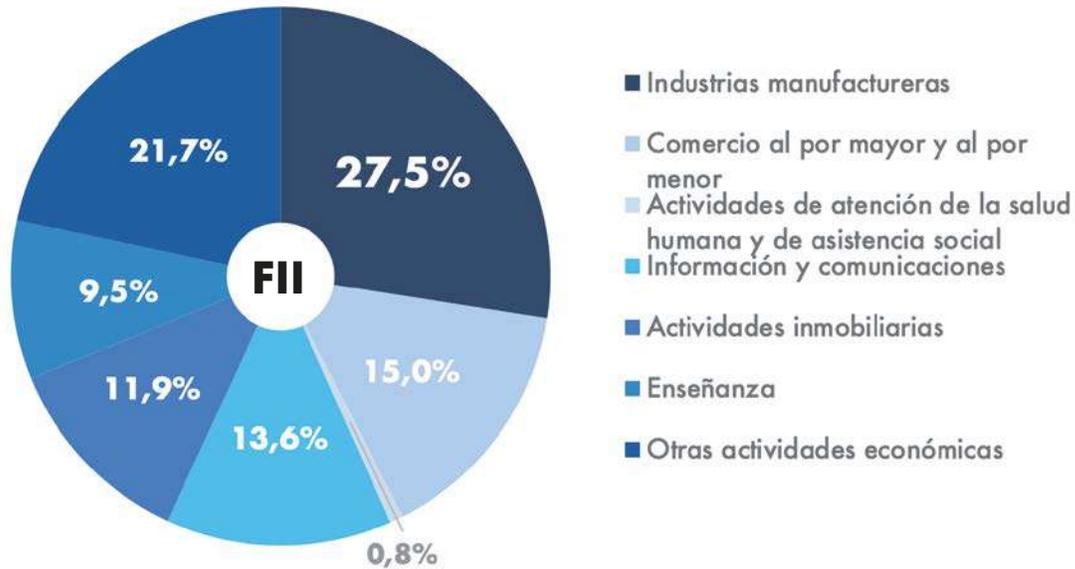
Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	25/10/2000
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR REFERENCIA	\$1 089,36
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$600 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$251 852 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$350,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	30/03/2023
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	3,49%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA- 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,90%
COMISIÓN DE CUSTODIA:	0,00%
DEL AGENTE COLOCADOR:	0,00%
OTROS GASTOS:	0,00%
SUBTOTAL:	0,90%
PAGADA AL PUESTO DE BOLSA:	0,10%
TOTAL DE COMISIONES:	1,00%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,00%

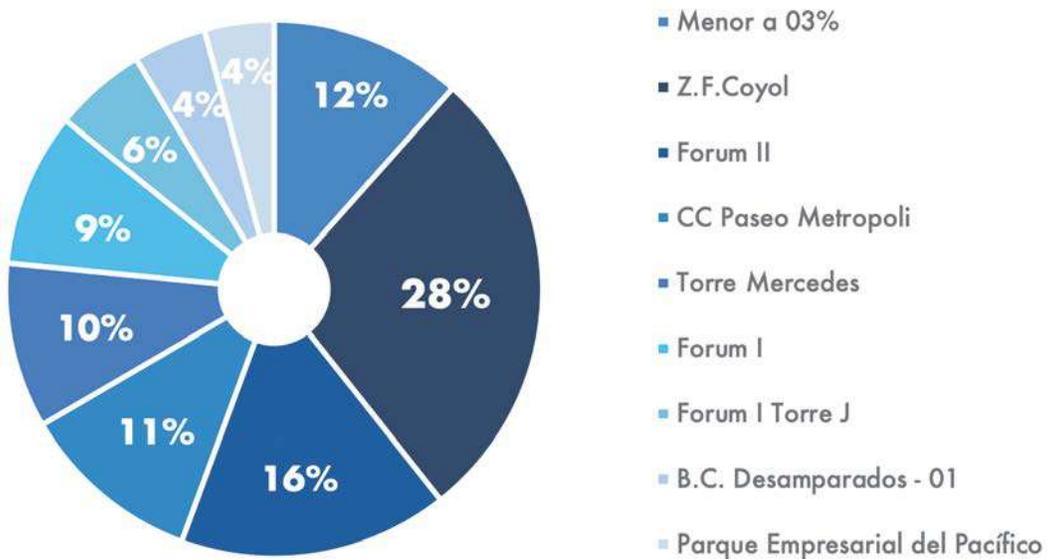
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
I Trim 2023	Inmobiliario	2.503,58	\$17.653,1

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de marzo 2023 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,10%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,52%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$426.299.502,26, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.082,84.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 19 inmuebles, siendo los más representativos en términos de ingresos, los inmuebles Zona Franca Coyol y Parque Empresarial Fórum II. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en dieciséis actividades económicas, siendo los sectores de servicios, comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de marzo del año 2023 se mantienen 135 empresas inquilinas.

La morosidad al primer trimestre 2023 se encuentra en 34,46%, presenta un leve aumento en el rango mayor a 60 días y menor a 90 días, que obedece a situaciones específicas e identificadas las cuales se mantienen en seguimiento en cuanto al proceso de gestión de cobro a lo interno. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 79,00% (USD\$7.004.966,38) del total de la sumatoria de la distribución más el total de cuentas de orden del fondo. Esta gestión ha permitido mantener un nivel promedio en el año de morosidad controlado y evita afectaciones en el flujo para la atención de las obligaciones.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las

valoraciones de los inmuebles: Parque Empresarial de Pacífico y Parque Empresarial Forum I, propiedad del fondo que se llevaron a cabo en este primer trimestre del 2023, presento una minusvalía de -USD\$2.529.595,04, del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$24.403.606,41, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD\$421.720.972,65 a USD\$419.191.377,61, este efecto no represento una afectación del rendimiento liquido del fondo. Sin embargo, lo relevante es que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$24.000.000,00.

Durante este trimestre se han llevado a cabo negociaciones con los acreedores financieros a fin de estabilizar las tasas de interés de las operaciones de crédito vigentes, esto para mitigar los impactos que han venido generando las variaciones de la tasas de referencia (Prime Rate) que utilizan los bancos, hemos trasladado algunas operaciones a condiciones de tasas fijas a corto y mediano plazo, esto con el fin de estabilizar la rentabilidad del fondo, al cierre del trimestre el promedio de esta tasa se encuentra 1,25 puntos porcentuales por debajo de la tasa de referencia Prime Rate.

Con respecto a Parque Empresarial del Pacifico mantiene su operación con total normalidad y actualmente cuenta con 6 inquilinos con amplia trayectoria empresarial y con gran potencial para seguir expandiendo sus negocios y operaciones en el activo inmobiliario antes mencionado, datos que sí aparecen en la página del ente regulador SUGEVAL, donde se puede validar lo relacionado al tipo de actividad que realizan los inquilinos en el Parque Empresarial del Pacifico. El proyecto en mención mantiene un nivel del 97,53% de ocupación.

En cuanto al Contrato del Fideicomiso de Garantía que hemos mencionado en informes anteriores con el fin de dar visibilidad sobre la formalidad del proceso y además del activo inmobiliario que respalda a los inversionistas sobre montos adeudados, el contrato tiene fecha de vencimiento en mayo del 2023, por lo que la administración se mantiene en negociaciones con el garante para poder establecer un acuerdo entre las partes en cuanto al pago de la deuda, siempre con el objetivo de salvaguardar el patrimonio de los inversionistas.

El pasado 24 de Marzo del 2023 se llevó a cabo la Asamblea del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, donde se logró presentar el Informe de Gestión del Fondo, Los Estados Financieros Auditados y además se profundizó y aclaró aspectos relacionados a la compra del Parque Empresarial del Pacífico y la Venta del Hospital La Católica, con el objetivo de brindar de manera clara, transparente y oportuna la información los estimables inversionistas.

Estructura del Portafolio por Inmueble

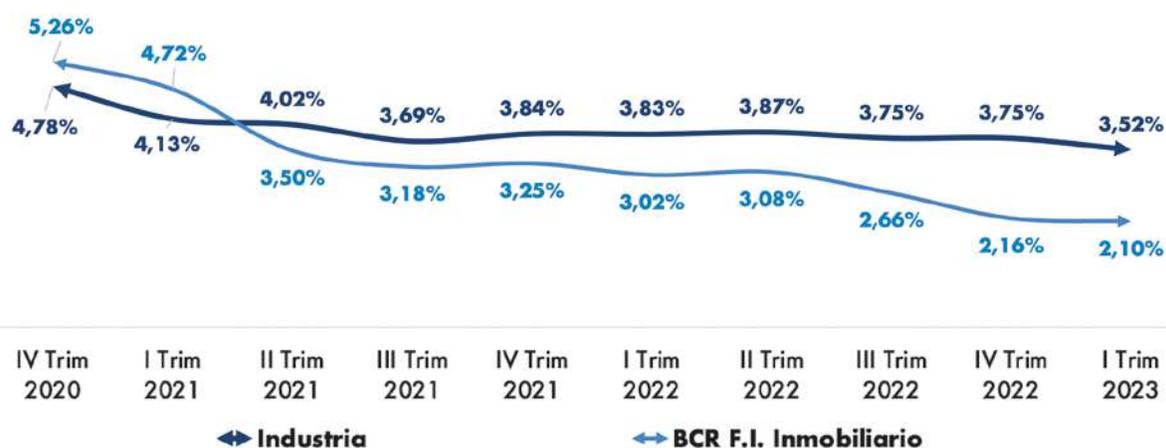
INMUEBLE	% Activos Totales al	
	31/3/23	31/12/22
Zona Franca Coyoil	17,61%	16,01%
Parque Empresarial Del Pacífico	16,58%	15,16%
Parque Empresarial Forum II	14,15%	12,78%
Parque Empresarial Forum I	11,75%	11,11%
Centro Comercial Paseo Metropoli	10,00%	9,09%
Hospital La Católica	VENDIDO	8,68%
Torre Mercedes	7,55%	6,85%
Bc Uruca 02	6,33%	5,75%
Forum Torre J	4,16%	3,78%
Ni Uruca 01	2,56%	2,32%
B.C. Desamparados - 01	2,41%	2,19%
Condominio Meridiano	2,32%	2,11%
Cn Uruca 01	1,03%	0,94%
B.C. La Pacífica - 01	0,85%	0,77%
B.C. Grecia - 01	0,74%	0,67%
B.C. Heredia - 01	0,57%	0,52%
B.C. San Isidro De Heredia - 01	0,49%	0,44%
B.C. Belén - 01	0,38%	0,34%
B.C. El Cruce - 01	0,27%	0,24%
Centro Com.Terramall, Local	0,26%	0,23%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	Participación	
	31/3/2023	31/12/2022
Industrias manufactureras	27,49%	24,57%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	15,03%	13,04%
Información y comunicaciones	13,57%	12,04%
Actividades inmobiliarias	11,91%	10,53%
Enseñanza	9,55%	7,79%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6,95%	6,10%
Otras actividades de servicios	4,19%	3,82%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,55%	3,14%
Transporte y almacenamiento	2,56%	2,25%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2,32%	1,74%
Actividades financieras y de seguros	1,32%	1,53%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0,81%	12,40%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,68%	0,59%
Actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	0,08%	0,07%
TOTAL	100,00%	99,60%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023
-2,18%	2,09%	2,10%	3,52%	-38,49%

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

Indicadores

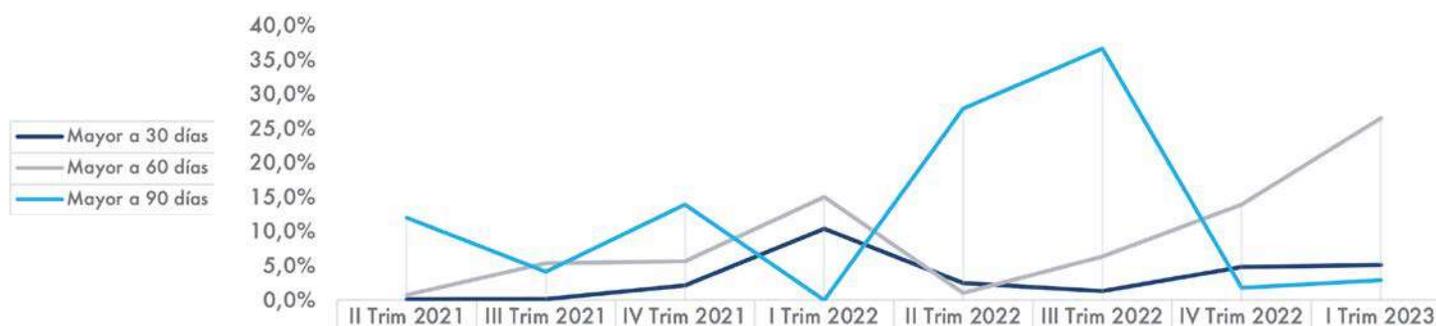
Indicador	Al 31/03/2023	Al 31/12/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	33,41	38,06	27,05%
Porcentaje de Ocupación	89,27%	89,38%	83,30%
Desviación Estándar 12 meses	2,13	1,16	-
% Morosidad > 30 días	24,23%	24,74%	-

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

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (US\$ miles)	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	1-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	5997	6351	6206	6058	6203	-3%
Otros ingresos	3290	726	296	129	184	1688%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	12	1361	645	319	2	478%
Total Ingresos	9298	8439	7147	6505	6389	46%
	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	1-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	2487	3101	2980	2338	2107	18%
Gastos operativos	2150	1969	1657	1619	1639	31%
Comisiones	612	631	697	709	707	-13%
Otros gastos	89	104	64	22	49	81%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	2150	1468	6210	1084	2071	4%
Total Gastos	7488	7273	11608	5772	6572	14%
Utilidad Neta	1810	1165	-4462	733	-183	-1089%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	VI Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023
Menor a 30 días	0,2%	3,1%	8,9%	1,2%	0,9%	2,9%	1,6%	1,8%	4,4%
Mayor a 30 días	7,0%	0,1%	0,1%	2,1%	10,3%	2,5%	1,3%	4,82%	5,1%
Mayor a 60 días	13,6%	0,7%	5,4%	5,6%	15,0%	1,0%	6,3%	13,87%	26,5%
Mayor a 90 días	75,4%	12,0%	4,1%	13,9%	0,0%	27,9%	36,6%	1,74%	2,9%
	96,2%	15,9%	18,5%	22,8%	26,2%	34,3%	45,8%	22,29%	38,91%



BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No diversificado



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



\$100.978.301,40
Activos Totales



\$95.273.471,98
Activos Inmobiliarios



519
Cantidad de inversionistas



16.195
Cantidad total de participaciones



16
Cantidad de inmuebles



66
Cantidad de inquilinos



26.005
m² Arrendables



69,55%
Ocupación porcentual



Prom. 2,6 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$5.137,44
Mercado: \$4.380
Valor de participación



Total: 2,09%
Líquido: 3,52%
Rendimientos últimos 12 meses



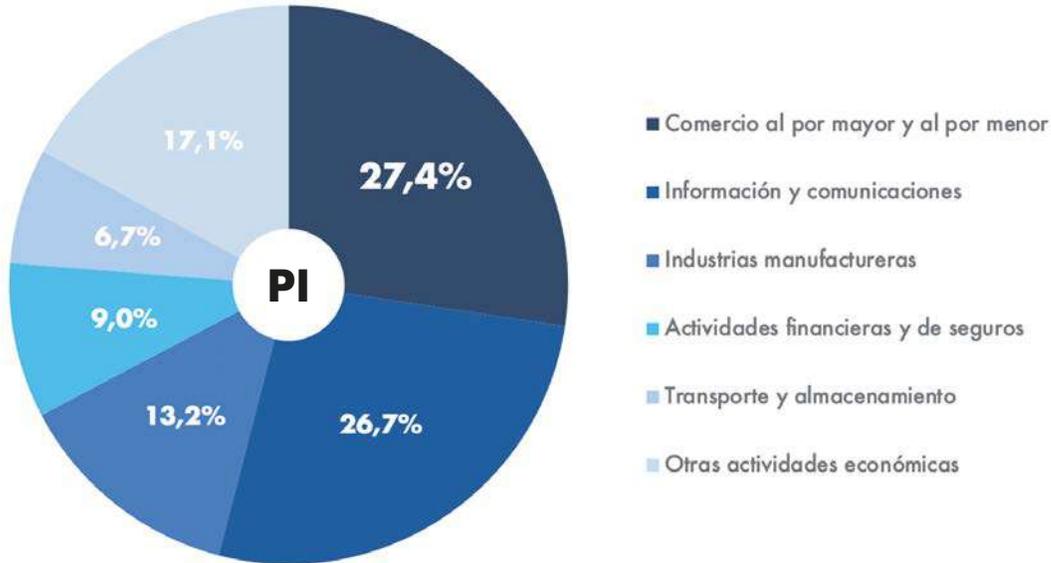
Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	11/01/2011
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR REFERENCIA	\$5 153,23
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$100 000 000,00
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 PERIODO:	0,01%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA- 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A.
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	1,10%
COMISIÓN DE CUSTODIA:	0,00%
DEL AGENTE COLOCADOR:	0,00%
OTROS GASTOS:	0,00%
SUBTOTAL:	1,10%
PAGADA AL PUESTO DE BOLSA:	0,10%
TOTAL DE COMISIONES:	1,20%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,00%

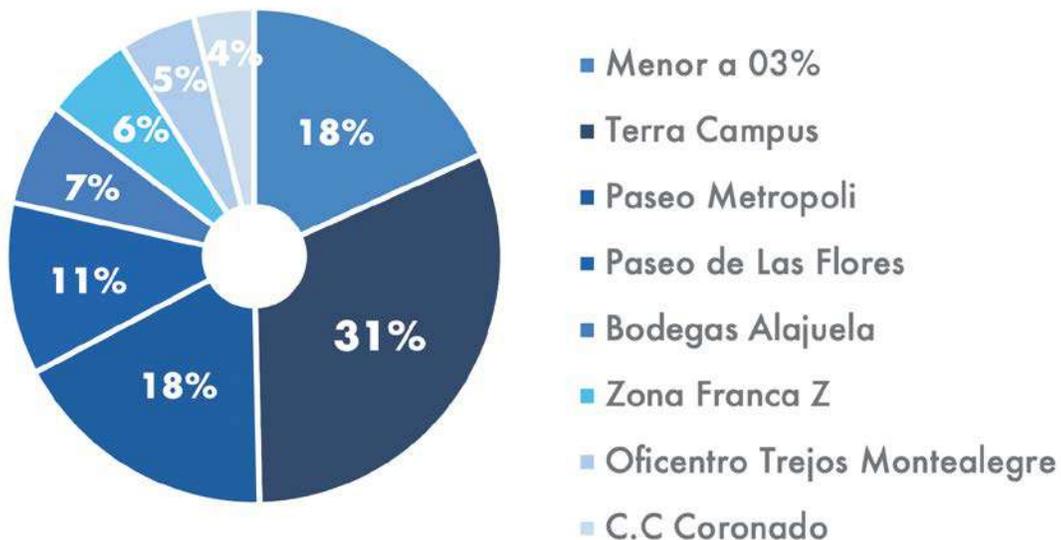
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
I Trim 2023	Progreso Inmobiliario	-	-

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de marzo de 2023 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,62%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,52%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$100.978.301,40, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 5.137,44.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo el más representativo Terracampus. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en doce actividades económicas, siendo el sector de servicios y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de marzo del año 2023 se mantienen 66 empresas inquilinas.

El BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, mantiene al 31 de marzo de 2023 una morosidad de 24,26% general con niveles muy sanos siendo el 9,8% los alquileres con atrasos mayores a 30 días, de los cuales son principalmente giros de carácter comercial y algunos del sector financiero que pagan por mes vencido. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 15,02% (USD\$95.573,40) del total de la sumatoria de la distribución más el total de cuentas de orden del fondo.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Mall San Pedro, C.C. Paseo Metrópoli y C.C. Coronado, propiedad del fondo que se llevaron a cabo en este primer trimestre del 2023, presento una

plusvalía de USD\$12.967,39, del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$1.779.727,44, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD \$98.968.496,75 a USD\$98.981.464,14, este efecto no represento una afectación del rendimiento liquido del fondo. Sin embargo, lo relevante es que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$1.700.000,00

Durante este trimestre se han llevado a cabo negociaciones con los acreedores financieros a fin de estabilizar las tasas de interés de las operaciones de crédito vigentes, esto para mitigar los impactos que han venido generando las variaciones de la tasas de referencia (Prime Rate) que utilizan los bancos, hemos trasladado algunas operaciones a condiciones de tasas fijas a corto y mediano plazo, esto con el fin de estabilizar la rentabilidad del fondo, al cierre del trimestre el promedio de esta tasa se encuentra 1,25 puntos porcentuales por debajo de la tasa de referencia Prime Rate.

El ajuste en el nivel de ocupación del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, se debe específicamente a la salida del inquilino que arrendaba el Centro de Distribucion San José. Es importante recordar que el nivel de ocupación se mide en metros cuadrados arrendados, por lo que este efecto no se traslada en la misma proporción al flujo de ingresos del fondo en mención.

La Administración de BCR SAFI, continúa realizando esfuerzos comerciales para poder incrementar el nivel de ocupación del Fondo y por ende el flujo de ingresos por concepto de alquiler.

Estructura del Portafolio por Inmueble

INMUEBLE	% Activos Totales al	
	31/3/23	31/12/22
Terracampus	22,95%	22,95%
Centro Comercial Paseo Metropoli	17,69%	17,76%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	11,67%	11,67%
Cedi San José	8,61%	8,61%
Zona Franca Z	7,00%	7,00%
Centro Comercial Antares	5,19%	5,19%
Bodegas Alajuela	4,38%	4,38%
Oficentro Trejos Montealegre	3,87%	3,87%
Plaza Cariari	3,40%	3,41%
C.C Coronado 01	2,83%	2,72%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,55%	2,55%
E.C Nicoya 01	2,39%	2,39%
Plaza Tempo	2,18%	2,18%
E.C Santa Cruz 01	2,03%	2,03%
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,41%	1,41%
Tienda Ekono Puntarenas	1,34%	1,34%
Condominio Mall San Pedro	0,50%	0,54%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	Participación	
	31/3/2023	31/12/2022
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	27,36%	36,70%
Información y comunicaciones	26,67%	23,21%
Industrias manufactureras	13,25%	11,54%
Actividades financieras y de seguros	8,98%	7,79%
Transporte y almacenamiento	6,68%	5,82%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	5,17%	4,50%
Otras actividades de servicios	4,82%	4,32%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	3,63%	3,11%
Enseñanza	1,58%	1,38%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1,10%	0,95%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,62%	0,54%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0,15%	0,13%
TOTAL	100,00%	100,00%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023
2,84%	2,09%	3,62%	3,52%	-15,69%

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

Indicadores

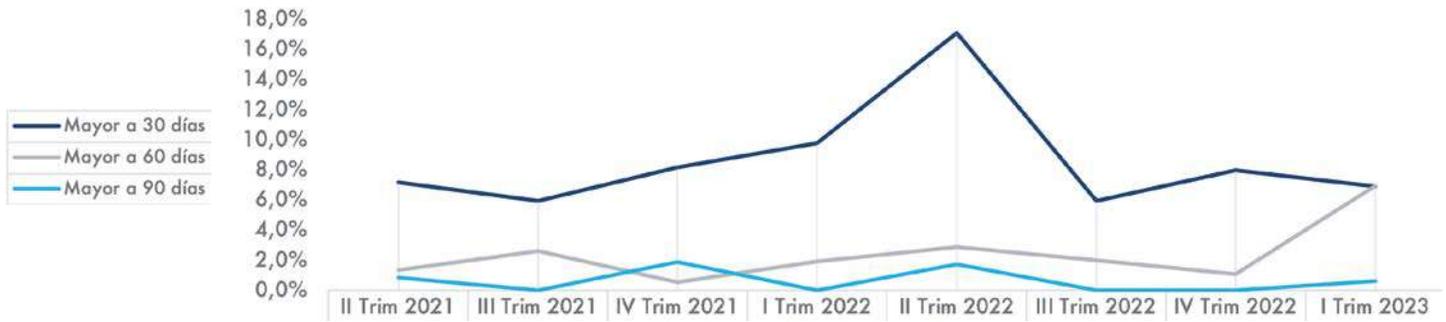
Indicador	Al 31/03/2023	Al 31/12/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	15,16	15,24	27,05%
Porcentaje de Ocupación	69,65%	82,64%	83,30%
Desviación Estándar 12 meses	0,84	0,61	-
% Morosidad > 30 días	1,24%	0,94%	-

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

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Progreso Inmobiliario en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	1-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	1688	1822	1745	1742	1747	-3%
Otros ingresos	93	55	30	21	38	144%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	68	436	241	1	67	2%
Total Ingresos	1849	2313	2015	1764	1852	0%
	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	1-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	306	301	269	226	202	51%
Gastos operativos	400	445	416	414	449	-11%
Comisiones	226	232	233	230	230	-2%
Otros gastos	28	20	25	11	15	86%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	52	1396	286	0	1610	-97%
Total Gastos	1012	2394	1230	881	2505	-60%
Utilidad Neta	837	-81	785	883	-653	-228%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	VI Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023
Menor a 30 días	7,4%	8,2%	8,7%	7,1%	1,4%	11,5%	10,1%	3,5%	9,8%
Mayor a 30 días	6,0%	7,1%	5,9%	8,1%	9,8%	17,1%	5,9%	7,95%	6,9%
Mayor a 60 días	2,0%	1,3%	2,6%	0,5%	1,9%	2,9%	2,0%	1,06%	6,9%
Mayor a 90 días	0,0%	0,8%	0,0%	1,9%	0,0%	1,7%	0,0%	0,00%	0,6%
	15,5%	17,5%	17,2%	17,6%	13,1%	33,1%	18,0%	12,52%	24,26%



BCR Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No diversificado



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía



\$73.141.312,78
Activos Totales



\$64.469.233,95
Activos Inmobiliarios



493
Cantidad de inversionistas



56.295.789
Cantidad total de participaciones



35
Cantidad de inmuebles



94
Cantidad de inquilinos



37.965
m² Arrendables



61,32%
Ocupación porcentual



Prom. 2,3 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$1,18
Mercado: \$0,57
Valor de participación



Total: 2,09%
Líquido: 3,52%
Rendimientos últimos 12 meses

Características del fondo

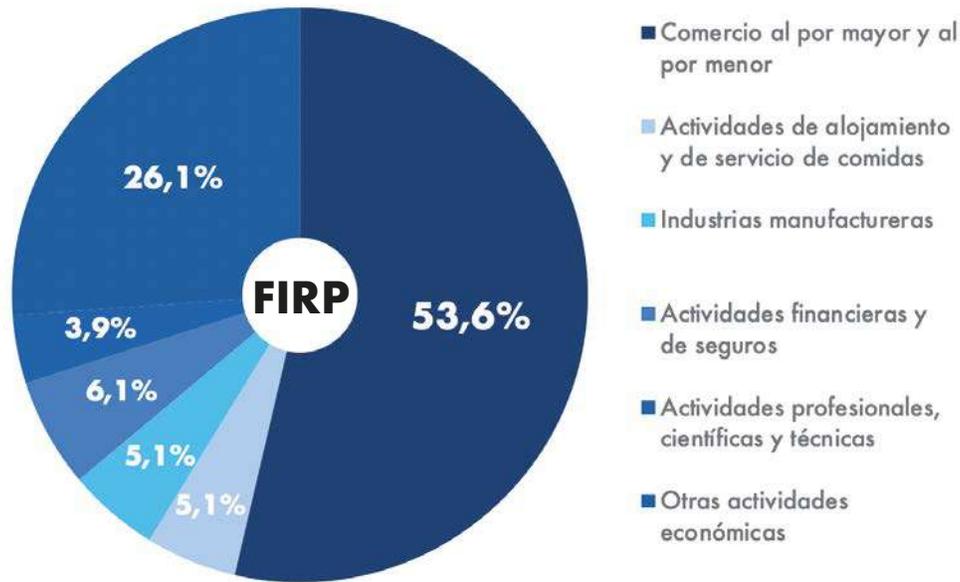
Es un fondo dirigido a Inversionistas que desean participar de una cartera inmobiliaria, es decir, un inversionista que está dispuesto a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado inmobiliario y que a su vez pretende obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles (la cual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

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

Éste es un fondo sin plazo definido.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	23/06/2022
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR REFERENCIA	\$1,18
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$56 295 789,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$56 295 789,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$75,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	05/03/2018
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,00%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	SCR BB3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC.CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	1,50%
COMISIÓN DE CUSTODIA:	0,00%
DEL AGENTE COLOCADOR:	0,00%
OTROS GASTOS:	0,00%
SUBTOTAL:	1,50%
PAGADA AL PUESTO DE BOLSA:	0,00%
TOTAL DE COMISIONES:	1,50%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,00%

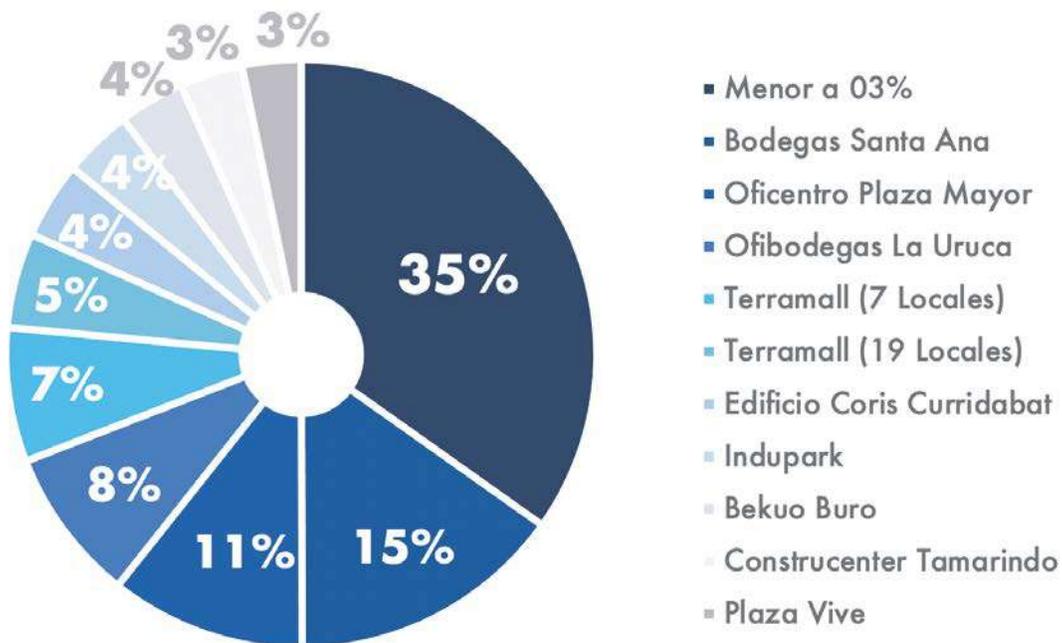
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
I Trim 2023	Renta y Plusvalía	724,59	\$7560,68

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de marzo de 2023 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 1,93%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,52%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$ 73,141,312.78 siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 1,18.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 35 inmuebles, siendo el más representativo Bodegas Santa Ana. Por otra parte, la administración ha logrado continuar con la diversificación de sus ingresos por actividad económica, siendo el sector de servicios y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de marzo del año 2023 se mantienen 94 empresas inquilinas.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, tuvo un cierre de morosidad del 31.36% donde hubo dos inquilinos, uno del sector servicios y otro del sector industrial, de los cuales estamos coordinando arreglo de pago, no obstante, se aprecia una estabilización en los niveles de morosidad desde que BCR SAFI asume la administración del inmueble el pasado 23 de junio 2022. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 6,00% (USD\$19.675,42) del total de la sumatoria de la distribución más el total de cuentas de orden del fondo.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Bodegas Persu, Edificio Coris Curridabat, CC Terramall (7 locales), Oficentro Padre Pio y Plaza Riverside

(10 fincas), propiedad del fondo que se llevaron a cabo en este primer trimestre del 2023, presento una plusvalía de USD\$34.851,78, del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$ \$3.361.676,82, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD\$69.277.721,86 a USD\$ \$69.312.573,64, este efecto no represento una afectación del rendimiento líquido del fondo. Sin embargo, lo relevante es que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$3.300.000,00

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

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

Finalmente, se convocó a la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía para el 28 de abril del 2023, donde se presentará el Informe de Gestión del Fondo, Estados Financieros Auditados y además aspectos relacionados a modificaciones en los prospectos que permitan una gestión más favorable en pro de los estimables inversionistas.

Estructura del Portafolio por Inmueble

INMUEBLE	% Activos Totales al	
	31/3/23	31/12/22
Bodegas Santa Ana	6,79%	6,79%
Oficentro Plaza Mayor	6,62%	6,62%
Ofibodegas La Uruca	4,92%	4,92%
Terramall (19 Locales)	4,84%	4,84%
Indupark	4,22%	4,22%
Terramall (7 Locales)	3,75%	3,65%
Mall Internacional Alajuela	2,95%	2,95%
Galeria Del Este	2,87%	2,87%
Bodegas Guápiles	2,38%	2,38%
Ofibodegas La Valencia	2,25%	2,25%
Bodegas La Uruca	2,22%	2,22%
Terramall Local M-6	1,98%	1,98%
Edificio Coris Curridabat	1,84%	1,82%
Bekuo Buro	1,76%	1,76%
Bodegas Ipis	1,71%	1,71%
Edificio Angeles Del Mar	1,65%	1,65%
Bodegas Belen	1,41%	1,41%
Complejo De Bodegas Persu	1,33%	1,38%
Terramall Local 410	1,37%	1,37%
Plaza Vive	1,36%	1,36%
Edificio Kabat	1,25%	1,25%
Terramall Local 357	1,16%	1,16%
Zona Franca Bes	1,14%	1,14%
Construcenter Tamarindo	1,13%	1,13%
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)	1,04%	1,04%
Plaza Riverside (10 Fincas)	0,90%	0,96%
Edificio Guadalupe	0,83%	0,83%
Rosti Pollos Escazú	0,71%	0,71%
Local Sabana - Hospital	0,67%	0,67%
Cc Condominio Industrial - Pavas - (Lc 1 Y 8)	0,64%	0,64%
Rostipollos Guadalupe	0,56%	0,56%
Oficentro Padre Pio	0,55%	0,54%
Local Desamparados	0,52%	0,52%
Centro Comercial Real Herradura	0,47%	0,47%
Centro Comercial Calle Real	0,23%	0,23%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Sector Económico	Participación	
	31/3/2023	31/12/2022
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	53,64%	54,51%
Actividades financieras y de seguros	6,13%	5,01%
Industrias manufactureras	5,14%	5,11%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5,12%	5,16%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,24%	4,25%
Actividades inmobiliarias	4,17%	4,12%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,86%	4,77%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	3,73%	3,09%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	3,32%	3,28%
Información y comunicaciones	2,85%	2,83%
Otras actividades de servicios	2,25%	2,26%
Transporte y almacenamiento	2,06%	2,09%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,78%	1,80%
Construcción	1,25%	1,27%
Enseñanza	0,45%	0,46%
TOTAL	100,00%	100,00%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023	Industria 31/03/2023	Fondo 31/03/2023
5,32%	2,09%	1,93%	3,52%	N/D

Nota: El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo. *N/D: no disponible en la SUGEVAL

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2023	Al 31/12/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	6,27	6,44	27,05%
Porcentaje de Ocupación	61,32%	60,77%	83,30%
Desviación Estándar 12 meses	1,03	1,11	-
% Morosidad > 30 días	2,60%	3,06%	-

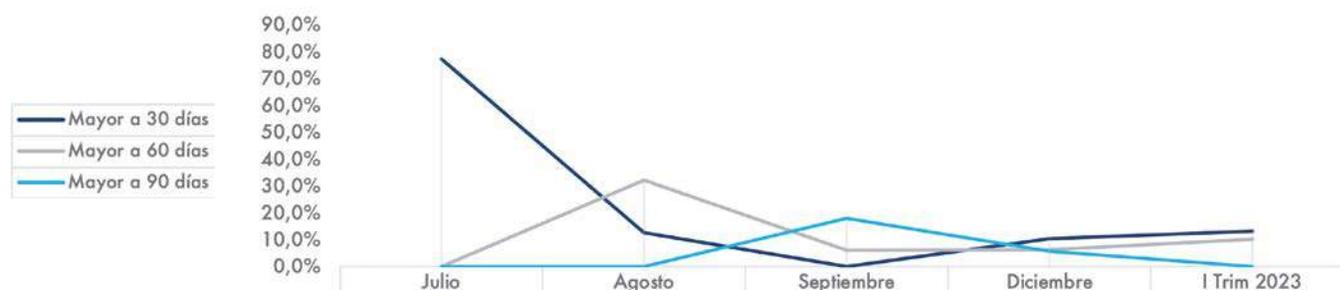
*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2023.

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía en miles de dólares.

**Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía
no Diversificado**

(US\$ miles)	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	I-Trim2023 VS IV-Trim-2022
Ingresos por arrendamiento	907	926	939	-2%
Otros ingresos	18	17	8	8%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	117	194	2210	-40%
Total Ingresos	1042	1136	3157	-8%
	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	I-Trim2023 VS IV-Trim-2022
Gastos financieros	140	119	104	17%
Gastos operativos	404	413	473	-2%
Comisiones	245	251	244	-2%
Otros gastos	16	13	20	22%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	87	538	59	-84%
Total Gastos	892	1335	899	-49%
Utilidad Neta	150	-198	2258	-176%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	Junio	Julio	Agosto	Setiembre	Diciembre	I Trimestre 2023
Menor a 30 días	68,1%	0,6%	0,5%	7,0%	4,1%	7,9%
Mayor a 30 días	0,0%	77,4%	12,6%	0,0%	10,37%	13,3%
Mayor a 60 días	0,0%	0,0%	32,02%	6,2%	6,38%	10,2%
Mayor a 90 días	0,0%	0,0%	0,0%	18,0%	5,71%	0,0%
	68,1%	78%	45,4%	31,1%	26,61%	31,36%



Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora



Introducción

En el presente informe trimestral del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, se presenta el estatus general del proyecto correspondiente al primer trimestre del año. Este informe comprende datos entre el 01 de enero al 31 de marzo de 2023.

El proyecto continúa manteniendo su calificación de riesgo (scr A-3) según el último informe semestral. Durante este período, la administración del proyecto ha continuado con los esfuerzos para la comercialización y colocación de espacios disponibles, con resultados lentos, pero favorables.

Se detallan los avances y actualización de la información relacionada con los aspectos más

relevantes del proyecto, como la situación del mercado y la proyección de la demanda. Además, se presentan los resultados financieros y la gestión de los recursos del fondo durante el trimestre.

Características del proyecto

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

Las características principales del proyecto se mantienen:

Características FDP Parque Empresarial Lindora

FECHA DE COMPRA:	13/03/2020
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR NOMINAL	\$1.000,00
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$52.000.000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$21.299.000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$1.110,00
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A-3 (CR)
CALIFICADORA:	SC. CALIFICADOR A DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0.10%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

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

locales comerciales, y un edificio de oficinas de seis niveles, distribuido porcentualmente de la siguiente manera:

Distribución del proyecto por sector

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

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Involucrados

A continuación, se detalla la lista actualizada de las empresas involucradas en el proyecto y que continúan aportando su experiencia, conocimiento y generando valor agregado al proyecto:

Detalle de Involucrados

Logo	Empresa	Especialidad	Alcance
	SCRiesgo	Empresa calificadoradora de riesgo	Calificadoradora de Riesgo.
	BCR	Entidad Financiera	Financiamiento.
	Mabinsa	Administración de condominio	Presentar reportes mensuales de labores, cobro de cuota mantenimiento, seguridad.
	Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo	Asesor en comercio internacional	Servicios de promoción de inversión extranjera.

Aspectos técnicos

Durante el primer trimestre del 2023, no hubo novedades relevantes en el aspecto técnico del proyecto. No obstante, es crucial destacar que el periodo anterior culminó con éxito en varios aspectos técnicos, como el cierre satisfactorio ante SETENA, la devolución de la garantía ambiental, la inscripción del condominio y la asamblea de condóminos.

Estos logros reflejan el compromiso y la eficacia del equipo técnico del proyecto en la gestión de trámites y la implementación de medidas para garantizar el cumplimiento de requisitos legales y ambientales. Además, es esencial destacar que la consecución exitosa de estos aspectos técnicos del proyecto contribuye a reforzar la imagen y la credibilidad del proyecto ante clientes y usuarios.

Aspectos financieros

La estructura de ingresos del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora se compone principalmente de tres rubros: capital propio de inversionistas, financiamiento bancario y ganancias generadas por ventas y alquiler de espacios.

En informes previos se ha mencionado que las condiciones iniciales planteadas para el proyecto han sufrido cambios, para lo cual el equipo a cargo del proyecto ha realizado esfuerzos constantes para mantener indicadores acordes con las proyecciones.

En vista del panorama financiero actual del fondo el cual ha presentado una disminución en su liquidez producto de un rezago en la comercialización de espacios generado por la coyuntura económica actual del país, se han tomado medidas para garantizar flujos de caja inmediatos y poder darle estabilidad al fondo. Con este objetivo, se presentó al actual acreedor financiero de manera preventiva, dicha situación con la finalidad de reestructurar el pasivo financiero para establecer condiciones

que se ajusten a la realidad operativa del fondo y la industria, que permitan dar continuidad a la operación del parque y la colocación de sus espacios.

En este contexto, se presenta a continuación la situación financiera actual del fondo y se analizan posibles escenarios según proyecciones sobre el comportamiento de colocación de áreas arrendables y sus ingresos asociados.

• Situación actual del Fondo

Ingresos por alquiler y venta:

Al momento del análisis, el fondo cuenta con 15 contratos de alquiler activos, generando ingresos mensuales de USD\$ 57,974.10. Estos contratos representan el 26% del área total disponible, según el prospecto (actualmente 32,899.46 m²). A continuación, se presenta la lista de inquilinos con sus respectivas rentas y el área arrendada:

Detalle de inquilinos

N° Contratos	Sector	Renta (neto)	m2
1	PARQUEO	\$13 596.00	3 790.60 m2
2	BODEGA	\$18 164.94	3 027.49 m2
3	LOCAL COMERCIAL	\$3 478.90	299.26 m2
4	LOCAL COMERCIAL	\$3 131.85	230.89 m2
5	LOCAL COMERCIAL	\$2 165.40	161.10 m2
6	LOCAL COMERCIAL	\$2 165.40	161.10 m2
7	LOCAL COMERCIAL	\$2 165.40	161.10 m2
8	LOCAL COMERCIAL	\$1 442.88	106.29 m2
9	LOCAL COMERCIAL	\$1 442.88	106.29 m2
10	LOCAL COMERCIAL	\$1 523.04	106.29 m2
11	LOCAL COMERCIAL	\$1 523.04	106.29 m2
12	LOCAL COMERCIAL	\$1 523.04	106.29 m2
13	LOCAL COMERCIAL	\$1 737.43	106.29 m2
14	LOCAL COMERCIAL	\$1 830.67	106.29 m2
15	LOCAL COMERCIAL	\$2 083.23	104.29 m2
Total rentas y metros cuadrados		\$57 974.10	8 679.86 m2

En cuanto a los ingresos, el fondo ha registrado un total de USD\$ 408.876,94, de los cuales, USD\$ 145.194,26 corresponden al cierre del primer trimestre de 2023. Es importante destacar que, al momento del análisis, el proyecto aún tiene cuentas por cobrar por un valor de USD\$ 125.871,23, lo que representa el 30.78% del total de los ingresos.

A continuación, se presenta un gráfico que ilustra la tendencia trimestral y acumulada de los ingresos por arrendamiento, la cual mantienen una tendencia creciente producto de la colocación de arrendamientos, de la finalización de periodos de gracia en los espacios colocados, y la recuperación de montos de cuentas por cobrar:

Comportamiento trimestral y acumulado (Ingresos por arrendamiento)



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

En cuanto a las ventas, en el primer trimestre de 2023 se destacó la venta del espacio comercial G-1, ubicado en la primera planta del edificio G, por un precio de USD\$ 586.653,00., esta venta permitió al fondo amortizar al pasivo

financiero la suma de USD\$ 410.501,47 más los intereses bancarios de USD\$ 11.382,06 correspondientes a la liberación de la finca mencionada anteriormente, según se detalla en la siguiente tabla:

Colocación por ventas, I-2023

Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Fecha venta	Precio
Comercial	G1	Edificio G (Comercial)	230,06	19/1/2023	\$586.653,00

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

Además, el fondo cuenta con cinco documentos formalizados con negociaciones de colocación de espacios, de los cuales el 60% se encuentra promesa de compraventa debidamente firmada y el restante 40% mediante opción de compra. En caso de concretarse la venta de estos espacios generaría un ingreso por un valor aproximado a los USD\$ 3.1 MM, de los cuales

ya se han recibido anticipos por concepto de señal de trato por un monto de USD \$1.05MM correspondientes a los espacios C-07 y G-02.

A continuación, se detallan los espacios que se encuentran en negociación y se espera concretar su venta en durante el próximo semestre del año 2023.

Promesas y opciones concretadas

N°	Finca	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Fecha estimada	Documento	Precio
1	C-07	Edificio C	Industria	871,24	II-2023	Promesa	\$817 400,00
2	C-01	Edificio C	Industria	743,58	III-2023	Promesa	\$929 475,00
3	G-02	Edificio G	Comercio	311,90	II-2023	Promesa	\$790 000,00
4	F-05	Edificio F	Comercio	106,29	III-2023	Opción	\$276 500,00
5	F-14	Edificio F	Comercio	106,29	III-2023	Opción	\$282 000,00
Total				2 139,30			\$3 095 375,00
Señales de trato							-\$1 048 970,00
Monto por percibir							\$2 046 405,00

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

Respecto a los ingresos totales generados producto de las salidas de activos fijos, durante los últimos 3 años el proyecto ha realizado 3 ventas ligadas a cinco espacios de bodegas

(Bloque A, C-03, C-04, C-05 y C-06), dos al sector comercial (F-06 y G-01) y uno a un piso de oficinas (G-06), para un valor total de USD\$ 12.211.653,00.

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



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

• Liquidez del fondo

Al 31 de marzo de 2023 el fondo dispone de los siguientes saldos líquidos:

Liquidez al corte

Detalle	Monto
Cuenta corriente dólares	\$58 052,55
Cuenta corriente colones	\$44,69
Inversiones	\$657 159,67
Saldos al 31-03-2023	\$715 256,91

Nota: Elaboración propia. Fuente: Intranet y BCR Histórico, movimientos detallados por cuenta al 31-03-2023.

Dada la necesidad de atender obligaciones operativas, el fondo ha requerido hacer uso de los recursos provenientes de señal de trato por venta y alquiler, presentando una liquidez al corte de USD\$ 715 256,91.

• Egresos (al 31 de marzo de 2023):

Al cierre de marzo, el fondo ha desembolsado la suma de USD\$ 55 841 561; representando un 83% de los egresos proyectados en prospecto, seguido el detalle:

Detalle de egresos

Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20 000 000
Costos directos	\$25 526 799
Mejoras	\$801 797
Costos indirectos	\$2 564 520
Gastos	\$6 948 446
Total	\$55 841 561

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

• Pasivos

Al 31 de marzo de 2023, el nivel de endeudamiento del fondo es de 54,58%, para un monto de USD\$24,5 millones de dólares,

representado un 11,37% el pasivo circulante y un 88,63% la deuda de largo plazo. A continuación, la distribución por cuenta:

Detalle pasivos

Corto plazo	Monto
Señales de trato alquiler	\$74 437
TIA´s	\$41 346
Proveedores	\$882 282
Con Instituciones Publicas	\$648 700
Montos a favor	\$19 794
Imp. Municipales I-2023	\$106
Preventa de Proyectos	\$1 048 970
Intereses por Pagar	\$56 501
Comisiones por Pagar	\$1 959
Alquileres Cobrados por Adelantado-dólar	\$9 039
Total Corto plazo	\$2 783 134
Largo plazo	Monto
Préstamo por pagar Op. BCR 5999724	\$21 619 307
Deposito en garantía dólares	\$74 437
Total Largo plazo	\$21 693 744
Pasivo Total	\$24 476 878

Nota: Elaboración propia. Fuente: Balance comprobación al 31-03-2023.

Notas:

- **Señales de trato alquiler:** Corresponde a las arras confirmatorias por alquiler y depósitos en garantía de acuerdo con los contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de gracia.

- **TIA´s:** Son los montos pendientes de desembolsar por mejora, establecidos en los contratos de arrendamiento por bloque A y piso G-06.

- **Proveedores:** Equivale al monto por avance de obra pendiente de pago por parte del fondo a la constructora Volio & Trejos.

- **Con Instituciones Públicas:** De forma

mensual se registra una cuenta por cobrar relacionada a los impuestos al valor agregado y renta conforme a los ingresos por alquiler percibidos. Dentro de dicha suma se encuentra el impuesto diferido (USD\$ 625 130) producto de la plusvalía registrada el pasado 29 de julio de 2022.

- **Montos a favor:** Atribuible a montos a favor de inquilinos.

- **Imp Municipales I-2023:** Saldo acordado entre el fondo y comprador del espacio G-01, para cancelar obligaciones municipales del primer trimestre de 2023.

- **Preventa de Proyectos:** Registros producto de arras confirmatorias por promesas de compraventa.

- **Intereses por Pagar:** Provisión diaria que realiza el fondo para afrontar de forma mensual los intereses por deuda bancaria.

- **Comisiones por Pagar:** Provisión diaria que realiza el fondo para afrontar al cierre de cada mes el gasto por comisión de administración.

- **Alquileres Cobrados por Adelantado-dólar:** Relacionado a los montos cobrados por adelantado según distribución.

- **Préstamo por pagar Op. BCR 5999724:** Saldo de financiamiento.

- **Depósitos en Garantía:** Atribuye a las garantías de cumplimiento de los contratos de arrendamiento que han dado inicio.

- **Deuda bancaria**

A continuación, se presenta el detalle de la operación de crédito que mantiene el fondo, a la fecha el saldo es de USD\$21,62 millones dólares:

Detalle operación crédito

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

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

En relación con lo anterior, al 31 de marzo de 2023, el proyecto ha desembolsado USD\$ 2 854 128,55 en concepto de intereses

bancarios, lo que representa un 5,11% de los egresos registrados hasta la fecha.

Saldos operación de crédito

(Datos en millones de dólares)



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

En lo que respecta a las condiciones contractuales del préstamo, durante el primer trimestre de 2023, como parte de las estrategias realizadas por la administración para incrementar la liquidez del fondo y continuar con una adecuada operación de este, se gestionaron una serie de cambios de las condiciones de dicho financiamiento, las cuales se describen a continuación:

- Periodo de gracia hasta el mes 46.
- Ajuste en la tasa de interés preferencial según las siguientes variables:
 - Tasa fija del 7% durante los primeros 12 meses.
 - Tasa variable SOFR en adelante.
- Autorización de venta sin pago de responsabilidad por un valor de USD\$ 2 182 200,00; además de cambiar el destino de los recursos provenientes de la venta de Bodegas del Castillo (inicialmente se utilizarían para pagar la deuda que mantiene con el proveedor Volio & Trejos).

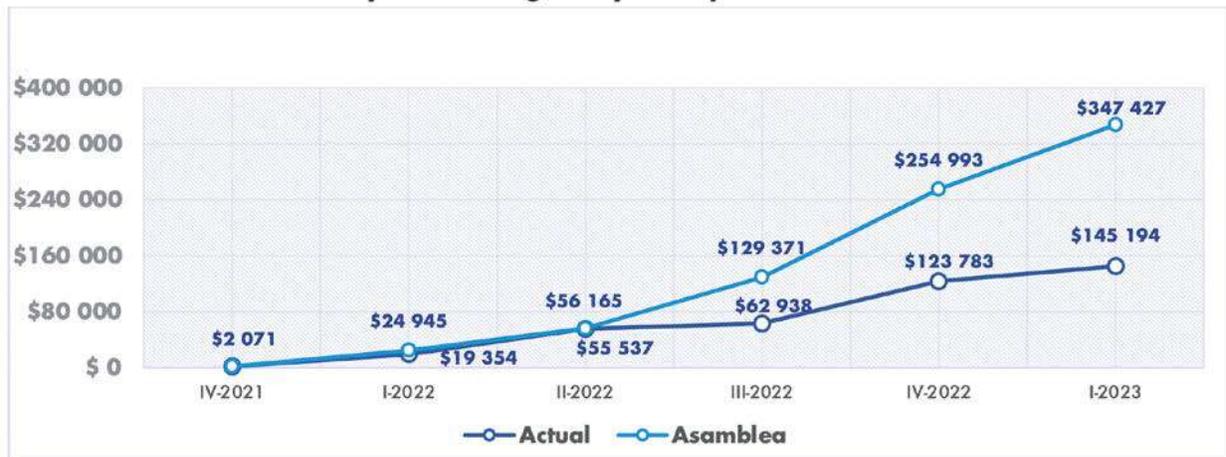
Las nuevas condiciones entrarán en vigencia una vez que el fondo haya cumplido completamente con los requisitos establecidos en el acuerdo entre las partes, lo cual se estima se finalice en el mes abril de 2023.

• Comparativo de proyecciones presentadas en la asamblea de inversionistas de enero 2022 con la actualidad del fondo.

A continuación, se presenta una comparativa de los ingresos y gastos del fondo, que permite visualizar la proyección de estos rubros y su comportamiento actual en comparación con las mostradas en la asamblea de inversionistas de enero 2022, lo que permitirá determinar el nivel de cumplimiento del proyecto en relación con las estimaciones establecidas a principios de 2022.

Comparativos ingresos por arrendamiento

Comparativo ingreso por alquiler trimestral



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 02-2023 / Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

El gráfico comparativo entre las proyecciones ingreso por alquiler presentado en la asamblea de inversionistas de enero 2022 y el panorama actual revela que el comportamiento real para el cierre del trimestre 2023 está por debajo de lo proyectado. Aunque los ingresos por alquiler han aumentado, no han cumplido con las proyecciones establecidas, esto debido a la ralentización en la colocación de espacios, principalmente en el sector oficinas, uno de los sectores inmobiliarios más afectados debido a las nuevas tendencias del mercado laboral y a la sobre oferta que presenta el país en este tipo de espacios, adicionalmente como se mencionó anteriormente se tiene en cuentas por cobrar un monto de USD\$ 125.871,23, que de ser cancelado elevaría la consecución de la proyección de un 41,8% a un 78,0%.

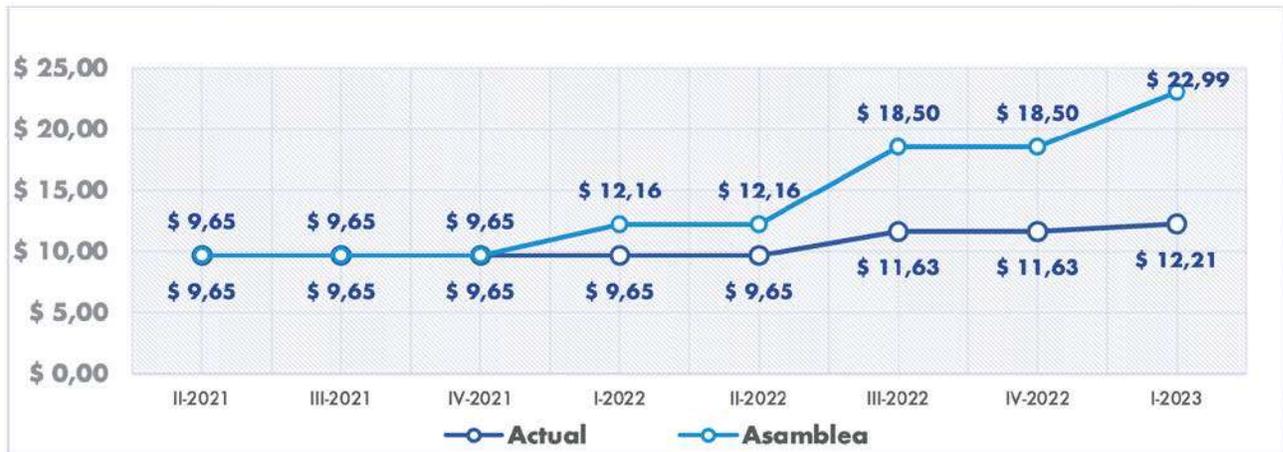
Adicionalmente se evidencian otros factores que han provocado que no se alcancen las

proyecciones de ingresos, los cuales enlistamos a continuación:

- La falta de liquidez suficiente del fondo para acondicionar los espacios según los requerimientos de clientes potenciales, lo que provoca poco interés por parte de los clientes y reduce las oportunidades de colocación durante la etapa de negociación.
- La concesión de periodos de gracia inicialmente de 2 meses que se extienden debido a atrasos en la adecuación y remodelación del área por temas de tramitología ante entidades gubernamentales.
- La necesidad de la administración del proyecto de negociar rentas por metro cuadrado por debajo de las estimaciones debido a la competencia en el mercado, lo que reduce los ingresos por alquiler.

Comparativo ventas:

Gráfico 5: Comparativo acumulado ventas
(Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 02-2023 / Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

Con relación a las ventas, el fondo ha colocado un total de USD\$ 12.21MM, un monto por debajo según las proyecciones presentadas en la asamblea mencionada anteriormente.

El mercado inmobiliario ha presentado algunos desafíos para el fondo en términos de colocación de sus activos, la demanda por áreas de oficina ha sido limitada como ya se indicó, lo que ha afectado la generación de ingresos. Además, la competencia en el mercado ha obligado al fondo a ser más estratégico en su enfoque de ventas, colocando

sus activos de forma paulatina y tomando en cuenta las tendencias del mercado, con usos alternativos para el sector de oficinas que actualmente presenta poca absorción.

A pesar de estos desafíos, el fondo ha mantenido una gestión activa para maximizar las ventas y lograr el cumplimiento de sus objetivos, se han realizado estrategias de marketing y se ha mantenido un dialogo constante con potenciales clientes para entender sus necesidades y ofrecer soluciones.

Comparativos egresos:

Gráfico 6: Egresos acumulados al I-2023
(Datos en millones de dólares)



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

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

Tras los cambios en las condiciones de ingreso establecidos en la asamblea de inversionistas de enero 2022, se han registrado algunos ajustes en los egresos del fondo. A pesar de ello, la administración ha desplegado una serie de estrategias para contener el gasto y lograr mantenerlo por debajo del nivel previsto en un 2,29% (equivalente a USD\$ 1,31 millones de dólares). Estos esfuerzos han permitido mantener un equilibrio financiero, pese a las afectaciones en las condiciones de ingresos anteriormente mencionadas.

• Análisis de flujo de caja y operativo ante las nuevas condiciones establecidas.

Supuestos

Para las proyecciones actuales se toma como base el flujo de caja interno al cierre de febrero de 2023, mismo que fue utilizado para realizar la solicitud de las modificaciones ante el acreedor financiero, para con ello guardar congruencia entre los mismos, a continuación, se detallan los supuestos utilizados.

.Estructura de ingresos

- **Liquidez:** A marzo de 2023, el fondo cuenta con un saldo disponible de USD\$ 715.256,00 distribuido de la siguiente manera:
 - o Cuentas corrientes \$/¢: USD\$ 58.097,24.
 - o Inversiones a la vista: USD\$ 657.159,67.
- **Ventas proyectada:** El fondo de desarrollo estima concretas ventas para el periodo restante de alrededor de \$48.0MM.
- **Alquileres proyectados:** Se estiman ingresos por arrendamiento por un monto aproximado de \$3.7MM durante todo el periodo restante.

Estructura de egresos

Debido a las condiciones actuales, el fondo debe incurrir en desembolsos periódicos de efectivo para cubrir gastos operativos como intereses moratorios, seguros, mejoras solicitadas por inquilinos y por mantenimiento de espacios, calificación de riesgo, corretaje, comercialización, honorarios de administración, honorarios de valoración, impuestos de bienes inmuebles, servicios municipales, honorarios de asesoría legal, cuota de mantenimiento condominal, servicios públicos, asambleas no recurrentes, intereses de crédito directo, impuestos sobre ganancias en rentas e IVA (en el caso de cuentas por cobrar), amortización ordinaria (febrero 2024) y amortización por venta según la responsabilidad asignada para la liberación de fincas establecida en el contrato de crédito.

Además de estos gastos recurrentes, el fondo también tiene cuentas por pagar correspondientes a TIA's por un total de USD\$ 41.346,12 y una factura a Volio & Trejos por un monto de USD\$ 882.282,00, lo cuales se esperan cancelar durante el 2023.

aunque el plazo de vencimiento del fondo ha sido extendido de 3 a 10 años, su política de inversión permanece sin cambios. El 26 de

enero de 2023, la Superintendencia General de Valores emitió un comunicado de Hecho Relevante n° F00/0-140 para aclarar al público inversionista los aspectos legales y administrativos que fundamentaron la decisión de dejar parcialmente sin efecto la resolución SGV-R-3736 del 28 de abril del 2022. Esta resolución se refiere a los cambios en la política de inversión que otorgaban el derecho a receso a los inversionistas del Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora. La administración siempre ha procurado cumplir con los acuerdos sostenidos en la asamblea de enero de 2022 y pagar el derecho a receso, inicialmente proyectado para su cancelación en el primer trimestre del 2023. Por lo tanto, en cumplimiento con la resolución del ente regulador, los cálculos de egresos del fondo no considerarán el reembolso de participaciones.

Inclusión de nuevas condiciones de crédito

Según se describe en la sección Deuda Bancaria, durante el primer trimestre de 2023, el fondo ha estado gestionado la reestructuración de las condiciones crediticias con el acreedor financiero (actualmente en proceso de cumplimiento de requisitos), lo cual se ha incorporado en el flujo proyectado. A continuación, se detallan los cambios realizados:

1. Periodo de gracia 46 meses: Inicio de pago de capital e intereses a partir de febrero de 2023.
2. Ajuste en la tasa de interés preferencial según las siguientes variables:
 - a. Fija del 7% primeros 12 meses: Iniciando en mayo 2023.
 - b. Tasa SOFR a 6 meses más factor fijo del 3%: A partir de mayo 2024. Incorporando variaciones en aumento semestrales de +0.25%

3. Inicio de pago amortización a partir de julio 2023, producto de la realización de ventas proyectadas las cuales superan el tope establecido de USD\$ 3,00 millones de dólares (C-07, G-02, F-14, C-01 y F-05).

Flujo proyectado cierre 2030

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

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

Mes	Total	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Alquiler	\$2,18	\$0,31	\$0,72	\$0,30	\$0,34	\$0,25	\$0,23	\$0,03	\$0,00
Venta	\$48,07	\$13,65	\$18,64	\$3,51	\$4,65	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$0,00
Otros ing.*	\$1,78	\$0,73	\$0,02	\$0,10	\$0,14	\$0,20	\$0,23	\$0,28	\$0,07
Total Ingresos	\$52,03	\$14,68	\$19,38	\$3,91	\$5,13	\$3,52	\$1,96	\$3,38	\$0,07
Fact Volio	\$0,88	\$0,88	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Int. Banco	\$1,97	\$1,15	\$0,79	\$0,04	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Amort. Ord.	\$1,31	\$0,00	\$1,24	\$0,06	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Amort x venta	\$20,31	\$8,99	\$11,32	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Imp. Renta	\$1,20	\$0,25	\$0,43	\$0,13	\$0,16	\$0,11	\$0,08	\$0,04	\$0,00
Otros egres.+	\$3,96	\$1,16	\$0,97	\$0,43	\$0,43	\$0,35	\$0,27	\$0,31	\$0,04
Total egresos	\$29,62	\$12,43	\$14,75	\$0,65	\$0,58	\$0,46	\$0,36	\$0,35	\$0,04
Flujo fin	\$22,41	\$2,25	\$6,88	\$10,14	\$14,69	\$17,75	\$19,35	\$22,38	\$22,41

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

* Corresponde a los saldos disponibles del fondo al 31-03-2023 e ingresos por intereses ganados de cada periodo.

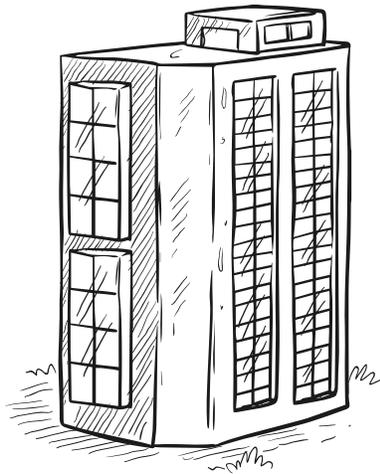
+ Relacionado a partidas del presupuesto, tales como: TIA's, intereses mora Volio, seguros, mejoras, calificación riesgo, correduría, comercialización, honorarios SAFl, honorario valuador, impuestos bienes inmuebles, impuesto renta, asesoría legal, administración condominio, asambleas y servicios públicos.

Según el flujo de caja evidenciado, en el tanto se mantengan las condiciones por colocación en ventas y arrendamientos, además de la contención del gasto; la liquidez al cierre del primer trimestre de 2030 después de egresos operativos, amortización de deuda y pago de obligaciones tributarias, se estima en USD\$ 22,41 millones de dólares, para una ganancia proyectada de USD\$ 1,21 millones de dólares.

Rendimiento

Si se mantienen las tendencias actuales, las ganancias del fondo podrían alcanzar los USD\$ 1 208 881,04 a lo largo del tiempo, lo que equivale a un valor ajustado por período de USD\$ 120 888,10 en un plazo de 10 años. Esto implica una distribución por participación de USD\$ 57,02, lo que representa un rendimiento proyectado del 0,57%.

Estimación de rendimiento (Vigente)



USD\$ 22,41 mill.
Liquidez al cierre



21.200 participaciones
Cartera



USD\$ 1,21 mill.
Ganancia total



0,57%
Rendimiento

Asamblea

USD\$ 30,06 mill.
Liquidez al cierre

19.711 part.
Cartera

USD\$ 10,35 mill.
Ganancia total

5,30%
Rendimiento

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

Impacto en el rendimiento debido a cierres anticipados y fluctuaciones en los precios.

Este apartado tiene como objetivo evaluar diferentes escenarios que podrían afectar al proyecto. Para ello, se toma como referencia el flujo proyectado y se realizan estimaciones de rendimiento en función de la reducción del plazo de vida del fondo y la modificación de los

precios de venta de los espacios disponibles o en negociación.

Supuestos a considerar:

1. Cierre de proyecto en tres diferentes años, todos estimados al cierre en el mes de diciembre: 2024, 2026 y 2030.
2. Ajustes en precios de venta para espacios en negociación y disponibles.

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

Edificio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
Edificio B (Bodegas)	\$8,836	\$9,128	\$9,419	\$9,710	\$10,002	\$10,293	\$10,584
Edificio C (Bodegas)	\$2,658	\$2,688	\$2,719	\$2,749	\$2,779	\$2,809	\$2,839
Edificio D (Parqueos)	\$3,197	\$3,302	\$3,407	\$3,513	\$3,618	\$3,724	\$3,829
Edificio E (bodegas)	\$11,506	\$11,886	\$12,265	\$12,644	\$13,024	\$13,403	\$13,782
Edificio F (Comercial)	\$7,538	\$7,768	\$7,998	\$8,228	\$8,458	\$8,688	\$8,918
Edificio G (Oficinas)	\$11,174	\$11,542	\$11,911	\$12,279	\$12,647	\$13,016	\$13,384
Total	\$44,910	\$46,314	\$47,719	\$49,123	\$50,528	\$51,932	\$53,337

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

Rendimiento proyectado según precio de venta y fecha de cierre

% precio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
2030	-1,21%	-0,62%	-0,02%	0,57%	1,16%	1,76%	2,35%
2026	-2,19%	-1,23%	-0,28%	0,68%	1,63%	2,59%	3,54%
2024	-2,90%	-1,49%	-0,08%	1,33%	2,73%	4,14%	5,54%

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

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

% precio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
2030	-\$2,575	-\$1,312	-\$0,051	\$1,209	\$2,467	\$3,724	\$4,979
2026	-\$2,787	-\$1,567	-\$0,351	\$0,865	\$2,079	\$3,292	\$4,504
2024	-\$2,459	-\$1,261	-\$0,066	\$1,127	\$2,319	\$3,509	\$4,697

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

Después de la reestructuración de las condiciones crediticias del principal pasivo del fondo, y la respectiva incorporación en las proyecciones financieras, se destacan diversos escenarios para los inversionistas, las cuales dependen principalmente de dos aspectos, como lo es el plazo del fondo y los ingresos por venta.

En términos generales a mayor ingreso y menor plazo, se espera un mejor rendimiento, ya que, al tener mayores ingresos por venta y arrendamiento, pero prolongar el plazo aumenta los egresos, siendo el más relevante el gasto financiero y en cual tiene mayor incidencia en el rendimiento final que se espera otorgar al inversionista.

Es necesario mencionar que la mejora en los precios de venta o alquiler también dependerá de la situación actual del mercado inmobiliario en el momento del cierre del proyecto. Por ejemplo, si el mercado está en auge, es probable que los precios sean más altos y que los ingresos por alquiler o venta sean más rentables.

Por lo tanto, la administración estará al tanto de las tendencias del mercado inmobiliario y ajustar sus estrategias en consecuencia.

En resumen, la variación en los rendimientos proyectados dependerá de varios factores, como el balance de ingresos y egresos, los precios de venta y alquiler, y la situación actual del mercado inmobiliario. La administración analizará constantemente las condiciones de mercados con el objetivo de encontrarse

preparada para ajustar sus estrategias en función de estos factores para garantizar un rendimiento óptimo para sus inversionistas.

Aspectos de mercado

Como se ha señalado en informes previos, las condiciones iniciales del proyecto han cambiado en comparación con el panorama actual. Por lo tanto, es crucial mencionar que se han hecho esfuerzos reiterativos para adaptarse a las proyecciones planteadas y llevar a cabo el proyecto en situaciones adversas.

No obstante, comercializar un proyecto de gran envergadura como lo es Parque Empresarial Lindora bajo circunstancias desfavorables requiere tiempo, recursos y la implementación de estrategias que aseguren la sostenibilidad del fondo a corto, mediano y largo plazo. En consecuencia, la administración ha dedicado todos sus esfuerzos para alcanzar los objetivos propuestos.

En cuanto a los aspectos del mercado, es fundamental destacar el estado actual de la economía nacional, según los estudios realizados por las empresas de bienes raíces reconocidas del sector, los altos niveles de inflación limitan las proyecciones de crecimiento económico del país.

Según un artículo publicado por el Banco Central de Costa Rica (BCCR), se espera que el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) del país para el año 2023 sea del 2,7%, la misma cifra que se había previsto en octubre del año anterior.

Asimismo, se estima que para el 2024 el crecimiento sea del 3,5%. En ese entorno inflacionario y de desaceleración de la economía global, la actividad económica local mostró menos dinamismo en el último trimestre del 2022, tal como se previó en el Índice de Producción Mensual (IPM) de octubre pasado. Aunque en el 2022 el PIB creció un 4,3% en volumen, lo que es inferior al crecimiento del 7,8% registrado en 2021, supera la variación media del periodo 2010-2019, que fue del 3,6%. Además, es importante tener en cuenta que el crecimiento elevado en el 2021 estuvo influenciado por un efecto base, dado que en el 2020 hubo una contracción económica como consecuencia de la pandemia.

Asimismo, según el último artículo de perspectivas económicas de la empresa Newmark publicado en febrero de 2023, se indica que en el sector corporativo de este país se espera una reactivación lenta de la demanda y una presión hacia la baja en los precios de renta. Por su parte, se identifican dos tendencias a corto plazo: la consolidación del modelo plug and play y la adaptación de los espacios de trabajo a las nuevas tendencias y necesidades de la oficina actual. Del lado industrial, destacan la nueva demanda para el desarrollo de la industria de life science y la consolidación del modelo build to suit (BTS). En consecuencia, se observan los primeros proyectos fuera de la Gran Área Metropolitana (GAM) y una alta migración hacia naves industriales más eficientes que se encuentran disponibles.

En cuanto a las tendencias del mercado de oficinas en América Latina para 2023, se destaca la búsqueda de las empresas por reducir el tamaño de sus instalaciones, cambiar de ubicación y concentrar los esfuerzos en adaptar los espacios existentes para reducir la densidad. Sin embargo, el factor precio es el más decisivo.

Estrategia comercial

A continuación, se muestra un resumen de los resultados de la estrategia comercial implementada en Parque Empresarial Lindora, así como, el detalle de las gestiones realizadas para la colocación de dichos espacios.

Con relación al proceso de comercialización del proyecto, se han desarrollado diversas estrategias con la colaboración de empresas comerciales y corredoras de bienes raíces, las cuales tienen como objetivo incrementar el conocimiento, la aceptación y la colocación del proyecto en el mercado. A pesar de que los resultados se han dado de manera lenta y paulatina, se han podido observar mejoras significativas en términos de la visibilidad del proyecto.

Además de esto, se han llevado a cabo diversas actividades temáticas de temporada, con el propósito de atraer a potenciales clientes y reforzar la imagen del parque empresarial como un proyecto sólido en la zona. En línea con esto, se está trabajando en llevar distintas ferias al parque empresarial, con la intención de generar mayor flujo y conocimiento sobre los comercios y espacios disponibles dentro del proyecto.

Se espera que todas estas estrategias contribuyan de forma significativa al aumento del flujo de potenciales clientes y a fortalecer la imagen del proyecto en el mercado. En el primer trimestre del año 2023, se registró la llegada de 46 nuevos clientes potenciales, quienes se han interesado en el proyecto a través de diferentes canales. Estos canales son el resultado del esfuerzo constante y perseverante de las estrategias del proyecto, las cuales han logrado incrementar la visibilidad y el reconocimiento de la oferta empresarial en la zona.

Las solicitudes ingresaron por medio de los siguientes canales:

- Plataforma Leads (clientes potenciales)
- Página Web: 1 leads
- Corredores: 28 leads
- Walk in 9 leads
- Llamada: 4 leads
- CINDE: 2 leads
- WhatsApp: 2 lead

Se continúa trabajando en diferentes aspectos que permitan fortalecer la oferta del Parque Empresarial Lindora. Entre ellos, se mantiene vigente el convenio con la Asociación Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (CINDE), mediante el cual se busca apoyar a las empresas a establecerse en Costa Rica, brindando servicios de asesoría y orientación especializados en cada fase del ciclo de vida de la inversión. Esta colaboración permitirá al Parque Empresarial Lindora posicionarse dentro de la oferta a valorar y podrá ser directamente beneficiado con el servicio de promoción de estas inversiones.

Además de esto, se continúa ofreciendo un servicio de atención al cliente mediante una oficina de ventas que se encuentra en el parque empresarial. Esta oficina cuenta con personal capacitado para asesorar a los clientes potenciales que se encuentren interesados en alguno de los espacios disponibles.

Se continúa trabajando en diferentes aspectos que permitan fortalecer la oferta del Parque Empresarial Lindora. Entre ellos, se mantiene vigente el convenio con la Asociación Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (CINDE), mediante el cual se busca apoyar a las empresas a establecerse en Costa Rica, brindando servicios de asesoría y orientación especializados en cada fase del ciclo de vida de la inversión. Esta colaboración permitirá al Parque Empresarial Lindora posicionarse dentro de la oferta a valorar y podrá ser directamente beneficiado con el servicio de promoción de estas inversiones.

Además de esto, se continúa ofreciendo un servicio de atención al cliente mediante una

oficina de ventas que se encuentra en el parque empresarial. Esta oficina cuenta con personal capacitado para asesorar a los clientes potenciales que se encuentren interesados en alguno de los espacios disponibles.

También se cuenta con un equipo especializado en la comercialización de inmuebles, el cual se encarga de atender las redes sociales y los diferentes canales de contacto, entre ellos la plataforma WhatsApp, correo de servicio al cliente y página web (www.pelcostarica.com).

Todas estas medidas son gestionadas de manera constante por la administración del fondo, con el propósito de mantener una adecuada mezcla comercial que permita cumplir con el plan de comercialización propuesto para el fondo. De esta manera, se espera poder cumplir con las expectativas de rentabilidad esperadas, ofreciendo a los clientes potenciales una oferta sólida y atractiva en términos de espacios empresariales.

Colocación

El enfoque comercial activo del Fondo de Desarrollo ha generado resultados concretos en términos de interés de los clientes potenciales. Gracias a las estrategias implementadas, se han enviado ofertas de espacios a diversos clientes interesados en cada uno de los sectores del proyecto, desde marzo del año 2020 hasta marzo del año 2023, se ha registrado un histórico de ofertas enviadas, y se ha llevado un registro detallado de los medios de ingreso de las solicitudes para cada uno de los sectores del proyecto.

Es importante destacar que el seguimiento y análisis de esta información ha permitido a la administración del Fondo tomar decisiones informadas y ajustar su estrategia comercial para maximizar la eficiencia en el proceso de venta y aumentar el número de transacciones exitosas.

En términos específicos, se han enviado ofertas a través de diferentes medios, como corredores de bienes raíces, empresas comerciales y el personal de ventas en el sitio. En cuanto a los sectores del proyecto, se han enviado ofertas para la venta oficinas, locales comerciales y bodegas.

Es importante destacar que, aunque se ha logrado un buen desempeño en la colocación de espacios del proyecto, en este primer trimestre del año es común que la actividad de comercialización disminuya y se mantenga a un ritmo más lento. No obstante, la administración del fondo se mantiene optimista y perseverante en su estrategia de promoción, con la intención de seguir captando la atención de potenciales clientes.

En resumen, el registro histórico de ofertas enviadas demuestra la efectividad de las estrategias de promoción y comercialización

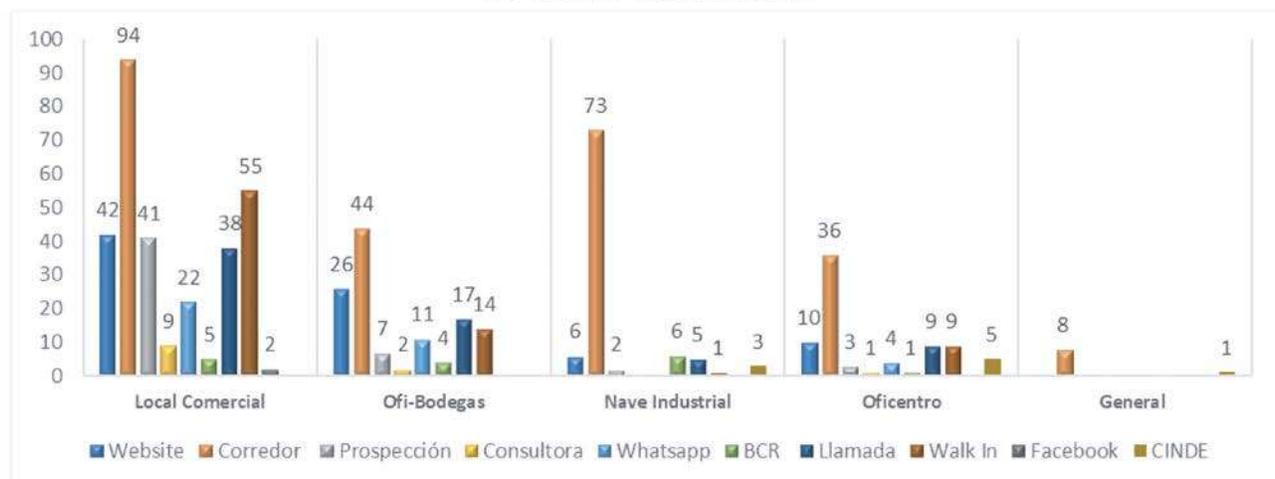
implementadas por el Fondo de Desarrollo, lo que se refleja en el interés generado por los diferentes sectores del proyecto. La administración del fondo sigue trabajando arduamente para mantener la rentabilidad y mitigar los riesgos que puedan afectar la inversión de los participantes del fondo.

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

Detalle de ofertas enviadas - Al 31 de marzo 2023

- **Total ofertas: (616)**
 - Local comercial: 308
 - Ofi-Bodegas: 125
 - Nave Industrial: 96
 - Oficentro: 78
 - General: 9

Ofertas enviadas



La gráfica anterior refleja la efectividad de las estrategias de comercialización implementadas por el Fondo, logrando un porcentaje de ocupación del 55,22% del total de las áreas arrendables. Es importante destacar que, anteriormente, el cliente que había firmado un contrato de arrendamiento para el local FF-15 decidió desistir debido a una situación personal.

No obstante, se logró firmar nuevamente el contrato con un nuevo cliente, lo que demuestra la capacidad del Fondo para encontrar soluciones y mantener un alto porcentaje de ocupación.

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

Detalle colocaciones firmadas

Logo	Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Bodega	Edificio C-7	Industria	870 m2	Promesa de compraventa
	Comercial	Edificio G-2	Servicio	311,90 m2	Promesa de compraventa
	Plataforma de parqueos	Edificio D	Parqueos	264 espacios	Arrendamiento
	Ofibodega	Edificio C-1	Industria	743,58	Arrendamiento
Búfalos Dorados	Comercial	Edificio G-4	Servicio	299,26 m2	Arrendamiento
TendENZA Acabos	Comercial	Edificio F-16	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-17	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-18	Servicio	104,29 m2	Arrendamiento
	Comercial	Pad Comercial	Servicio	230,89 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-05	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Boutique Chardan	Comercial	Edificio F-10	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
MT Monteverde Ventures S.A.	Comercial	Edificio F-11	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
Oasis Outdoor	Comercial	Edificio F-12	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
Esthetic and clinic Treasure Queen	Comercial	Edificio F-13	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Padel World Costa Rica	Bodega	Edificio E FFE4	Industria	3.649,01 m2	Arrendamiento
Multivac	Comercial	Edificio F-04	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Go Rigo Go	Comercial	Edificio F-07	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Roberto Venegas Performance and Injury Recovery	Comercial	Edificio F-14	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Yobel Logistics	Bodega	Edificio E FFE3	Industria	3.027,49 m2	Arrendamiento
Banard Center Skin & Mental Health	Comercial	Edificio F-15	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento

Detalle de ventas

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

Para complementar lo mencionado anteriormente, es importante destacar que actualmente el Fondo de Desarrollo tiene un 44,78% de sus áreas arrendables disponibles, aunque un 13,33% de ellas se encuentra en negociación. En este sentido, es relevante mencionar que un importante grupo financiero del país ha expresado su interés en adquirir los espacios disponibles de oficina en el edificio G, así como las naves industriales y ofibodegas, lo

que representaría un 22,0% adicional de colocación si se llega a concretar dicha negociación.

Además, se espera que para el segundo trimestre de 2023 se concrete la ejecución de las promesas de compraventa correspondientes al espacio C7 del Edificio C y al local comercial G2 del Edificio G.

Detalle colocaciones firmadas



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

acuerdo entre las partes y un exitoso cierre del proceso.

Aspectos legales

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

1. Suscripción de opción de compraventa para el espacio comercial denominado como finca filial FF-14, el pasado 23 de febrero de 2023.
2. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FF-15, el pasado 27 de febrero de 2023.

Riesgo

Como se ha mencionado anteriormente, durante la pandemia, identificaron varios riesgos que podrían materializarse a lo largo de la operación del fondo. Entre ellos se encuentran el riesgo sistémico, el riesgo relacionado con el modelo de negocio del fondo, el riesgo de financiamiento, el riesgo de estimación o contracción en la demanda inmobiliaria, el riesgo por la imposibilidad de terminar con éxito el desarrollo planificado, el riesgo de liquidez del fondo y el riesgo por el carácter estimatorio de las proyecciones financieras.

Con el objetivo de evitar la materialización de estos riesgos y salvaguardar los intereses los inversionistas, la administración ha implementado una estrategia activa de mitigación, siendo una de las medidas adoptadas la de ajustar a la baja los cánones de arrendamiento de los diferentes sectores del proyecto, basados en las condiciones del mercado y las solicitudes de los potenciales clientes.

Cabe destacar que esta estrategia ha permitido mantener un flujo constante de clientes interesados en los espacios disponibles del

proyecto y un flujo de caja estable. Además, la administración del fondo continúa monitoreando de cerca la evolución de los riesgos identificados y ajustando su estrategia de mitigación en consecuencia, con el fin de proteger los intereses de los inversionistas y garantizar el éxito del proyecto.

Conclusión

En conclusión, el informe trimestral del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora presenta una visión general positiva del proyecto durante el primer trimestre del año. A pesar de los desafíos actuales en el mercado, la administración del proyecto ha realizado esfuerzos importantes y ha llevado a cabo readecuaciones financieras para mantener la liquidez del fondo a corto plazo.

La gestión ha trabajado de manera constante en la comercialización y colocación de espacios disponibles, y los resultados lentos pero favorables indican una tendencia prometedora en el futuro. El Fondo analizara la distintas estrategias y propuestas de ventas, buscando el mejor beneficio para el inversionista y lograr cumplir con el pago respectivo del financiamiento.





Actualidad Económica Nacional e Internacional



Coyuntura internacional

En el contexto internacional, las proyecciones económicas para el 2023 siguen mostrando señales de desaceleración, debido a la postura monetaria restrictiva implementada por las autoridades monetarias como respuesta para contener el elevado nivel general de precios, y en consecuencia se observó una tendencia generalizada de incrementos en las tasas de interés, que aunado a los continuos efectos del conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania, y los persistentes problemas en la cadena de suministros, ha conducido a un menor dinamismo en la economía global.

La inflación mundial ha empezado a reducirse en los últimos meses, sin embargo aún se mantiene en niveles elevados previos a los registrados antes de la pandemia del COVID-19, y aun lejano del objetivo de los bancos centrales, así lo confirma el Fondo Monetario Internacional en su Informe de Actualización de las Perspectivas de la Economía Mundial del mes de enero de 2023, en donde señala que la inflación mundial se mantendrá en el periodo 2023-2024 por encima de lo observado antes de la pandemia, con un 6.6% en 2023 y un 4.3% para 2024.

Coyuntura nacional

Para Costa Rica, la inflación general, medida con la variación interanual del índice de precios al consumidor (IPC) y el promedio de los indicadores de inflación subyacente mostraron una disminución al cierre del 2022, que podría ser explicado por la moderación en los precios de los bienes importados, particularmente los alimentos y los combustibles.

Los modelos de pronósticos utilizados por el Banco Central de Costa Rica (BCCR) estiman que la inflación general se ubique alrededor del 5.0% para el 2023 y del 3.7% para el 2024, mientras que la inflación subyacente se espera

se ubique en 4.7% para el 2023 y 3.9% para 2024.

La moderación en los niveles de inflación internacional y local ha servido de fundamento para que el Banco Central de Costa Rica (BCCR) acordara en el mes marzo reducir el nivel de la Tasa de Política Monetaria (TPM) en 50 puntos base, para ubicarla en 8.50% anual. La TPM tiene gran influencia sobre las tasas de interés del sistema financiero, cuyos efectos se perciben no solo en el mercado de valores donde impactan el comportamiento del rendimiento de los títulos valores y en consecuencia su afectación en la valoración de estos, sino que también tiene implicaciones sobre la demanda del crédito y la actividad económica en general.

Con respecto al comportamiento del mercado cambiario de los últimos meses se ha observado una apreciación del colón, dado a una mayor disponibilidad de dólares, que responden a diferentes factores como por el ejemplo, el repunte de actividad turística, el crecimiento de las exportaciones de los regímenes especiales de zona franca, la reducción de las materias primas, en especial el precio de la factura petrolera que mejora los términos de intercambio, acompañado de una menor demanda de dólares de ciertos participantes como las operadoras de pensiones, que aunado a la recuperación del premio por invertir en colones resulta en una menor expectativa de incremento cambiario. Todo este panorama es reforzado por el buen desempeño fiscal de la economía costarricense, la aprobación y colocación del primer tracto de eurobonos que se favoreció con la mejora de la percepción de riesgo soberano por parte del mercado internacional.

En la medida en que los niveles de inflación se moderen, las tasas de interés paulatinamente se

ajustarán, haciendo menos favorable las condiciones de renovación de títulos valores para los fondos de inversión del mercado de dinero porque implicará renovar sus posiciones de inversión con tasas de interés más bajas, y en consecuencia ofrecerán un menor rendimiento. Para los fondos de inversión de ingreso y crecimiento, este ajuste paulatino de tasas de interés provocará una mejora en la proporción de aquellos títulos valores sometidos a valoración a los precios de mercado de este tipo de fondos y por ende esta proporción de títulos contribuirá a un mejor desempeño en el rendimiento ofrecido a los inversionistas.





Panorama del Mercado Inmobiliario



El mercado inmobiliario ha mostrado una leve recuperación en los últimos meses debido al mayor dinamismo de diferentes sectores económicos de nuestro país. Niveles inventarios con tasas de crecimiento más bajas, de oferta controlados, disponibilidades en rangos mas sanos a nivel general.

Asimismo, se ha evidenciado mayor actividad en el sector comercial, donde se ha retornado de manera moderada a la colocación de espacios disponibles principalmente en los Centros Comerciales, en respuesta de un panorama económico mucho mas favorable al vivido durante el 2020-21 y parte del 2022.

En cuanto al sector industrial y de acuerdo a datos reportados por Colliers con corte a diciembre del 2022, se muestra un aumento del inventario equivalente al 1,6%, esto con

respecto al dato de diciembre del 2021, la nueva oferta incorporada al mercado es de 42.932 m² y con una tasa de disponibilidad general del 5,7%, mostrando así un dato muy favorable para el mercado específicamente industrial.

Finalmente, el mercado de oficinas se encuentra en una transición entre recesión y sobre oferta para el cierre del 2022, esto debido al incremento en la disponibilidad, especialmente de inmuebles oficinas clase A. El inventario ha aumentado cerca de 1,5% con respecto al cierre del 2021, debido esto al ingreso de 24 855m², mientras que la tasa de disponibilidad aumento aproximadamente 0,55% ubicando el dato general en 19%, superior a los niveles donde se considera un resultado sano y favorable en el mercado inmobiliario.





Términos Financieros a Considerar



Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitires.

BC: Bodega Comercial

CC: Centro Comercial

CE: Centro Educativo

CEDI: Centro de Distribución

Coefficiente de Endeudamiento

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

Coefficiente de Obligación

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

Desviación Estándar

La desviación estándar nos indica cuánto se alejan en promedio, un conjunto de datos de su promedio. Por ejemplo si un fondo tiene un rendimiento de un 1.72% y su desviación estándar es de 0.23, en promedio su rendimiento podría variar entre 1.49% y 1.95%.

Duración

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

También se entiende como el tiempo necesario en recuperar la inversión realizada y su coste.

Es decir una duración de 2,0 años significa que los valores de deuda del portafolio de recuperan en 2 años.

Duración Modificada

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

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:

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

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

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

Porcentaje de Morosidad

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

Porcentaje de Ocupación

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

Portafolio de Inversión:

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

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación

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

Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR)

Es una medida de análisis cuantitativo que indica como la rentabilidad esperada del portafolio podría cubrir la pérdida esperada,

por lo tanto, entre más alto sea el indicador mejor posición tendrá la cartera para enfrentar eventuales crisis que se presenten en el mercado.

El resultado del 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.

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

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:

RAt: 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.	Categoría 2: Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.	Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

Títulos valores

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



Anexos



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

Al 31 de diciembre de 2022
 (Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
 (En colones sin céntimos)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Disponibilidades		€ 790,671,198	1,404,199,504
Entidades financieras del país	3 y 5	790,656,527	1,404,173,458
Productos por cobrar		14,671	26,046
Inversiones en instrumentos financieros		6,656,461,612	7,746,780,489
Al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	6	4,434,969,147	6,405,392,357
Al costo amortizado	6	2,185,647,471	1,228,707,154
Productos por cobrar		35,844,994	112,680,978
Cuentas y comisiones por cobrar		856,411,941	844,009,361
Comisiones por cobrar por administración de Fondos	3	667,673,042	659,746,922
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		0	226,547
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar	16	188,098,430	183,233,244
Otras cuentas por cobrar		640,469	802,648
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	7	305,937,490	429,483,720
Otros activos	8	1,113,034,898	289,427,055
Activos intangibles		253,194,742	260,092,582
Otros activos		859,840,156	29,334,473
TOTAL DE ACTIVOS		€ 9,722,517,139	10,713,900,129
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones con entidades financieras a plazo		€ 354,136,697	516,214,305
Obligaciones por derecho de uso - edificio en arrendamiento	9	354,136,697	516,214,305
Cuentas por pagar y provisiones		1,728,921,898	1,328,670,881
Impuesto sobre la renta diferido	16	257,810,652	130,301,584
Provisiones	23	155,205,344	233,984,908
Otras cuentas por pagar diversas	10	1,315,905,902	964,384,389
TOTAL DE PASIVOS		2,083,058,595	1,844,885,186
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social		4,839,200,000	4,839,200,000
Capital pagado	11.1	4,839,200,000	4,839,200,000
Ajustes al patrimonio		(158,540,766)	(12,195,224)
Ajuste por valuación de inversiones con cambios en otros resultados integrales		(161,294,115)	(14,977,881)
Ajuste por deterioro de inversiones con cambios en otros resultados integrales		2,753,349	2,782,657
Reservas patrimoniales		967,840,000	967,840,000
Resultados acumulados de períodos anteriores		374,170,167	539,757,629
Resultados del período		1,616,789,143	2,534,412,538
TOTAL DE PATRIMONIO		7,639,458,544	8,869,014,943
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		€ 9,722,517,139	10,713,900,129
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS			
Fondos en administración en colones:			
Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colones No Diversificado	g	53,258,109,421	57,824,691,771
Fondo de Inversión BCR Mixto Colones No Diversificado		43,189,056,031	59,102,365,341
Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado		55,298,593,629	41,430,461,931
Fondo de Inversión Mediano Plazo No Diversificado		743,157,084	921,724,005
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado		16,552,699,418	16,747,304,271
		€ 169,041,615,583	176,026,547,319
Fondos en administración en US dólares:			
Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares No Diversificado	€	60,322,949,651	127,932,387,640
Fondo de Inversión BCR Mixto Dólares No Diversificado		80,019,085,770	99,942,565,375
Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares No Diversificado		19,874,148,909	18,685,684,412
Fondo de Inversión Evolución No Diversificado		292,830,788	819,293,708
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado		167,150,762,889	184,677,593,549
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) No Diversificado		119,096,257,914	129,525,187,265
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado		50,010,401,735	54,960,514,742
Fondo de Inversión de Desarrollo Parque Empresarial Lindora		12,529,823,165	12,517,298,111
Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía		39,876,594,703	0
		€ 549,172,855,524	629,060,524,802

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DÍAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DÍAZ MENDEZ (FIRMA) Fecha: 2023.02.24 11:35:36 -06'00'

Rosannie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS O RAMOS (FIRMA) Fecha: 2023.02.24 11:03:21 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA) Fecha: 2023.02.24 09:46:27 -06'00'

Luis Javier Solano V.
Contador

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
PRESIDENTE
VICEDIRECTOR
SECRETARÍA
TESORERÍA
COMISARIO DE CUENTAS
COMISARIO DE FISCALÍA
COMISARIO DE LEGAL
COMISARIO DE RIESGO
COMISARIO DE SOSTENIBILIDAD
COMISARIO DE INTELIGENCIA
COMISARIO DE INNOVACIÓN
COMISARIO DE OPERACIONES
COMISARIO DE SERVICIO AL CLIENTE
COMISARIO DE TI



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
 (Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
 (En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos financieros			
Por disponibilidades	12	8,878,653	16,246,933
Por inversiones en instrumentos financieros	13	204,246,313	156,253,165
Ganancia por diferencias de cambios y UD		0	243,771,473
Ganancia en instrumentos financieros		2,444,305	125,004,848
Total de ingresos financieros		215,569,271	541,276,419
Gastos financieros			
Pérdidas por diferencias de cambio y UD		269,113,321	0
Total de gastos financieros		269,113,321	0
Ingresos por recuperación de activos y disminución de provisiones			
Disminución de estimación de inversiones en instrumentos financieros		2,074,399	55,482,104
Disminución de provisiones	16	78,779,564	36,435,373
Total ingresos por recuperación de activos y disminución de provisiones		80,853,963	91,917,477
Gastos estimación deterioro de activos			
Gastos estimación deterioro de inversiones		2,045,090	2,185,634
Total gastos estimación deterioro de activos		2,045,090	2,185,634
RESULTADO FINANCIERO NETO		25,264,823	631,008,262
Ingresos de operación			
Comisiones por servicios	3 y 12	7,087,847,598	7,734,838,344
Otros ingresos operativos	12	38,250,520	18,452,072
Total ingresos de operación		7,126,098,118	7,753,290,416
Gastos de operación			
Comisiones por servicios		83,359,719	80,620,965
Otros gastos con partes relacionadas	3	1,335,392,436	1,498,920,437
Otros gastos operativos	14	31,975,067	36,233,074
Total gastos de operación		1,450,727,222	1,615,774,476
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		5,675,370,896	6,137,515,940
Gastos administrativos			
Gastos de personal	15	2,901,686,457	2,723,819,258
Otros gastos de administración		414,865,227	320,446,699
Total gastos administrativos		3,316,551,684	3,044,265,957
RESULTADO NETO ANTES DE IMPUESTOS Y RESERVA		2,384,084,035	3,724,258,245
RESULTADO NETO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuesto sobre la renta	16	519,326,129	1,107,425,688
Impuesto sobre la renta diferido		178,809,629	0
Disminución de impuesto sobre renta		0	28,214,667
Participaciones sobre la utilidad		69,159,134	110,634,686
RESULTADO DEL PERÍODO	¢	1,616,789,143	2,534,412,538
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	¢	(143,871,929)	189,554,447
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		(143,871,929)	189,554,447
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO	¢	1,472,917,214	2,723,966,985

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Firmado digitalmente por ROSNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA) MENDEZ (FIRMA) Fecha: 2023.02.24 11:36:03 -06'00'

Rosnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA) Fecha: 2023.02.24 11:02:43 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA) Fecha: 2023.02.24 09:46:43 -06'00'

Luis Javier Solano V.
Contador



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
 (Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
 (En colones sin céntimos)

	Nota	Capital social	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de periodos anteriores	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020		€ 4,839,200,000	(23,448,353)	967,840,000	3,289,757,629 €	9,073,349,276
Utilidad neta del periodo		0	0	0	2,534,412,538	2,534,412,538
Distribución de dividendos	11.2	0	0	0	(2,750,000,000)	(2,750,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2021		4,839,200,000	(23,448,353)	967,840,000	3,074,170,167	8,857,761,814
Otros resultados integrales						
Ajuste por valuación inversiones con cambios en otros resultados integrales, neto impuesto sobre renta	6	0	189,554,447	0	0	189,554,447
Estimación por deterioro de inversiones		0	(53,296,470)	0	0	(53,296,470)
Ganancia neta realizada transferida al estado de resultados		0	(125,004,848)	0	0	(125,004,848)
Otros resultados integrales totales		0	11,253,129	0	0	11,253,129
Saldos al 31 de diciembre de 2021		€ 4,839,200,000	(12,195,224)	967,840,000	3,074,170,167 €	8,869,014,943
Utilidad neta del periodo		0	0	0	1,616,789,143	1,616,789,143
Distribución de dividendos	11.2	0	0	0	(2,700,000,000)	(2,700,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2022		4,839,200,000	(12,195,224)	967,840,000	1,990,959,310	7,785,804,086
Otros resultados integrales						
Ajuste por valuación inversiones con cambios en otros resultados integrales, neto impuesto sobre renta	6	0	(143,871,929)	0	0	(143,871,929)
Estimación por deterioro de inversiones		0	(29,308)	0	0	(29,308)
Ganancia neta realizada transferida al estado de resultados		0	(2,444,305)	0	0	(2,444,305)
Otros resultados integrales totales		0	(146,345,542)	0	0	(146,345,542)
Saldos al 31 de diciembre de 2022		€ 4,839,200,000	(158,540,766)	967,840,000	1,990,959,310 €	7,639,458,544

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNIIE
 DIAZ
 MENDEZ
 (FIRMA)

Rosmie Diaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO
 BALLESTERO
 RAMOS
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA) Fecha: 2023.02.24 11:01:00 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
 Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
 SOLANO
 VALVERDE
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA) Fecha: 2023.02.24 09:41:00 -06'00'

Luis Javier Solano V.
 Contador

Costa Rica
 Céd. 310248061
 02/02/2017
 02/02/2017
 02/02/2017

Alcance: SOGEVAL
 Regula: Profesional 2009
 Control: 303.000 VALVERDE LUIS JAVIER
 Estado de Cambios en el Patrimonio
 02/02/20 14:08:14 4888



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: V12KXVJ2
<https://timbre.ccrfidor.com.ec>

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

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
 (Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
 (En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del período	€	1,616,789,143	2,534,412,538
Ajustes para conciliar el resultado del año y el efectivo de las actividades de operación			
Provisiones		(78,779,564)	(36,435,373)
Ingreso por intereses		(213,124,966)	(172,500,098)
Gasto por impuesto sobre la renta		519,326,129	1,107,425,688
Gasto por servicios administrativos y por agente colocador		1,307,790,471	1,464,839,422
Ingreso por comisiones por administración de fondos de inversión		(7,087,847,598)	(7,734,838,344)
Estimación deterioro de inversiones con cambios en otros resultados integrales		(29,308)	(53,296,470)
		<u>(3,935,875,693)</u>	<u>(2,890,392,637)</u>
Variación neta en los activos (aumento), disminución			
Comisiones por cobrar por administración de Fondos		7,079,921,478	7,856,909,597
Cuentas por cobrar		388,726	(532,656)
Otros activos		(700,061,613)	117,307,662
Variación neta en los pasivos (aumento), disminución			
Obligaciones por derecho de uso		(162,077,608)	(100,756,285)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(1,292,102,335)	(1,387,204,129)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>(6,235,885)</u>	<u>(28,911,181)</u>
		983,957,070	3,566,420,371
Intereses cobrados		289,972,325	136,707,786
Impuestos pagados		<u>(177,256,867)</u>	<u>(1,499,804,753)</u>
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>1,096,672,528</u>	<u>2,203,323,404</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión			
Aumento en instrumentos financieros		(29,084,885,569)	(9,987,837,825)
Disminución en instrumentos financieros		27,820,895,932	13,547,906,636
Flujos netos de efectivo (usados) provistos en las actividades de inversión		<u>(1,263,989,637)</u>	<u>3,560,068,811</u>
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Dividendos pagados		(2,700,000,000)	(2,750,000,000)
Flujos netos de efectivo (usados) por las actividades de financiamiento		<u>(2,700,000,000)</u>	<u>(2,750,000,000)</u>
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(2,867,317,109)</u>	<u>3,013,392,215</u>
Efectivo al inicio del año y equivalentes de efectivo		<u>5,843,621,109</u>	<u>2,830,228,894</u>
Efectivo al final del año y equivalentes de efectivo	4 €	<u>2,976,304,000</u>	<u>5,843,621,109</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:36:36 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:04:15 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 09:41:21 -06'00'

Luis Javier Solano V.
Contador

Ced. 3101246051
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
DIRECCIÓN GENERAL
Atención: SUGEEVAL
Registro Profesional 26987
Contador SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Flujos de Efectivo
2023-02-26 15:04:21 -0600



VERIFICACION: YjX9VjJ
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

Cuadro A

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

Estado de activo neto
Al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-22	dic-21
Activos:			
Efectivo	4	₡ 34,640,771,099	37,663,702,712
Inversiones en instrumentos financieros	5	18,469,239,485	20,038,113,922
Cuentas por cobrar		1,781	0
Intereses por cobrar		206,005,716	156,128,939
Total activos		<u>53,316,018,081</u>	<u>57,857,945,573</u>
Pasivos:			
Otras cuentas por pagar	8	1,686,471	984,486
Comisiones por pagar	3	56,222,190	32,269,316
Total pasivos		<u>57,908,661</u>	<u>33,253,802</u>
Total activo neto		<u>₡ 53,258,109,420</u>	<u>57,824,691,771</u>
Certificados de títulos de participación	1.h	₡ 13,602,180,810	15,146,956,370
Capital pagado en exceso	1.h	38,630,029,660	41,632,518,523
Ganancia o pérdida no realizada por valuación de inversiones		(10,095)	29,514
Utilidades por distribuir		1,025,909,045	1,045,187,364
Total activo neto		<u>₡ 53,258,109,420</u>	<u>57,824,691,771</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>13,602,180,810</u>	<u>15,146,956,370</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>₡ 3.9154</u>	<u>3.8176</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:18:02 -06'00'

Rosmie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:53:16 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:48:11 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

FONDO DE INVERSION BCR CORTO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO
Atención: SUSSEVAL
Registro Profesional: 20087
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023.02.24 14:30:04 0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: <https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de resultados integrales
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-22	dic-21
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	¢ 1,465,552,973	1,149,790,557
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros		2,144,676	1,483,197
Ingreso por diferencial cambiario, neto		154,358	0
Total ingresos		<u>1,467,852,007</u>	<u>1,151,273,754</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	3	398,355,860	769,311,489
Gastos operativos		2,318,410	2,414,851
Gasto por diferencial cambiario, neto		0	47,863
Total gastos		<u>400,674,270</u>	<u>771,774,203</u>
Utilidad antes de impuestos		1,067,177,737	379,499,551
Impuesto por enagenación de activos	7.a	321,701	222,480
Impuesto al Valor Agregado	7.b	51,791,735	100,010,494
Utilidad neta del año		<u>¢ 1,015,064,301</u>	<u>279,266,577</u>
Otros resultados integrales			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		<u>(39,609)</u>	<u>(5,256,115)</u>
Utilidad neta integral del año		<u>¢ 1,015,024,692</u>	<u>274,010,462</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Luis Balletero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Luis Javier Solano V
Contador

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:53:30 -06'00'

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:48:25 -06'00'

CÓDIGO 21106602355
FONDO DE INVERSIÓN BCR CORTO
PLAZO COLONES NO
DIVERSIFICADO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 29987
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Resultados Integral
2023-02-20 14:21:11 -0600



VERIFICACION: FHBZgibL
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de cambios en el activo neto
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	25,178,394,592	25,178,394,592	68,426,124,184	3,802,432	2,077,345,382	95,685,666,590
Utilidad neta del año	0	0	0	0	279,266,577	279,266,577
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	106,855,306,373	106,855,306,373	300,052,623,250	0	0	406,907,929,623
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,311,424,595)	(1,311,424,595)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(116,886,744,595)	(116,886,744,595)	(326,846,228,911)	0	0	(443,732,973,506)
Subtotal	(10,031,438,222)	(10,031,438,222)	(26,793,605,661)	0	(1,032,158,018)	(37,857,201,901)
Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(5,256,115)	0	(5,256,115)
Ganancia realizada trasladada al estado de resultados	0	0	0	1,483,197	0	1,483,197
Subtotal	0	0	0	(3,772,918)	0	(3,772,918)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	15,146,956,370	15,146,956,370	41,632,518,523	29,514	1,045,187,364	57,824,691,771
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,015,064,301	1,015,064,301
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	72,671,116,740	72,671,116,740	207,259,215,295	0	0	279,930,332,035
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,034,342,620)	(1,034,342,620)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(74,215,892,300)	(74,215,892,300)	(210,261,704,158)	0	0	(284,477,596,458)
Subtotal	(1,544,775,560)	(1,544,775,560)	(3,002,488,863)	0	(19,278,319)	(4,566,542,742)
Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(39,609)	0	(39,609)
Subtotal	0	0	0	(39,609)	0	(39,609)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	13,602,180,810	13,602,180,810	38,630,029,660	(10,095)	1,025,909,045	53,258,109,420

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Rosanie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Luis Javier Solano V
Contador

COS 311060553
FONDO DE INVERSIÓN BCR CORTO
PLAZO COLONES NO
DIVERSIFICADO

Atención: SUGEVAL

Registro Profesional: 29597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER

Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-02-20 14:31:23 -0600



VERIFICACION: FHBZgibL
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de flujos de efectivo
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-22	dic-21
Fuentes (usos) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	¢	1,015,064,301	279,266,577
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por intereses		(1,465,552,973)	(1,149,790,557)
Gastos por impuestos		321,701	222,480
Efectivo usado por las operaciones		(450,166,971)	(870,301,500)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Intereses por cobrar		(1,781)	0
Cuentas por pagar		708,975	843,801
Comisiones por pagar		23,952,874	(81,669,149)
Intereses recibidos		1,415,676,196	1,211,573,162
Impuestos pagados		(321,701)	(222,480)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		989,847,592	260,223,834
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(95,564,613,406)	(131,763,368,193)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		97,004,655,165	126,919,534,203
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión		1,440,041,759	(4,843,833,990)
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		279,930,332,035	406,907,929,623
Retiros efectuados por inversionistas		(284,477,596,458)	(443,732,973,506)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(1,034,342,620)	(1,311,424,596)
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		(5,581,607,043)	(38,136,468,479)
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(3,151,717,692)	(42,720,078,635)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		44,862,369,405	87,582,448,040
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 ¢	41,710,651,713	44,862,369,405
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:			
Intereses recibidos	¢	1,415,676,196	1,211,573,162
Impuestos pagados		321,701	222,480

Las notas son parte integral de los estados financieros

Firmado digitalmente
por ROSNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:39:00 -06'00'

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:53:57 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:49:46 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador



FONDO DE INVERSIÓN BCR CORTO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO

Administrado por

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

Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2022

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2022
Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:									
Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Banco de Costa Rica	cdp	5.03%	15/10/2022	13/1/2023	€ 400,223,488	(11,876)	400,004,272	0.75%	14.00
Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales					400,223,488	(11,876)	400,004,272	0.75%	
Inversiones al Costo Amortizado:									
Titulos de Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Banco Central de Costa Rica	bcm	6.80%	26/10/2022	26/4/2023	995,391,310	0	995,391,310	1.87%	117.00
Banco de Costa Rica	cdp	8.33%	9/11/2022	9/5/2023	400,162,025	0	400,162,025	0.75%	130.00
Banco de Costa Rica	cdp	6.75%	29/12/2022	15/12/2023	1,000,751,110	0	1,000,751,110	1.88%	350.00
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	8.16%	4/11/2022	4/5/2023	3,000,015,635	0	3,000,015,635	5.63%	125.00
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	8.16%	2/12/2022	2/6/2023	4,000,019,030	0	4,000,019,030	7.50%	154.00
Ministerio de Hacienda	tp	9.20%	19/7/2022	19/7/2023	2,003,019,760	0	2,003,019,760	3.76%	201.00
Ministerio de Hacienda	tp	9.01%	22/8/2022	22/2/2023	701,275,377	0	701,275,377	1.32%	54.00
					12,100,634,247	0	12,100,634,247	22.70%	
Inversiones en recompras:									
Titulos de Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Ministerio de Hacienda	RECO	8.64%	7/12/2022	16/1/2023	350,226,443	0	350,226,443	0.66%	17.00
Ministerio de Hacienda	RECO	8.49%	25/11/2022	9/1/2023	859,034,259	0	859,034,259	1.61%	10.00
Ministerio de Hacienda	RECO	8.73%	15/12/2022	26/1/2023	248,674,481	0	248,674,481	0.47%	27.00
Ministerio de Hacienda	RECO	8.56%	30/11/2022	9/1/2023	325,923,522	0	325,923,522	0.61%	10.00
Ministerio de Hacienda	RECO	8.49%	28/11/2022	13/1/2023	551,049,842	0	551,049,842	1.03%	14.00
Ministerio de Hacienda	RECO	8.46%	9/12/2022	13/1/2023	277,070,176	0	277,070,176	0.52%	14.00
Ministerio de Hacienda	RECO	8.71%	14/12/2022	2/2/2023	495,811,891	0	495,811,891	0.93%	34.00
Ministerio de Hacienda	RECO	8.49%	21/11/2022	6/1/2023	1,502,521,664	0	1,502,521,664	2.82%	7.00
Ministerio de Hacienda	RECO	8.49%	25/11/2022	12/1/2023	110,931,174	0	110,931,174	0.21%	13.00
Ministerio de Hacienda	RECO	8.52%	16/12/2022	6/1/2023	171,798,640	0	171,798,640	0.32%	7.00
Ministerio de Hacienda	RECO	8.70%	15/12/2022	1/2/2023	101,135,386	0	101,135,386	0.19%	33.00
Banco Central de Costa Rica	RECO	8.50%	22/11/2022	10/1/2023	157,942,261	0	157,942,261	0.30%	11.00
Banco Central de Costa Rica	RECO	8.59%	1/12/2022	24/1/2023	319,542,169	0	319,542,169	0.60%	25.00
Banco Central de Costa Rica	RECO	8.48%	9/12/2022	23/1/2023	118,880,138	0	118,880,138	0.22%	24.00
Banco Central de Costa Rica	RECO	8.70%	15/12/2022	1/2/2023	378,058,920	0	378,058,920	0.71%	33.00
					5,968,600,966	0	5,968,600,966	11.19%	
Total de inversiones al costo amortizado					18,069,235,213	0	18,069,235,213	33.89%	
Total de inversiones instrumentos financieros					€ 18,469,458,701	(11,876)	18,469,239,485	34.64%	

Cuadro A

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

Estado de activos netos
Al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-22	dic-21
Activos:			
Efectivo	4	¢ 29,125,587,854	44,181,969,838
Inversiones en instrumentos financieros	5	13,915,731,958	14,905,212,321
Intereses por cobrar		187,458,291	57,572,336
Total activos		43,228,778,103	59,144,754,495
Pasivos:			
Otras cuentas por pagar	8	1,907,485	1,062,545
Comisiones por pagar	3	37,814,587	41,326,609
Total pasivos		39,722,072	42,389,154
Activo neto		¢ 43,189,056,031	59,102,365,341
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.h	¢ 24,144,260,807	33,864,014,560
Capital pagado en exceso		18,491,832,246	24,863,211,616
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		1,220,526	437,355
Utilidades por distribuir		551,742,452	374,701,810
Total activo neto		¢ 43,189,056,031	59,102,365,341
Número de Certificados de Títulos de participación		24,144,260,807	33,864,014,560
Valor del activo neto por título de participación Serie A		¢ 1.7888	1.7453

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:24:55 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTER
RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:55:51 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:27:54 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

Ced. 3110660356
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO
COLONES NO DIVERSIFICADO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 29597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023-02-08 14:32:58 -0600



VERIFICACION: TSU0pCCE0
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de resultados integrales
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-22	dic-21
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	¢ 1,219,604,868	1,072,262,952
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros		2,557,417	0
Ingreso por diferencial cambiario, neto		155,602	0
Total ingresos		1,222,317,887	1,072,262,952
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	3	420,451,349	664,599,202
Gastos financieros		399,661	0
Gastos operativos		2,393,505	2,195,687
Gasto por diferencial cambiario, neto		0	48,119
Total gastos		423,244,515	666,843,008
Utilidad antes de impuestos		799,073,372	405,419,944
Impuesto por enagenación de activos	7.a	383,612	0
Impuesto al Valor Agregado	7.b	54,664,161	86,397,896
Utilidad neta del año		¢ 744,025,599	319,022,048
Otros resultados integrales			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		783,171	(1,904,510)
Utilidad neta integral del año		¢ 744,808,770	317,117,538

Las notas son parte integral de los estados financieros

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ MENDEZ
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:25:26 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:56:06 -06'00'

Luis Balletero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:28:09 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

Céd. 3110660356
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO
COLONES NO DIVERSIFICADO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 29997
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Resultados Integral
2023-02-20 14:33:06 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACION: T9UOpCEO
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de cambios en el activo neto
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)

	Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020		36,675,716,194	36,675,716,194	26,267,899,444	2,341,865	649,924,246	63,595,881,749
Utilidad neta del año		0	0	0	0	319,022,048	319,022,048
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h	174,696,550,245	174,696,550,245	129,310,583,415	0	0	304,007,133,660
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		0	0	0	0	(594,244,484)	(594,244,484)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h	(177,508,251,879)	(177,508,251,879)	(130,715,271,243)	0	0	(308,223,523,122)
Subtotal		(2,811,701,634)	(2,811,701,634)	(1,404,687,828)	0	(275,222,436)	(4,491,611,898)
Resultados integrales							
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores		0	0	0	(1,904,510)	0	(1,904,510)
Subtotal		0	0	0	(1,904,510)	0	(1,904,510)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		33,864,014,560	33,864,014,560	24,863,211,616	437,355	374,701,810	59,102,365,341
Utilidad neta del año		0	0	0	0	744,025,599	744,025,599
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h	150,465,339,627	150,465,339,627	114,071,272,303	0	0	264,536,611,930
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		0	0	0	0	(566,984,957)	(566,984,957)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h	(160,185,093,380)	(160,185,093,380)	(120,442,651,673)	0	0	(280,627,745,053)
Subtotal		(9,719,753,753)	(9,719,753,753)	(6,371,379,370)	0	177,040,642	(15,914,092,481)
Resultados integrales							
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores		0	0	0	783,171	0	783,171
Subtotal		0	0	0	783,171	0	783,171
Saldo al 31 de diciembre de 2022		24,144,260,807	24,144,260,807	18,491,832,246	1,220,526	551,742,452	43,189,056,031

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA).
Fecha: 2023.02.24 11:26:03 -0600
Rosnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA).
Fecha: 2023.02.24 10:50:11 -0600
Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA).
Fecha: 2023.02.24 10:50:11 -0600
Luis Javier Solano V
Contador

Céd. 3110660356
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO COLONES NO DIVERSIFICADO

Atención: SUGEVAL

Registro Profesional: 29597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER

Estado de Cambios en el Patrimonio

2023-02-20 14:33:18 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: T9UOpCEO
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)

	Nota	dic-22	dic-21
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta	¢	744,025,599	319,022,048
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por intereses		(1,219,604,868)	(1,072,262,953)
Gasto por impuestos		383,612	0
Efectivo usado por las operaciones		(475,195,657)	(753,240,905)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por pagar		706,733	849,927
Comisiones por pagar		(3,512,022)	(45,180,383)
Intereses recibidos		1,089,718,913	1,157,371,842
Impuestos pagados		(383,612)	0
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		611,334,355	359,800,481
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(53,953,051,639)	(74,485,931,055)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		55,204,420,519	82,734,189,866
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		1,251,368,880	8,248,258,811
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		264,536,611,929	304,007,133,660
Retiros efectuados por inversionistas		(280,627,745,052)	(308,223,523,122)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(566,984,957)	(594,244,484)
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		(16,658,118,080)	(4,810,633,946)
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(14,795,414,845)	3,797,425,346
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		50,334,773,789	46,537,348,443
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5	¢ 35,539,358,944	50,334,773,789
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:			
Intereses recibidos	¢	1,089,718,913	1,157,371,842

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:27:11 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:56:35 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 09:28:58 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

Cad. 111088958
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO COLONES NO DIVERSIFICADO
Administrado por BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Registro Profesional: 2007
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Fecha de Pago de Efectivo:
2023.02.24 09:28:58 -06'00'



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: TRUOeCGO
https://timbre.comcast.cr

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

Detalle de Inversiones
 Al 31 de diciembre de 2022

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2022
Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:									
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Banco Nacional de Costa Rica	cdp	7.49%	24/11/2022	24/2/2023	500,085,562	1,435,913	501,521,475	1.16%	56.00
Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales					500,085,562	1,435,913	501,521,475	1.16%	
Inversiones al Costo Amortizado:									
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Banco de Costa Rica	cdp	8.75%	14/12/2022	14/6/2023	1,000,027,572	0	1,000,027,572	2.31%	166.00
Ministerio de Hacienda	TP	9.20%	19/7/2022	19/7/2023	1,001,137,755	0	1,001,137,755	2.32%	201.00
Títulos de entidades financieras del sector privado									
Financiera Monge	cdp	8.15%	16/8/2022	16/2/2023	1,500,008,690	0	1,500,008,690	3.47%	48.00
Financiera Monge	cph	11.00%	7/12/2022	7/6/2023	1,500,738,997	0	1,500,738,997	3.47%	159.00
Mutual Alajuela	cph	6.15%	8/10/2022	9/1/2023	2,000,001,719	0	2,000,001,719	4.63%	10.00
Mutual Alajuela	cph	9.11%	12/10/2022	12/4/2023	1,000,017,917	0	1,000,017,917	2.31%	103.00
Mutual Cartago		8.00%	2/12/2022	2/3/2023	1,500,011,441	0	1,500,011,441	3.47%	62.00
Mutual Cartago	cph	10.25%	1/12/2022	1/9/2023	1,500,027,186	0	1,500,027,186	3.47%	245.00
					11,001,971,277	0	11,001,971,277	25.45%	
Inversiones en recompras:									
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Ministerio de Hacienda	RECO	8.55%	21/12/2022	26/1/2023	294,523,266	0	294,523,266	0.68%	27.00
Títulos de entidades financieras del sector privado									
Banco de San José	RECO	8.55%	12/12/2022	10/2/2023	2,117,715,940	0	2,117,715,940	4.90%	42.00
					2,412,239,206	0	2,412,239,206	5.58%	
Total de inversiones al costo amortizado					13,414,210,483	0	13,414,210,483	31.03%	
Total de inversiones instrumentos financieros					13,914,296,045	1,435,913	13,915,731,958	32.19%	

Cuadro A

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

Estado de activos netos
 Al 31 de diciembre de 2022
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
 (en colones sin céntimos)

	Nota	dic-22	dic-21
Activos:			
Efectivo	4	¢ 18,495,358,338	17,789,011,548
Inversiones en instrumentos financieros	5	36,634,208,984	23,593,543,842
Intereses por cobrar		239,801,749	87,406,209
Total activos		55,369,369,071	41,469,961,599
Pasivos:			
Otras cuentas por pagar	8	1,871,617	1,501,360
Comisiones por pagar	3	68,903,825	37,998,308
Total pasivos		70,775,442	39,499,668
Total activo neto		¢ 55,298,593,629	41,430,461,931
Utilidad neta antes del impuestos sobre la renta			
Certificados de títulos de participación	1.h	¢ 41,465,746,925	31,986,915,674
Capital pagado en exceso	1.h	12,348,768,857	8,661,810,917
Ganancia o pérdida no realizada por valuación de inversiones		1,016,533	2,923,171
Utilidades por distribuir		1,483,061,314	778,812,169
Total activo neto		¢ 55,298,593,629	41,430,461,931
Número de Certificados de Títulos de participación		41,465,746,925	31,986,915,674
Valor del activo neto por título de participación			
Serie A		¢ 1.3336	1.2952

Las notas son parte integral de los estados financieros

Firmado digitalmente
 por ROSNNIE DIAZ
 DIAZ MENDEZ (FIRMA)
 Fecha: 2023.02.24
 11:32:06 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
 Gerente a.i.

Firmado digitalmente por LUIS
 DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
 Fecha: 2023.02.24 10:59:00 -06'00'

Luis Balletero Ramos
 Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Firmado digitalmente
 por LUIS JAVIER SOLANO
 VALVERDE (FIRMA)
 Fecha: 2023.02.24
 09:35:16 -06'00'

Luis Javier Solano V
 Contador



TIMBRE 200.0 COLONES

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

Estado de resultados integrales
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en colones sin céntimos)

	Nota	dic-22	dic-21
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	¢ 2,282,997,968	1,069,664,336
Ingreso por diferencial cambiario, neto		158,502	0
Total ingresos		2,283,156,470	1,069,664,336
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1.k	514,630,404	483,156,204
Gastos operativos		2,289,867	2,195,686
Diferencial cambiario, neto		0	47,476
Total gastos		516,920,271	485,399,366
Utilidad antes de impuestos		1,766,236,199	584,264,970
Impuesto al Valor Agregado	7.b	66,903,247	62,810,306
Utilidad neta del año		¢ 1,699,332,952	521,454,664
Otros resultados integrales			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(1,906,638)	(90,087)
Utilidad neta integral del año		¢ 1,697,426,314	521,364,577

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:32:28 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:59:30 -06'00'

Luis Balletero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 09:35:46 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

Céd. 3110673050
FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO
BCR COLONES NO DIVERSIFICADO

Atención: SUGEVAL

Registro Profesional: 29597

Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER

Estado de Resultados Integral

2023-02-20 14:35:48 -0600



VERIFICACION: Db2lydRU
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de cambios en el activo neto
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en colones sin céntimos)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	36,238,322,552 €	36,238,322,552	9,023,723,993	3,013,258	1,252,725,195 €	46,517,784,998
Utilidad neta del año	0	0	0	0	521,454,664	521,454,664
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	176,283,200,005	176,283,200,005	51,265,169,637	0	0	227,548,369,642
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(995,367,690)	(995,367,690)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(180,534,606,883)	(180,534,606,883)	(51,627,082,713)	0	0	(232,161,689,596)
Subtotal	(4,251,406,878)	(4,251,406,878)	(361,913,076)	0	(473,913,026)	(5,087,232,980)
Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(90,087)	0	(90,087)
Subtotal	0	0	0	(90,087)	0	(90,087)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	31,986,915,674	31,986,915,674	8,661,810,917	2,923,171	778,812,169	41,430,461,931
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,699,332,952	1,699,332,952
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	159,603,677,201	159,603,677,201	48,632,266,015	0	0	208,235,943,216
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(995,083,807)	(995,083,807)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(150,124,845,950)	(150,124,845,950)	(44,945,308,075)	0	0	(195,070,154,025)
Subtotal	9,478,831,251	9,478,831,251	3,686,957,940	0	704,249,145	13,870,038,336
Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(1,906,638)	0	(1,906,638)
Subtotal	0	0	0	(1,906,638)	0	(1,906,638)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	41,465,746,925 €	41,465,746,925	12,348,768,857	1,016,533	1,483,061,314 €	55,298,593,629

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:32:44 -0600

Rosennie Diaz Mendez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:59:49 -0600

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 09:36:34 -0600

Luis Javier Solano V
Contador

C44. 3110473050
FONDO DE INVERSIÓN PORTAFOLIO BCR COLONES NO DIVERSIFICADO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 20597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-01-01 14:35:04 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACION: DnDy9tU
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en colones sin céntimos)

	Nota	dic-22	dic-21
Fuentes (usos) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta	¢	1,699,332,952	521,454,664
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por intereses		(2,282,997,968)	(1,069,664,336)
Efectivo usado por las operaciones		(583,665,016)	(548,209,672)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por pagar		706,722	849,933
Comisiones por pagar		30,905,517	(16,756,795)
Intereses recibidos		2,130,602,428	1,087,727,705
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1,578,549,651	523,611,171
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(72,287,780,982)	(70,808,037,611)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		61,287,480,150	67,804,441,690
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		(11,000,300,832)	(3,003,595,921)
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		208,235,943,216	227,548,369,642
Retiros efectuados por inversionistas		(195,070,154,025)	(232,161,689,596)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(995,083,807)	(995,367,690)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento		12,170,705,384	(5,608,687,644)
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		2,748,954,202	(8,088,672,394)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		32,379,041,273	40,467,713,667
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 ¢	35,127,995,475	32,379,041,273
Flujos de efectivo incluidos en las actividades de operación:			
Intereses recibidos	¢	2,130,602,428	1,087,727,705

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DÍAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DÍAZ MENDEZ (FIRMA) Fecha: 2023.02.24 11:32:59 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA) Fecha: 2023.02.24 11:00:05 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA) Fecha: 2023.02.24 09:36:52 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

0108 31 108/2020
FONDO DE INVERSIÓN PORTAFOLIO
BCR COLONES NO DIVERSIFICADO
Aprobado: SUGIEVAL
Responsable Profesional: JAVIER
VALVERDE SOLANO
Fecha de Plazo de Plazo:
2023-02-24 11:32:59 -06:00



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: Dk0ydrU
https://timbre.contador.co.cr

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

Detalle de Inversiones
 Al 31 de diciembre de 2022

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2022	
Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:										
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
	Banco Nacional de Costa Rica	cdp	7.49%	4/11/2022	3/2/2023	600,063,594	1,195,920	601,259,514	1.09%	35.00
Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales					600,063,594	1,195,920	601,259,514	1.09%		
Inversiones al Costo Amortizado:										
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
	Banco Nacional de Costa Rica	cdp	7.48%	24/11/2022	24/2/2023	2,000,009,785	0	2,000,009,785	3.61%	56.00
	Banco Nacional de Costa Rica	cdp	7.48%	1/12/2022	2/3/2023	1,000,011,302	0	1,000,011,302	1.81%	62.00
	Banco de Costa Rica	cdp	8.79%	15/12/2022	15/6/2023	4,000,027,507	0	4,000,027,507	7.22%	167.00
	Banco de Costa Rica	cdp	6.75%	29/12/2022	15/12/2023	2,001,502,220	0	2,001,502,220	3.61%	350.00
Títulos de entidades financieras del sector privado										
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	7.47%	20/10/2022	20/1/2023	5,000,001,879	0	5,000,001,879	9.03%	21.00
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	7.47%	20/10/2022	20/1/2023	3,000,949,081	0	3,000,949,081	5.42%	21.00
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	7.65%	11/11/2022	13/2/2023	4,000,008,153	0	4,000,008,153	7.22%	45.00
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	8.68%	26/12/2022	27/3/2023	10,000,015,320	0	10,000,015,320	18.06%	87.00
	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	cdp	8.68%	27/12/2022	27/3/2023	3,000,015,499	0	3,000,015,499	5.42%	87.00
					34,002,540,746	0	34,002,540,746	61.41%		
Inversiones en recompras:										
Títulos de entidades financieras del sector privado										
	Banco Popular y de Desarrollo comunal	RECO	8.51%	18/11/2022	17/1/2023	2,030,408,724	0	2,030,408,724	3.67%	18.00
					2,030,408,724	0	2,030,408,724	3.67%		
Total de inversiones al costo amortizado					36,032,949,470	0	36,032,949,470	65.08%		
Total de inversiones instrumentos financieros					6,633,013,064	1,195,920	36,634,208,984	66.16%		

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

Estado de activos netos
Al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 2021)
(en colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>dic-22</u>	<u>dic-21</u>
Activos:			
Efectivo	4	¢ 4,221,454	21,625,046
Inversiones en instrumentos financieros	5	724,556,447	897,838,793
Cuenta por cobrar		664,488	60,204
Intereses por cobrar		15,097,199	5,036,370
Total activo		<u>744,539,588</u>	<u>924,560,413</u>
Pasivos:			
Otras cuentas por pagar	9	1,310,857	2,747,620
Comisiones por pagar	1.k, 3	71,647	88,788
Total pasivo		<u>1,382,504</u>	<u>2,836,408</u>
Total activo neto		<u>¢ 743,157,084</u>	<u>921,724,005</u>
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.h	¢ 741,057,925	924,609,053
Capital pagado en exceso		54	(335,160)
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones		(3,729,603)	9,136,359
Deterioro de inversiones en otros resultados integrales	7	176,561	844,512
Utilidades o pérdidas por distribuir		5,652,147	(12,530,759)
Total activo neto		<u>¢ 743,157,084</u>	<u>921,724,005</u>
Número de Certificados de Títulos de participación		<u>741,057,925</u>	<u>924,609,053</u>
Valor del activo neto por título de participación			
Serie A		<u>¢ 1.0028</u>	<u>0.9969</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ Firmado digitalmente
por ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:50:57 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:07:03 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i

LUIS JAVIER Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:36:59 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIONE: <https://timbres.comitador.co.cr>

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

Estado de resultados integrales
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 2021)
(en colones sin céntimos)

	Nota	dic-22	dic-21
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	30,223,315	22,274,431
Comisión por salida anticipada		3,477,302	1,233,055
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros		4,314,277	13,091,209
Ganancia no realizadas por ajuste de valoraciones		2,222,017	450,108
Otros ingresos		146,273	0
Diferencial cambiario, neto		128,368	0
Ganancia estimada por deterioro de inversiones		667,951	0
Total ingresos		41,179,503	37,048,803
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1.k, 3	881,823	457,436
Gasto por intereses		13,133	4,122
Gastos operativos		2,861,220	2,064,605
Pérdida estimada por deterioro de inversiones	7	0	417,428
Pérdida neta realizada en venta de inversiones		2,048,136	0
Diferencial cambiario, neto		0	6,839
Total gastos		5,804,312	2,950,430
Utilidad antes de impuestos		35,375,191	34,098,373
Impuesto por enagenación de activos	8.a	647,141	1,963,681
Impuesto al Valor Agregado	8.b	115,932	59,467
Utilidad neta del año		34,612,118	32,075,225
Otros resultados integrales			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(12,865,962)	24,256,423
Resultado neto integral del año		21,746,156	56,331,648

Las notas son parte integral de los estados financieros

**ROSNNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)**

Firmado digitalmente
por ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:51:18 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

**LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)**

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:07:18 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

**LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)**

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:38:09 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

C.R. 211297216
FONDO DE INVERSION MEDIANO
PLAZO COLONES NO
DIVERSIFICADO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 26597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Resultados Integral
2023-02-28 14:38:11 -0400



VERIFICACION: kqmV7LzR
<https://timbres.conlador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de cambios en el activo neto
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 2021)
(en colones sin céntimos)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	224,450,254	224,450,254	32	(1,599,054)	2,149,944	225,001,176
Utilidad neta del año	0	0	0	0	32,075,225	32,075,225
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	2,413,910,024	2,413,910,024	9,389,903	0	0	2,423,299,927
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(46,755,928)	(46,755,928)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(1,713,751,225)	(1,713,751,225)	(9,725,095)	0	0	(1,723,476,320)
Subtotal	700,158,799	700,158,799	(335,192)	0	(14,680,703)	685,142,904
Otros resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	24,256,423	0	24,256,423
Deterioro de inversiones en otros resultados integrales	0	0	0	414,711	0	414,711
Ganancias realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	(13,091,209)	0	(13,091,209)
Subtotal	0	0	0	11,579,925	0	11,579,925
Saldos al 31 de diciembre de 2021	924,609,053	924,609,053	(335,160)	9,980,871	(12,530,759)	921,724,005
Utilidad neta del año	0	0	0	0	34,612,118	34,612,118
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	2,655,121,746	2,655,121,746	652,806	0	0	2,655,774,552
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(16,429,212)	(16,429,212)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(2,838,672,874)	(2,838,672,874)	(317,592)	0	0	(2,838,990,466)
Subtotal	(183,551,128)	(183,551,128)	335,215	0	18,182,906	(165,033,007)
Otros resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(12,865,962)	0	(12,865,962)
Deterioro de inversiones en otros resultados integrales	0	0	0	(667,951)	0	(667,951)
Subtotal	0	0	0	(13,533,913)	0	(13,533,913)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	741,057,925	741,057,925	54	(3,553,042)	5,652,147	743,157,084

Las notas son parte integral de los estados financieros

REGISTRO PÚBLICO
FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO PLAZO NO DIVERSIFICADO
Atención: SUGOEVAL
Registro Profesional: 23887
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-02-24 14:38:18 -0500



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: https://lcrj
https://timbres.comptador.co.cr

ROSNNIE DIAZ Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:51:48 -06'00'

Rosnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:07:34 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:38:29 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

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

Estado de flujos de efectivo
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 2021)
(en colones sin céntimos)

	Nota	dic-22	dic-21
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta del ejercicio		¢ 34,612,118	32,075,225
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por interés		(30,223,315)	(22,274,431)
Gasto por impuesto		647,141	1,963,681
Efectivo usado por las operaciones		5,035,944	11,764,475
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(604,284)	488,883
Cuentas por pagar		(1,627,817)	2,365,512
Gastos anticipados		0	4,040
Comisiones por pagar		(17,141)	77,970
Intereses recibidos		20,162,486	21,862,578
Impuestos pagados		(647,141)	(1,963,681)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		22,302,047	34,599,777
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones instrumentos financieros		(3,246,874,671)	(2,522,641,218)
Venta de inversiones instrumentos financieros		3,429,329,635	2,096,663,490
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión		182,454,964	(425,977,728)
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		2,655,774,552	2,423,299,927
Retiros efectuados por inversionistas		(2,838,990,466)	(1,723,476,320)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(16,429,212)	(46,755,928)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de financiamiento		(199,645,125)	653,067,679
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		5,111,885	261,689,728
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		261,795,930	106,202
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5	¢ 266,907,815	261,795,930
Flujos de efectivos incluidos en las actividades de operación			
Intereses recibidos		¢ 20,162,486	21,862,578
Impuestos pagados		647,141	1,963,681

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:52:31 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:07:51 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:38:48 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

Céd. 311272718
FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO
PLAZO COLONES NO
DIVERSIFICADO

Atención: SUGEVAL

Registro Profesional: 28997

Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER

Estado de Flujos de Efectivo

2023-02-20 14:38:29 -0600



VERIFICACION: kqmV7LZR
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

FONDO DE INVERSIÓN MEDIANO PLAZO COLONES NO DIVERSIFICADO

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

Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2022

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Facial	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2022
Inversiones al Valor Razonable en Resultados:										
PARTICIPACIÓN EN FONDOS DE INVERSIÓN										
BCR Mixto Colones No Diversificado										
Total de Inversiones al Valor Razonable en Resultados										
	PARTICIPACIONES	N/A	N/A	N/A	€	56,915,265	104,919	57,020,184	7.66%	
						56,915,265	104,919	57,020,184	7.66%	
Inversiones al Valor Razonable en Resultados:										
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
Ministerio de Hacienda										
	tp	9.20%	25/12/2022	25/6/2025	25,000,000	27,627,114	(5,356,690)	22,270,424	2.99%	908.00
Títulos de Entidades Privadas										
Banco Davivienda Costa Rica										
	cdp	4.50%	25/11/2022	24/7/2024	30,000,000	30,033,900	(16,548)	30,017,352	4.03%	572.00
Banco San José										
	cdp	6.75%	23/12/2021	5/1/2023	30,000,000	31,761,332	(1,434,930)	30,326,402	4.07%	6.00
Total de Inversiones al Valor Razonable en Resultados										
						89,422,346	(6,808,168)	82,614,178	11.10%	
Inversiones al Costo Amortizado:										
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
Ministerio de Hacienda										
	tp	9.20%	19/7/2022	19/7/2023	160,000,000	160,333,755	(92,174)	160,241,581	21.52%	201.00
Ministerio de Hacienda										
	tp	9.20%	27/9/2022	27/9/2023	152,000,000	152,150,018	(33,130)	152,116,888	20.43%	271.00
Ministerio de Hacienda										
	tp	9.01%	22/8/2022	22/2/2023	90,000,000	96,538,474	(5,678,574)	90,859,900	12.20%	54.00
Ministerio de Hacienda										
	tp	9.01%	22/8/2022	22/2/2023	43,000,000	45,669,462	(2,270,826)	43,398,636	5.83%	54.00
Ministerio de Hacienda										
	tp	10.12%	28/12/2022	28/6/2023	40,000,000	40,216,985	(13,327)	40,203,658	5.40%	180.00
Total de Inversiones al costo amortizado										
						494,908,694	(8,088,031)	486,820,663	65.39%	
Inversiones Otros Resultados Integrales:										
Inversiones en recompras (Costo amortizado):										
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
Ministerio de Hacienda										
	tp	8.48%	23/12/2021	5/1/2023	98,217,087	97,226,827	874,595	98,101,422	13.18%	6.00
Total de Inversiones Instrumentos financieros										
					€	681,557,867	(14,021,604)	724,556,447	97.32%	

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

Estado de activos netos
Al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota		dic-22	dic-21
Activos:				
Efectivo	4	US\$	56,932,490	185,017,303
Inversiones en instrumentos financieros	5		42,574,532	12,986,017
Impuestos diferidos			25	0
Intereses por cobrar			791,102	372,015
Total activo			100,298,149	198,375,335
Pasivos:				
Otras cuentas por pagar	8		2,968	3,615
Comisiones por pagar	1 k		89,282	103,781
Total pasivo			92,250	107,396
Total activo neto		US\$	100,205,899	198,267,939
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1 h	US\$	72,273,642	144,464,177
Capital pagado en exceso	1 h		26,953,758	51,965,731
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			(141)	11,158
Utilidades por distribuir			978,640	1,826,873
Total activo neto		US\$	100,205,899	198,267,939
Número de Certificados de Títulos de participación			72,273,642	144,464,177
Valor del activo neto por título de participación Serie A		US\$	1.3865	1.3724

Las notas son parte integral de los estados financieros

Firmado digitalmente
por ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:19:43 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:54:34 -06'00'

Luis Ballesteros Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:23:15 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Ced. 3110660357
FONDO DE INVERSION BCR
LIQUIDEZ DOLARES NO
DIVERSIFICADO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 29397
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023-02-20 14:39:48 -0600



VERIFICACION: qO4vUY4U
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de resultados integrales
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	dic-22	dic-21
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	US\$ 2,416,862	3,875,069
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros		0	49,808
Diferencial cambiario, neto		51	0
Total ingresos		2,416,913	3,924,877
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1. k	1,005,574	1,287,285
Gastos operativos		3,569	3,523
Diferencial cambiario, neto		0	32
Total gastos		1,009,143	1,290,840
Utilidad antes de impuestos		1,407,770	2,634,037
Impuesto sobre la renta	7.a	0	7,471
Impuesto al Valor Agregado	7.b	130,727	167,347
Utilidad neta del año		US\$ 1,277,043	2,459,219
Otros resultados integrales			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(11,299)	54,285
Utilidad neta integral del año		US\$ 1,265,744	2,513,504

Las notas son parte integral de los estados financieros

Firmado digitalmente
por ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:20:21 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:54:49 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:23:46 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Por: 3110660337
FONDO DE INVERSION BCR
LIQUIDEZ DOLARES NO
DIVERSIFICADO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 29597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Resultados Integral
2023-02-20 14:39:58 -0600



VERIFICACION: qO4vUY4U
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de Cambios en el Activo Neto
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	70,253,650	70,253,650	23,273,456	6,681	1,491,037	95,024,824
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,459,219	2,459,219
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 745,958,791	745,958,791	272,738,583	0	0	1,018,697,374
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(2,123,383)	(2,123,383)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (671,748,264)	(671,748,264)	(244,046,308)	0	0	(915,794,572)
Subtotal	74,210,527	74,210,527	28,692,275	0	335,836	103,238,638
Otros Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	54,285	0	54,285
Ganancias realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	(49,808)	0	(49,808)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	144,464,177	144,464,177	51,965,731	11,158	1,826,873	198,267,939
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,277,043	1,277,043
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 457,622,040	457,622,040	172,353,034	0	0	629,975,074
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(2,125,276)	(2,125,276)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (529,812,575)	(529,812,575)	(197,365,007)	0	0	(727,177,582)
Subtotal	(72,190,535)	(72,190,535)	(25,011,973)	0	(848,233)	(98,050,741)
Otros Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(11,299)	0	(11,299)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	72,273,642	72,273,642	26,953,758	(141)	978,640	100,205,899

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:20:57 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 09:28:15 -06'00'

Luis Ballesterio Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 09:28:15 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

FONDO DE INVERSIÓN BCR LIQUIDEZ DÓLARES NO DIVERSIFICADO
Atención: SUGEXVAL
Registro Profesional: 20207
Comité: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-02-24 14:41:57 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: q04vUYAU
<https://timbres.contador.cr/>

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

Estado de flujos de efectivo
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	dic-22	dic-21
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	1,277,043	2,459,219
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Ingresos por interes		(2,416,862)	(3,875,069)
Gasto por impuesto		0	7,471
Efectivo usado por las operaciones		(1,139,819)	(1,408,379)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por pagar		1,347	1,320
Comisiones por pagar		(14,499)	41,919
Intereses recibidos		1,997,775	3,690,790
Impuestos pagados		0	(7,471)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		844,804	2,318,179
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(233,282,211)	(110,751,946)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		236,307,384	119,812,404
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		3,025,173	9,060,458
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		629,975,074	1,018,697,374
Retiros efectuados por inversionistas		(727,177,582)	(915,794,572)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(2,125,276)	(2,123,383)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de financiamiento		(99,327,784)	100,779,419
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(95,457,807)	112,158,056
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		186,424,215	74,266,159
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 US\$	90,966,408	186,424,215

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:21:17 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:55:15 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 09:24:38 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110989237
FONDO DE INVERSION BCR LIQUIDEZ DOLARES NO DIVERSIFICADO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 29997
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Flujos de Efectivo
2023-02-20 14:46:30 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: qO4vUY4U
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2022

Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2022	
Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:									
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Ministerio de Hacienda	cdp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	US\$ 160,013	(166)	159,847	0.16%	27
Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales					160,013	(166)	159,847	0.16%	
Inversiones al Costo Amortizado:									
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Ministerio de Hacienda	tp5	5.52%	23/8/2022	23/8/2023	305,916	0	305,916	0.31%	236
Ministerio de Hacienda	tp5	5.52%	23/8/2022	23/8/2023	305,916	0	305,916	0.31%	236
Ministerio de Hacienda	tp5	5.52%	23/8/2022	23/8/2023	125,502	0	125,502	0.13%	236
Ministerio de Hacienda	tp5	5.52%	23/8/2022	23/8/2023	231,047	0	231,047	0.23%	236
Ministerio de Hacienda	tp5	5.52%	23/8/2022	23/8/2023	437,396	0	437,396	0.44%	236
Ministerio de Hacienda	tp5	5.52%	23/8/2022	23/8/2023	336,844	0	336,844	0.34%	236
Ministerio de Hacienda	tp5	5.52%	23/8/2022	23/8/2023	1,416,542	0	1,416,542	1.41%	236
Ministerio de Hacienda	tp5	9.20%	21/8/2022	21/2/2024	523,537	0	523,537	0.52%	418
Ministerio de Hacienda	tp5	9.20%	21/8/2022	21/2/2024	398,935	0	398,935	0.40%	418
Ministerio de Hacienda	tp5	9.20%	21/8/2022	21/2/2024	1,080,581	0	1,080,581	1.08%	418
Ministerio de Hacienda	tp5	9.20%	21/8/2022	21/2/2024	670,089	0	670,089	0.67%	418
Ministerio de Hacienda	tp5	4.59%	24/11/2022	24/5/2023	2,002,897	0	2,002,897	2.00%	145
Ministerio de Hacienda	tp5	3.93%	26/7/2022	26/1/2023	500,775	0	500,775	0.50%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	500,778	0	500,778	0.50%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	250,390	0	250,390	0.25%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	1,001,226	0	1,001,226	1.00%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	1,100,323	0	1,100,323	1.10%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	5,003,290	0	5,003,290	4.99%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	7,004,635	0	7,004,635	6.98%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	400,042	0	400,042	0.40%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	200,040	0	200,040	0.20%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	200,050	0	200,050	0.20%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	1,000,081	0	1,000,081	1.00%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	2,000,162	0	2,000,162	1.99%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	900,073	0	900,073	0.90%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	500,041	0	500,041	0.50%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	480,039	0	480,039	0.48%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	600,049	0	600,049	0.60%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	1,000,080	0	1,000,080	1.00%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	1,000,049	0	1,000,049	1.00%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	2,000,030	0	2,000,030	1.99%	27
Ministerio de Hacienda	tp5	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	1,000,013	0	1,000,013	1.00%	27
Banco Nacional de Costa Rica	tp5	6.25%	1/11/2022	1/11/2023	503,860	0	503,860	0.50%	306
Banco Nacional de Costa Rica	tp5	6.25%	1/11/2022	1/11/2023	201,553	0	201,553	0.20%	306
					35,182,781	0	35,182,781	35.08%	
Inversiones en recompras:									
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales									
Ministerio de Hacienda	Recompras	3.93%	31/10/2022	17/1/2023	693,192	0	693,192	0.69%	18
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.28%	14/12/2022	8/2/2023	690,492	0	690,492	0.69%	40
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.28%	12/12/2022	9/2/2023	338,891	0	338,891	0.34%	41
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.26%	6/12/2022	26/1/2023	135,701	0	135,701	0.14%	27
Ministerio de Hacienda	Recompras	3.97%	17/11/2022	6/1/2023	301,875	0	301,875	0.30%	7
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.18%	22/11/2022	11/1/2023	100,597	0	100,597	0.10%	12
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.19%	23/11/2022	17/1/2023	321,918	0	321,918	0.32%	18
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.25%	12/12/2022	25/1/2023	481,701	0	481,701	0.48%	26
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.18%	22/11/2022	11/1/2023	100,597	0	100,597	0.10%	12
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.15%	23/11/2022	3/1/2023	318,542	0	318,542	0.32%	4
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.19%	22/11/2022	13/1/2023	204,349	0	204,349	0.20%	14
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.28%	6/12/2022	1/2/2023	284,609	0	284,609	0.28%	33
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.28%	6/12/2022	2/2/2023	231,879	0	231,879	0.23%	34
Ministerio de Hacienda	Recompras	3.97%	17/11/2022	6/1/2023	352,188	0	352,188	0.35%	7
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.18%	12/12/2022	12/1/2023	145,462	0	145,462	0.15%	13
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.24%	22/11/2022	20/1/2023	93,811	0	93,811	0.09%	21
Ministerio de Hacienda	Recompras	3.93%	31/10/2022	16/1/2023	416,728	0	416,728	0.42%	17
Ministerio de Hacienda	Recompras	3.97%	16/11/2022	4/1/2023	432,852	0	432,852	0.43%	5
Ministerio de Hacienda	Recompras	3.93%	31/10/2022	18/1/2023	322,138	0	322,138	0.32%	19
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.17%	22/11/2022	6/1/2023	152,449	0	152,449	0.15%	7
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.21%	12/12/2022	16/1/2023	321,056	0	321,056	0.32%	17
Ministerio de Hacienda	Recompras	4.27%	6/12/2022	26/1/2023	790,877	0	790,877	0.79%	27
					7,231,904	0	7,231,904	7.21%	
Total de inversiones al costo amortizado					42,414,685	0	42,414,685	42.29%	
Total de inversiones instrumentos financieros					US\$ 42,574,698	(166)	42,574,532	42.45%	

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

Estado de Activos Netos
 Al 31 de diciembre de 2022
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
 (en US dólares)

	Nota	dic-22	dic-21
Activos:			
Efectivo	4	US\$ 69,946,581	127,000,446
Inversiones en instrumentos financieros	5	62,325,945	27,671,708
Impuesto de renta diferido		27	0
Intereses por cobrar		762,729	343,292
Total activos		133,035,282	155,015,446
Pasivos:			
Cuentas por pagar	8	2,975	3,623
Comisiones por pagar	3	108,031	122,144
Total pasivos		111,006	125,767
Activo neto		US\$ 132,924,276	154,889,679
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.h	US\$ 96,929,497	114,155,566
Capital pagado en exceso	1.h	33,481,161	38,235,018
Ganancia o pérdida no realizada por valuación de inversiones		(151)	11,159
Utilidades por distribuir		2,513,769	2,487,936
Total activo neto		US\$ 132,924,276	154,889,679
Número de Certificados de Títulos de participación		96,929,497	114,155,566
Valor del activo neto por título de participación Serie A		US\$ 1.3714	1.3568

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
 Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
 Fecha: 2023.02.24 11:30:04 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
 Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
 Fecha: 2023.02.24 10:57:21 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
 Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
 Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
 Fecha: 2023.02.24 09:30:48 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
 Contador

Ced. 3110660358
 FONDO DE INVERSION BCR MIXTO DOLARES NO DIVERSIFICADO
 Atención: SUJEVAL
 Registro Profesional: 20247
 Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
 Estado de Situación Financiera
 2023-02-28 14:42:18 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: UY3E7UJ
<https://timbre.contador.co.cr>

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

Estado de resultados integrales
 Por el periodo de un año terminando al 31 de diciembre de 2022
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
 (en US dólares)

	Nota	dic-22	dic-21
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos	6	US\$ 2,840,227	3,915,109
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros		0	62,851
Diferencial cambiario, neto		64	0
Total ingresos		2,840,291	3,977,960
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	3	1,195,451	1,287,699
Otros gastos operativos		3,548	3,521
Diferencial cambiario, neto		0	71
Total gastos		1,198,999	1,291,291
Utilidad antes de impuestos		1,641,292	2,686,669
Impuesto sobre la renta	7.a	0	9,428
Impuesto al Valor Agregado	7.b	155,411	167,401
Utilidad neta del año		US\$ 1,485,881	2,509,840
Otros resultados integrales			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(11,310)	67,329
Utilidad neta integral del año		US\$ 1,474,571	2,577,169

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
 DIAZ
 MENDEZ
 (FIRMA)

Rosennie Díaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO
 BALLESTER
 O RAMOS
 (FIRMA)

Luis Ballester Ramos
 Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
 SOLANO
 VALVERDE
 (FIRMA)

Luis Javier Solano Valverde
 Contador

Ced. 3110660358
 FONDO DE INVERSION BCR MIXTO
 DOLARES NO DIVERSIFICADO
 Atención: SUGEVAL
 Registro Profesional: 28987
 Contador SOLANO VALVERDE LUIS
 JAVIER
 Estado de Resultados Integral
 2023-02-24 14:42:21 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: UYSE7UJ
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de cambios en el activo neto
Por el periodo de un año terminando al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	97,899,516	97,899,516	30,792,033	6,681	2,071,701	130,769,931
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,509,840	2,509,840
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 530,080,536	530,080,536	184,066,070	0	0	714,146,606
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(2,093,605)	(2,093,605)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (513,824,486)	(513,824,486)	(176,623,085)	0	0	(690,447,571)
Subtotal	16,256,050	16,256,050	7,442,985	0	416,235	24,115,270
Otros resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	67,329	0	67,329
Ganancias realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	(62,851)	0	(62,851)
Subtotal	0	0	0	4,478	0	4,478
Saldo al 31 de diciembre de 2021	114,155,566	114,155,566	38,235,018	11,159	2,487,936	154,889,679
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,485,881	1,485,881
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h 351,913,790	351,913,790	127,011,984	0	0	478,925,774
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(1,460,048)	(1,460,048)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h (369,139,859)	(369,139,859)	(131,765,841)	0	0	(500,905,700)
Subtotal	(17,226,069)	(17,226,069)	(4,753,857)	0	25,833	(21,954,093)
Otros resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(11,310)	0	(11,310)
Subtotal	0	0	0	(11,310)	0	(11,310)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	96,929,497	96,929,497	33,481,161	(151)	2,513,769	132,924,276

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Rosnnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Cav. 311088238
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO
DOLARES NO DIVERSIFICADO
Mención: BCR MIXTO
Registro Profesional: 0937
Contacto: SOLANO VALVERDE, LUIS
JAVIER
Estado de Cuentas de la Empresa
2023-02-24 14:42:07 -0500



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACION: 1V63E7UJ
<https://timbre.colombador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo
Por el periodo de un año terminando al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	dic-22	dic-21
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	1,485,881	2,509,840
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Ingreso por intereses		(2,840,227)	(3,915,109)
Gasto por impuesto		0	9,428
Efectivo usado por las operaciones		(1,354,346)	(1,395,841)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por pagar		1,348	1,320
Comisiones por pagar		(14,113)	28,167
Intereses recibidos		2,420,790	3,810,050
Impuestos pagados		0	(9,428)
Efectivo neto usado provisto por las actividades de operación		1,053,679	2,434,268
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(207,688,338)	(162,733,866)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		225,395,358	177,662,648
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		17,707,020	14,928,782
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		478,925,774	714,146,606
Retiros efectuados por inversionistas		(500,905,700)	(690,447,571)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(1,460,048)	(2,093,605)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de financiamiento		(23,439,974)	21,605,430
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(4,679,275)	38,968,480
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		135,519,273	96,550,793
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 US\$	130,839,998	135,519,273

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:31:05 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:58:04 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 09:33:21 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Ced. 31-11880338
FONDO DE INVERSION BCR MIXTO
DOLARES NO DIVERSIFICADO
Asociación REGEXVAL
Registros Profesionales: 00007
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Pagos de Efectivo
2023.02.24 10:58:04



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: https://timbre.conftador.cr

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

Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2022

Tipo de Título	Rendimiento	Fecha Última Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2022
Inversiones en Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:								
Títulos de entidades financieras del sector privado								
Manal Aynaca	cd\$	1.50%	18/10/2022	18/1/2023	US\$ 1.000.013	(178)	999.835	0.75%
Total de Inversiones en Valor Razonable en Otros Resultados Integrales				1.000.013	(178)	999.835	0.75%	19
Inversiones al Costo Amortizado:								
Títulos de entidades financieras del sector privado								
Financiera Nongor	cd\$	3.15%	16/8/2022	16/2/2023	1.500.003	0	1.500.003	1.13%
				1.500.003	0	1.500.003	1.13%	48.00
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales								
Ministerio de Hacienda	tp\$	5.52%	25/8/2022	23/8/2023	385.454	0	385.454	0.29%
Ministerio de Hacienda	tp\$	9.30%	21/8/2022	21/2/2024	1.047.074	0	1.047.074	0.79%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	751.168	0	751.168	0.56%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	901.104	0	901.104	0.68%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	1.000.295	0	1.000.295	0.75%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	5.003.290	0	5.003.290	3.76%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	7.004.625	0	7.004.625	5.27%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	1.157.694	0	1.157.694	0.87%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	1.000.681	0	1.000.681	0.75%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	1.000.681	0	1.000.681	0.75%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	775.062	0	775.062	0.58%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	2.600.535	0	2.600.535	1.95%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	899.714	0	899.714	0.68%
Ministerio de Hacienda	tp\$	4.25%	26/7/2022	26/1/2023	1.000.013	0	1.000.013	0.75%
				24.525.600	0	24.525.600	18.44%	
Inversiones en recompras:								
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales								
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.28%	8/12/2022	2/3/2023	230.691	0	230.691	0.17%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.22%	25/11/2022	10/1/2023	181.054	0	181.054	0.14%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	29/11/2022	19/1/2023	110.581	0	110.581	0.08%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.21%	19/12/2022	23/1/2023	150.372	0	150.372	0.11%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	20/12/2022	25/1/2023	150.361	0	150.361	0.11%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.18%	14/12/2022	6/1/2023	395.475	0	395.475	0.30%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.21%	19/12/2022	27/1/2023	609.190	0	609.190	0.46%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.36%	22/12/2022	16/2/2023	713.930	0	713.930	0.54%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	3.99%	25/10/2022	8/1/2023	235.441	0	235.441	0.18%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.06%	21/11/2022	8/1/2023	253.924	0	253.924	0.19%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	3.60%	25/10/2022	5/1/2023	1.720.860	0	1.720.860	1.29%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.20%	7/12/2022	9/1/2023	301.148	0	301.148	0.23%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.18%	13/12/2022	9/1/2023	996.111	0	996.111	0.75%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	29/12/2022	27/1/2023	479.943	0	479.943	0.36%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.16%	28/11/2022	10/1/2023	1.605.984	0	1.605.984	1.22%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.21%	8/12/2022	11/1/2023	482.214	0	482.214	0.36%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	29/11/2022	13/1/2023	319.070	0	319.070	0.24%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.24%	2/12/2022	13/1/2023	403.871	0	403.871	0.30%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.21%	8/12/2022	13/1/2023	160.608	0	160.608	0.12%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.15%	22/11/2022	16/1/2023	533.266	0	533.266	0.40%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	2/12/2022	16/1/2023	502.378	0	502.378	0.38%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.20%	22/11/2022	18/1/2023	203.447	0	203.447	0.15%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.24%	7/12/2022	10/1/2023	478.523	0	478.523	0.36%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	12/12/2022	18/1/2023	250.838	0	250.838	0.19%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.18%	19/12/2022	18/1/2023	403.685	0	403.685	0.30%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.19%	25/11/2022	9/2/2023	930.963	0	930.963	0.71%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.24%	7/12/2022	19/1/2023	247.965	0	247.965	0.19%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.04%	21/11/2022	20/1/2023	1.282.809	0	1.282.809	0.96%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.28%	16/12/2022	20/1/2023	80.231	0	80.231	0.06%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	8/12/2022	25/1/2023	587.590	0	587.590	0.44%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	20/12/2022	23/1/2023	706.146	0	706.146	0.53%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.21%	29/11/2022	24/1/2023	206.356	0	206.356	0.16%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.21%	14/12/2022	24/1/2023	910.548	0	910.548	0.68%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.27%	2/12/2022	25/1/2023	239.058	0	239.058	0.18%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	8/12/2022	26/1/2023	301.246	0	301.246	0.23%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.24%	16/12/2022	26/1/2023	351.046	0	351.046	0.26%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	13/12/2022	27/1/2023	551.898	0	551.898	0.41%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	15/12/2022	27/1/2023	601.897	0	601.897	0.45%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.32%	21/12/2022	30/1/2023	481.158	0	481.158	0.36%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.32%	22/12/2022	31/1/2023	400.918	0	400.918	0.30%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.33%	19/12/2022	2/2/2023	70.196	0	70.196	0.05%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.33%	21/12/2022	2/2/2023	278.637	0	278.637	0.21%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.34%	23/12/2022	6/2/2023	504.640	0	504.640	0.38%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.29%	9/12/2022	7/2/2023	426.812	0	426.812	0.32%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.18%	15/12/2022	13/1/2023	240.666	0	240.666	0.18%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.19%	25/11/2022	19/1/2023	286.641	0	286.641	0.22%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.24%	25/11/2022	23/1/2023	100.693	0	100.693	0.08%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	2/12/2022	18/1/2023	303.416	0	303.416	0.23%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.21%	28/11/2022	12/1/2023	130.005	0	130.005	0.10%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	29/11/2022	17/1/2023	301.567	0	301.567	0.22%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	20/12/2022	24/1/2023	491.165	0	491.165	0.37%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	8/12/2022	24/1/2023	200.097	0	200.097	0.15%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.36%	22/12/2022	16/2/2023	168.456	0	168.456	0.13%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	3.97%	16/11/2022	4/1/2023	563.547	0	563.547	0.42%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.22%	2/12/2022	9/1/2023	216.061	0	216.061	0.16%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	22/12/2022	11/1/2023	174.500	0	174.500	0.13%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.14%	22/11/2022	13/1/2023	221.314	0	221.314	0.17%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	1/12/2022	13/1/2023	429.887	0	429.887	0.32%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	6/12/2022	25/1/2023	200.884	0	200.884	0.15%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	20/12/2022	26/1/2023	150.366	0	150.366	0.11%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.32%	21/12/2022	31/1/2023	443.079	0	443.079	0.33%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.19%	25/11/2022	16/1/2023	203.436	0	203.436	0.15%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	13/12/2022	26/1/2023	180.622	0	180.622	0.14%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.17%	16/12/2022	11/1/2023	125.532	0	125.532	0.09%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.27%	6/12/2022	25/1/2023	334.371	0	334.371	0.25%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.28%	19/12/2022	11/2/2023	1,146,365	0	1,146,365	0.86%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	3.99%	25/10/2022	4/1/2023	325.421	0	325.421	0.24%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	2/12/2022	4/1/2023	371.321	0	371.321	0.28%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.21%	9/12/2022	13/1/2023	380.817	0	380.817	0.29%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.22%	13/12/2022	18/1/2023	205.688	0	205.688	0.15%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	3.93%	31/10/2022	19/1/2023	395.734	0	395.734	0.30%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	21/12/2022	20/1/2023	204.717	0	204.717	0.15%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	12/12/2022	25/1/2023	160.567	0	160.567	0.12%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.25%	16/12/2022	30/1/2023	297.908	0	297.908	0.22%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.26%	19/12/2022	3/2/2023	464.447	0	464.447	0.35%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras	4.36%	22/12/2022	15/2/2023	153.968	0	153.968	0.12%
				35,300,507	88,470	35,300,507	26.53%	
Total de Inversiones al costo amortizado								
				61,326,110	88,470	61,326,110	46.10%	
Total de Inversiones Instrumentos Financieros								
				US\$ 62,336,323	88,292	62,325,945	46.85%	

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

Estado de activos netos
Al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota		dic-22	dic-21
Activos:				
Efectivo	4	US\$	26,635,238	21,954,750
Inversiones en instrumentos financieros	5		6,320,415	7,003,188
Impuesto de renta diferido			1,230	0
Intereses por cobrar			81,749	61,620
Total activo			33,038,632	29,019,558
Pasivos:				
Otras cuentas por pagar	8		2,975	2,123
Comisiones por pagar	3		21,573	58,606
Total pasivo			24,548	60,729
Total activo neto		US\$	33,014,084	28,958,829
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1h	US\$	28,861,734	25,539,491
Capital pagado en exceso	1h		3,662,511	2,961,940
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			(6,969)	2,658
Utilidades por distribuir			496,808	454,740
Total activo neto		US\$	33,014,084	28,958,829
Número de Certificados de Títulos de participación			28,861,734	25,539,491
Valor del activo neto por título de participación				
Serie A		US\$	1.1439	1.1339

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:33:38 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:01:00 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:20:24 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Ced. 3110673032
FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO
BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO
Atención: SUDEVAL
Registro Profesional: 28887
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023-02-20 14:44:03 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: W0YdFwB
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de resultados integrales
Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota		dic-22	dic-21
Ingresos:				
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	US\$	856,346	876,437
Ganancia neta realizada en inversiones en instrumentos financieros			0	8,159
Total ingresos			856,346	884,596
Gastos:				
Comisión por administración del Fondo	1.k,3		361,223	266,383
Gastos operativos			3,522	3,518
Diferencial cambiario, neto			1	9
Total gastos			364,746	269,910
Utilidad antes de impuestos			491,600	614,686
Impuesto sobre la renta	7.a		0	1,224
Impuesto al Valor Agregado	7.b		46,961	34,630
Utilidad neta del año		US\$	444,639	578,832
<u>Otros resultados integrales</u>				
Cambio en el valor razonable de las inversiones			(9,627)	(2,545)
Utilidad neta integral del año		US\$	435,012	576,287

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:34:03 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:50:15 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 09:21:00 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

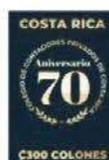
Ced. 3110673052
FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO
BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO

Atención: SUGEVAL

Registro Profesional: 29997
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER

Estado de Resultados Integral

2023-02-20 14:44:13 -0600



VERIFICACION: W0YdFwlb
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020		26,554,360	26,554,360	2,749,550	13,362	410,306	29,727,578
Utilidad neta del año		0	0	0	0	578,832	578,832
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h	286,952,992	286,952,992	37,455,107	0	0	324,408,099
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		0	0	0	0	(534,398)	(534,398)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h	(287,967,861)	(287,967,861)	(37,242,717)	0	0	(325,210,578)
Subtotal		(1,014,869)	(1,014,869)	212,390	0	44,434	(758,045)
Otros resultados integrales							
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores		0	0	0	(2,545)	0	(2,545)
Ganancias realizadas transferidas al estado de resultados		0	0	0	(8,159)	0	(8,159)
Subtotal		0	0	0	(10,704)	0	(10,704)
Saldos al 31 de diciembre de 2021		25,539,491	25,539,491	2,961,940	2,658	454,740	28,958,829
Utilidad neta del año		0	0	0	0	444,639	444,639
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1.h	252,795,358	252,795,358	34,354,147	0	0	287,149,505
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		0	0	0	0	(402,571)	(402,571)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	1.h	(249,473,115)	(249,473,115)	(33,653,576)	0	0	(283,126,691)
Subtotal		3,322,243	3,322,243	700,571	0	42,068	4,064,882
Otros resultados integrales							
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores		0	0	0	(9,627)	0	(9,627)
Subtotal		0	0	0	(9,627)	0	(9,627)
Saldos al 31 de diciembre de 2022		28,861,734	28,861,734	3,662,511	(6,969)	496,808	33,014,084

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:34:21 -06'00'

Rosnnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:01:29 -06'00'

Luis Ballesterio Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:21:25 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Ced. 3116873052
FONDO DE INVERSIÓN PORTAFOLIO
BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 20207
Contador: SOLANO VALVERDE, LUIS
JAVIER
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-02-23 14:44:19 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: [w0r7fwib](https://timbres.contador.co.cr)
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo
Periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	dic-22	dic-21
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	444,639	578,832
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Ingresos por interes		(856,346)	(876,437)
Gasto por impuesto		0	1,224
Efectivo usado por las operaciones		(411,707)	(296,381)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por pagar		2,551	1,320
Comisiones por pagar		(37,033)	45,355
Intereses recibidos		836,217	828,165
Impuestos pagados		0	(1,224)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		390,028	577,235
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(31,242,978)	(58,320,873)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		34,904,956	53,322,675
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión		3,661,978	(4,998,198)
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		287,149,505	324,408,099
Retiros efectuados por inversionistas		(283,126,691)	(325,210,578)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(402,571)	(534,398)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento		3,620,243	(1,336,877)
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo, neto		7,672,249	(5,757,840)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		21,954,750	27,712,590
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 US\$	29,626,999	21,954,750

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:34:37 -06'00'

Rosnnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:01:45 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:21:58 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

CEN. 3110673052
FONDO DE INVERSION PORTAFOLIO
BCR DOLARES NO DIVERSIFICADO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 28387
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Flujos de Efectivo
2023-02-20 11:41:21 -0600



TIMBRE 300,0 COLONES



VERIFICACION: W0YdFwIb
<https://timbres.contador.co.cr>

FONDO DE INVERSIÓN BCR PORTAFOLIO DÓLARES NO DIVERSIFICADO

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

Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2022

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Ultimo Pago	Vencimiento		Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2022
Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales:										
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
Banco de Costa Rica	cdp\$	3.75%	27/11/2022	26/5/2023	US\$	1,064,006	(8,199)	1,055,807	3.20%	147
Total de inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales						1,064,006	(8,199)	1,055,807	3.20%	
Inversiones al Costo Amortizado:										
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
Banco de Costa Rica	cdp\$	3.75%	27/11/2022	26/5/2023		2,057,748	0	2,057,748	6.23%	147
Banco de Costa Rica	cdp\$	3.75%	27/11/2022	26/5/2023		115,053	0	115,053	0.35%	147
Banco de Costa Rica	cdp\$	3.75%	27/11/2022	26/5/2023		100,047	0	100,047	0.30%	147
Total de inversiones						2,272,848	0	2,272,848	6.88%	
Inversiones en recompras:										
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
Banco de Costa Rica	Recompra	4.35%	22/12/2022	6/1/2023		568,085	0	568,085	1.72%	7
Banco de Costa Rica	Recompra	4.35%	16/12/2022	17/2/2023		2,423,675	0	2,423,675	7.34%	49
						2,991,760	0	2,991,760	9.06%	
Total de inversiones al costo amortizado						5,264,608	0	5,264,608	15.93%	
Total de inversiones instrumentos financieros					US\$	6,328,614	(8,199)	6,320,415	19.13%	

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

Estado de activos netos
Al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota		dic-22	dic-21
Activos:				
Efectivo	4	US\$	77,295	3,625
Inversiones en instrumentos financieros	5		409,615	1,263,035
Cuenta por cobrar			0	6
Intereses por cobrar			2,533	4,787
Total activo			489,443	1,271,453
Pasivos:				
Otras cuentas por pagar	8		2,982	1,661
Comisiones por pagar	1.k, 3		23	61
Total pasivo			3,005	1,722
Total activo neto		US\$	486,438	1,269,731
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1.h	US\$	580,129	1,471,803
Capital pagado en exceso			(16,899)	(82,769)
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			0	(36)
Utilidades o pérdidas por distribuir			(76,792)	(119,267)
Total activo neto		US\$	486,438	1,269,731
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1.h	US\$	580,129	1,471,803
Capital pagado en exceso			(16,899)	(82,769)
Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones			0	(36)
Utilidades o pérdidas por distribuir			(76,792)	(119,267)
Total activo neto		US\$	486,438	1,269,731
Número de Certificados de Títulos de participación			580,129	1,471,803
Valor del activo neto por título de participación Serie A		US\$	0.8385	0.8627

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:49:19 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:05:05 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:41:11 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

CAC 3110726783
FONDO DE INVERSION EVOLUCION NO DIVERSIFICADO
Atención: BUGEVAL
Registro Profesional: 28397
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023.02.02 11:49:19 -06'00'



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: orMEZgh
<https://timbrex.com/validador.co.cr>

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

Estado de resultados integrales
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota		dic-22	dic-21
Ingresos:				
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	6	US\$	10,619	49,464
Comisión por salida anticipada			1,310	8,449
Ganancia/pérdida neta realizada en inversiones en instrumentos financieros			0	19,472
Disminución por estimación de inversiones			0	42
Diferencial cambiario, neto			3,229	0
Total ingresos			15,158	77,427
Gastos:				
Comisión por administración del Fondo	1.k, 3		319	840
Gastos operativos			3,513	3,527
Pérdida neta realizada en venta de inversiones			76	0
Diferencial cambiario, neto			0	2,052
Pérdidas no realizadas por ajuste de valoraciones	5		30,191	333,028
Total gastos			34,099	339,447
Pérdida antes de impuestos			(18,941)	(262,020)
Impuesto por enagenación de activos	7.a		0	1,222
Impuesto al Valor Agregado	7.b		43	111
Pérdida neta del año		US\$	(18,984)	(263,353)
Otros resultados integrales				
Cambio en el valor razonable de las inversiones			(30,191)	(271,985)
Pérdida neta integral del año		US\$	(49,175)	(535,338)

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:49:41 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:05:23 -06'00'

Luis Balletero Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:41:28 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Ced. 3110726793
FONDO DE INVERSION EVOLUCION
NO DIVERSIFICADO
Atención: SUSEVAL
Registro Profesional: 29397
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Resultados Integral
2023.02.20 14:45:53 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: oZMnEzgh
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de cambios en el activo neto
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

Notas	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades por distribuir	Total
	US\$	US\$	(11)	(41,565)	18,067	US\$
Saldos al 31 de diciembre de 2020	2,036,826	2,036,826	(11)	(41,565)	18,067	2,013,317
Pérdida neta del año	0	0	0	0	(263,353)	(263,353)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	1,229,873	1,229,873	5,667	0	0	1,235,540
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	126,019	126,019
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(1,794,896)	(1,794,896)	(88,425)	0	0	(1,883,321)
Subtotal	(565,023)	(565,023)	(82,758)	0	(137,334)	(785,115)
Otros Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(271,985)	0	(271,985)
Deterioro de inversiones en otros resultados integrales	0	0	0	(42)	0	(42)
Pérdidas realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	313,556	0	313,556
	0	0	0	41,529	0	41,529
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,471,803	1,471,803	(82,769)	(36)	(119,267)	1,269,731
Pérdida neta del año	0	0	0	0	(18,984)	(18,984)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	58,499	58,499	74,814	0	0	133,313
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	61,459	61,459
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	(950,173)	(950,173)	(8,944)	0	0	(959,117)
Subtotal	(891,674)	(891,674)	65,870	0	42,475	(783,329)
Otros Resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de las inversiones en valores	0	0	0	(30,191)	0	(30,191)
Deterioro de inversiones en otros resultados integrales	0	0	0	36	0	36
Pérdidas realizadas transferidas al estado de resultados	0	0	0	30,191	0	30,191
	0	0	0	36	0	36
Saldos al 31 de diciembre de 2022	580,129	580,129	(16,899)	0	(76,792)	486,438

Las notas son parte integral de los estados financieros

Firmado digitalmente por ROSNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:50:01 -06'00'

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:50:39 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:41:44 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

042311278793
FONDO DE INVERSIÓN EVOLUCIÓN NO DIVERSIFICADO
Asesor: BCRBYVL
Registro Público del 2021
Código: 10-0001 VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Cambios del Patrimonio
2023.02.24 10:41:44 -06'00'



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN PÚBLICA
https://timbre.bcr.com.ec

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

Estado de flujos de efectivo
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	dic-22	dic-21
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Pérdida neta del ejercicio	US\$	(18,984)	(263,353)
Partidas que no requieren efectivo:			
Ingresos por interes		(10,619)	(49,464)
Gasto por impuesto		0	1,222
Efectivo usado por las operaciones		(29,603)	(311,595)
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		6	7,397
Cuentas por pagar		1,321	1,260
Comisiones por pagar		(38)	(35)
Intereses recibidos		12,873	75,726
Impuestos pagados		0	(1,222)
Efectivo neto (usado) por las actividades de operación		(15,441)	(228,469)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones instrumentos financieros		(2,835,565)	(2,631,400)
Venta de inversiones instrumentos financieros		3,683,963	3,387,082
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		848,398	755,682
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de inversionistas		133,313	1,235,540
Retiros efectuados por inversionistas		(959,117)	(1,883,321)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		61,459	126,019
Efectivo neto (usado) por las actividades de financiamiento		(764,345)	(521,762)
Cambio neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		68,612	5,451
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		8,683	3,232
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 y 5 US\$	77,295	8,683

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DÍAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:50:17 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:05:53 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe de Jefatura Administrativa a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:41:59 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Ced. 3110726793
FONDO DE INVERSION EVOLUCION
NO DIVERSIFICADO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 29937
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Flujos de Efectivo
2023-02-20 14:48:27 -0600



VERIFICACION: oZMhEzgh
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Detalle de Inversiones
 Al 31 de diciembre de 2022

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Facial	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	Días al vencimiento 31/12/2022
Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados:										
PARTICIPACIÓN EN FONDOS DE INVERSIÓN										
BCR PROGRESO	PARTICIPACIONES	N/A	N/A	N/A	19	US\$ 122,973	(39,753)	83,220	17.00%	
BCR INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS	PARTICIPACIONES	N/A	N/A	N/A	7	42,354	(1,369)	40,985	8.38%	
Total de Inversiones al Valor Razonable en Resultados						<u>165,327</u>	<u>(41,122)</u>	<u>124,205</u>	<u>25.38%</u>	
Inversiones a costo amortizado										
Títulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales										
Ministerio de Hacienda	tp5	4.37%	30/10/2022	30/4/2025		285,410	0	285,410	58.31%	852
Total de Inversiones al Valor Razonable en Otros Resultados Integrales						<u>285,410</u>	<u>0</u>	<u>285,410</u>	<u>58.31%</u>	
Total de Inversiones Instrumentos Financieros						<u>US\$ 450,737</u>	<u>(41,122)</u>	<u>409,615</u>	<u>83.69%</u>	

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

Estado de activos neto
Al 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en colones sin céntimos)

	Nota	2022	2021
Activos:			
Efectivo	3 y 4	66,447,154	67,338,462
Inversiones en instrumentos financieros	5	367,416,686	413,653,853
Cuentas por cobrar		189,057,597	27,853,482
Intereses por cobrar		0	1,200
Alquileres por cobrar	6	25,216,018	207,610,412
Gastos pagados por anticipado		119,464,604	143,567,185
Propiedades de inversión	7 y 18	28,106,218,679	28,367,463,635
Impuesto de renta diferido		136,982,859	121,349,883
Total activos		29,010,803,597	29,348,838,112
Pasivos:			
Préstamos por pagar	9	11,586,442,438	11,609,747,638
Otras cuentas por pagar	8	162,097,929	206,949,152
Comisiones por pagar	3	1,594,653	1,612,979
Intereses sobre préstamos por pagar		11,825,769	56,594,924
Impuesto de renta diferido	1.j y 16	438,738,598	462,292,365
Ingresos diferidos		1,435,189	767,130
Depósitos en garantía	1.f y 10	255,969,601	263,569,653
Total pasivos		12,458,104,177	12,601,533,841
Activo neto		16,552,699,420	16,747,304,271
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	1.1	14,775,000,000	14,775,000,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión		1,709,949,186	1,932,007,399
Reservas	1.L	67,750,234	40,296,872
Total activo neto		16,552,699,420	16,747,304,271
Número de Certificados de Títulos de Participación		5,910	5,910
Valor del activo neto por título de participación Serie A		2,800,795	2,833,723

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Firmado digitalmente
por ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:43:00 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:46:18 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:51:41 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

Ced. 3110431739
REGISTRO DE EMPRESAS
SUCESORÍA
Atención: SUCESORÍA
Registro Profesional: 29387
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023-02-01 14:58:24 4668



VERIFICACION: ELOQSOIX
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2022

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)

(en colones sin céntimos)

Ingresos:	Nota	2022	2021
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	12	¢ 220,670	89,682
Ingresos por arrendamientos	13	1,571,028,301	1,623,182,714
Otros ingresos por alquiler		10,403,225	7,663,259
Diferencial cambiario, neto		70,557,573	0
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	27,481,157	202,245,315
Ganancia no realizada por valoración de inversión		9,782,840	2,450,288
Total ingresos		1,689,473,766	1,835,631,258
Gastos:			
Comisión de administración	1.o y 3	16,691,456	17,089,748
Otros gastos operativos	15	277,936,157	229,989,424
Gastos financieros		968,908,013	938,823,940
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	249,539,369	732,098,193
Pérdida no realizada por valoración de inversión		20,007	141,873
Diferencial cambiario neto		0	55,240
Otros gastos		2,677,411	3,446,565
Total gastos		1,515,772,413	1,921,644,983
Resultado antes de impuesto		173,701,353	(86,013,725)
Impuesto sobre la renta	16	(189,251,074)	(195,701,517)
Resultado neto del año		¢ (15,549,721)	(281,715,242)
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales		¢ (15,549,721)	(281,715,242)

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DÍAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DÍAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:43:38 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTER RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:46:33 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE (FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:51:55 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

Ced. 3110431759
BCR FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO
DIVERSIFICADO

Atención: SUDEVAL

Registro Profesional: 25567
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER

Estado de Resultados Integral
2023-02-20 14:56:38 -0600



VERIFICACION: ELQZSCIX
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en colones sin céntimos)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades por distribuir	Reservas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	5,910	14,775,000,000	2,461,860,276	0	38,741,458	17,275,601,734
Resultado netO del periodo	0	0	0	(281,715,242)	0	(281,715,242)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	1.n	0	0	(214,570,045)	0	(214,570,045)
Reservas utilizadas	11	0	0	0	(32,012,176)	(32,012,176)
Incremento de reservas		0	0	(33,567,590)	33,567,590	0
Subtotal	0	0	0	(529,852,877)	1,555,414	(528,297,463)
Otros resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	(529,852,877)	529,852,877	0	0
Subtotal	0	0	(529,852,877)	529,852,877	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5,910	14,775,000,000	1,932,007,399	0	40,296,872	16,747,304,271
Resultado neto del periodo	0	0	0	(15,549,721)	0	(15,549,721)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	1.n	0	0	(175,682,263)	0	(175,682,263)
Reservas utilizadas	11	0	0	0	(3,372,865)	(3,372,865)
Incremento de reservas		0	0	(30,826,227)	30,826,227	0
Subtotal	0	0	0	(222,058,211)	27,453,362	(194,604,849)
Otros resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	(222,058,213)	222,058,211	0	(2)
Subtotal	0	0	(222,058,213)	222,058,211	0	(2)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5,910	14,775,000,000	1,709,949,186	0	67,750,234	16,552,699,420

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:44:22 -06'00'

Rosennie Diaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:46:45 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:54:45 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

Céd. 3110431793
REGISTRO DE EMPRESAS
COMERCIALES
Almácigo: SUGEVAL
Registro Profesional: 20167
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-02-24 14:52:44 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: ELIAS@CNV
<https://timbre.comstador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en colones sin céntimos)

Actividades de operación:	Nota	2022	2021
Resultado neto del período	¢	(15,549,721)	(281,715,242)
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		222,058,211	529,852,877
Ingresos por intereses		(220,670)	(89,682)
		206,287,820	248,047,953
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(161,204,115)	7,534,848
Alquileres por cobrar		182,394,394	(38,192,008)
Gastos pagados por anticipado		24,102,581	55,730,892
Cuentas por pagar		(44,851,223)	(202,891,869)
Intereses por pagar		(44,769,155)	34,365,534
Comisiones por pagar		(18,326)	(57,078)
Depósitos en garantía		(7,600,052)	13,290,640
Ingresos diferidos		668,059	(3,454,583)
Intereses recibidos		221,870	195,637
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		155,231,853	114,569,966
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(1,417,159,901)	(1,423,191,943)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		1,417,159,901	1,423,191,943
Mejoras a propiedades de inversión		0	(14,543,923)
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva		(3,372,865)	(32,012,176)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		(3,372,865)	(46,556,099)
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		(24,285,179,276)	(27,600,000)
Amortización de préstamos bancarios		24,261,874,076	13,800,000
Utilidades distribuidas a inversionistas		(175,682,263)	(214,570,045)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		(198,987,463)	(228,370,045)
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(47,128,475)	(160,356,178)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		480,992,315	641,348,493
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3, 4 y 5	¢ 433,863,840	480,992,315

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:44:00 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:47:01 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 09:55:11 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador



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

Estado de activo neto

Al 31 de diciembre del 2022

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)

(en US dólares)

	Nota		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos:				
Efectivo	3 y 4	US\$	1,375,528	1,520,494
Inversiones en instrumentos financieros	3 y 5		5,026,276	4,515,396
Intereses por cobrar			23	199
Cuentas por cobrar	6		665,791	704,843
Alquileres por cobrar	6		424,181	540,309
Propiedades de inversión	7 y 20		335,803,862	338,844,277
Impuesto de renta diferido	17		734,093	644,302
Gastos pagados por anticipado	8		263,143	465,178
Otros activos			68,250	68,250
Total activos			<u>344,361,147</u>	<u>347,303,248</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	9		136,227,756	136,269,756
Otras cuentas por pagar	10		3,517,105	3,468,062
Intereses sobre préstamos por pagar			448,980	215,521
Comisiones por pagar	3		190,855	193,593
Depósitos en garantía	11		2,368,878	2,389,373
Impuesto de renta diferido	17		3,547,844	3,952,601
Ingresos diferidos			222,127	77,903
Total pasivos			<u>146,523,545</u>	<u>146,566,809</u>
Activo neto		US\$	<u>197,837,602</u>	<u>200,736,439</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1.1	US\$	180,985,000	180,985,000
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			15,944,589	18,747,030
Utilidades restringidas	1.q.		408,228	408,298
Reservas	1.m		499,785	596,111
Total activo neto		US\$	<u>197,837,602</u>	<u>200,736,439</u>
Cuentas de orden	19	US\$	1,612,924	1,142,373
Número de Certificados de Títulos de participación			180,985	180,985
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1,093.12	1,109.13

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ROSNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:37:29 -06'00'

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTER RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:41:58 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:42:55 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Ciudad 011029600
C.R. FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
INDUSTRIA

Atención: SUGEVAL

Registro Profesional 20001

Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER

Estado de Situación Financiera

2023-10-25 14:53:19 0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: <https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	2022	2021
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, neto	13	US\$ 2,398	1,313
Ingresos por arrendamientos	14	20,125,486	17,575,118
Otros ingresos por arrendamiento	14	1,082,270	1,219,368
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	2,826,886	4,606,486
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		51,893	84,230
Otros ingresos		10,330	65,328
Total ingresos		24,099,263	23,551,843
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3	2,001,007	2,071,271
Otros gastos operativos	16	2,996,083	2,697,134
Gastos financieros	9	7,987,916	6,328,991
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	5,629,327	10,988,393
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		13	342
Diferencial cambiario, neto		91,284	54,711
Total gastos		18,705,630	22,140,842
Utilidad antes de impuesto		5,393,633	1,411,001
Impuesto sobre la renta	17	(2,546,276)	(2,263,151)
Utilidad (Pérdida) neta del año		US\$ 2,847,357	(852,150)
Otros resultados integrales			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales		US\$ 2,847,357	(852,150)

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DÍAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSNNIE
DÍAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:37:31 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:42:28 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE (FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:44:05 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Cve. 3110294588
BCR FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA
INDUSTRIA FCI I

Atención: SUGEVAL

Registro Profesional: 26587
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER

Estado de Resultados Integrales
2023-02-20 11:23:03 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US Dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Ganancia neta no realizada por valuación de inmuebles	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades Restringidas	Utilidades (Pérdidas) por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	180,985	180,985,000	25,128,937	0	408,298	0	703,873	207,226,108
Pérdida neta del año	0	0	0	0	0	(852,150)	0	(852,150)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.0	0	0	0	0	(5,384,092)	0	(5,384,092)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	0	(253,427)	(253,427)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(145,665)	145,665	0
Subtotal	<u>180,985</u>	<u>180,985,000</u>	<u>25,128,937</u>	<u>0</u>	<u>408,298</u>	<u>(6,381,907)</u>	<u>596,111</u>	<u>200,736,439</u>
Otros resultados integrales								
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	7	0	(6,381,907)	0	0	6,381,907	0	0
Subtotal	0	0	(6,381,907)	0	0	6,381,907	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2021	180,985	180,985,000	18,747,030	0	408,298	0	596,111	200,736,439
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	2,847,357	0	2,847,357
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.0	0	0	0	0	(5,409,075)	0	(5,409,075)
Traslado a utilidades restringidas	0	0	0	0	(70)	0	0	(70)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	0	(337,049)	(337,049)
Incremento de reservas	0	0	0	0	0	(240,723)	240,723	0
Subtotal	<u>180,985</u>	<u>180,985,000</u>	<u>18,747,030</u>	<u>0</u>	<u>408,228</u>	<u>(2,802,441)</u>	<u>499,785</u>	<u>197,837,602</u>
Otros resultados integrales								
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	(2,802,441)	0	0	2,802,441	0	0
Subtotal	0	0	(2,802,441)	0	0	2,802,441	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2022	180,985	180,985,000	15,944,589	0	408,228	0	499,785	197,837,602

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ROSNIIE DIAZ MENDEZ
(FIRMA)

Rosnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS
(FIRMA)

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE
(FIRMA)

Luis Javier Solano Valverde
Costador

Ced. 3110296586
BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA S.A.
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 29357
Costador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-02-01 14:53:44 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: jmHGRkM
<https://timbres.comlador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	2022	2021
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta del año	US\$	2,847,357	(852,150)
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de inmuebles		2,802,441	6,381,907
Ingresos por intereses		(2,398)	(1,313)
		5,647,400	5,528,444
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Alquileres por cobrar		116,128	(134,008)
Gastos pagados por anticipado		202,035	(122,645)
Cuentas por cobrar		39,052	(338,893)
Cuentas por pagar		49,043	464,803
Intereses por pagar		233,459	(392,040)
Comisiones por pagar		(2,738)	(6,285)
Depósitos en garantía		(20,495)	118,463
Ingresos diferidos		144,224	(126,652)
Intereses recibidos		2,574	1,114
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		6,410,682	4,992,301
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en inmuebles		0	(9,764,234)
Mejoras a inversiones en inmuebles		(256,575)	(1,079,459)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		(337,049)	(253,427)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		(593,624)	(11,097,120)
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		0	27,645,863
Amortización de préstamos bancarios		(42,000)	(16,808,673)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(5,409,145)	(5,384,092)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de financiamiento		(5,451,145)	5,453,098
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		365,913	(651,721)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		6,035,890	6,687,611
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3, 4 y 5 US\$	6,401,803	6,035,890

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:38:32 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:42:57 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
09:46:01 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Ced. 011029386
REGISTRADO EN EL
MINISTERIO DE
ALIANZAS
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 00347
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Flujos de Efectivo
2023.02.20 14:03:38 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: jva0303kkm
https://timbres.contador.co.cr

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

Estado de activo neto
Al 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	<u>Nota</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos:				
Efectivo	3 y 4	US\$	1,176,422	1,255,096
Inversiones en instrumentos financieros	5		2,292,960	2,615,502
Cuentas por cobrar	6		809,138	381,580
Intereses por cobrar			18	161
Alquileres por cobrar	6		2,111,435	2,404,381
Propiedades de inversión	7 y 20		461,304,166	469,804,905
Impuesto de renta diferido	17		388,912	109,041
Gastos pagados por anticipado	8		594,326	521,103
Otros activos			9,522	9,522
Total activos			468,686,899	477,101,291
Pasivos:				
Préstamos por pagar	9		178,397,235	175,474,284
Otras cuentas por pagar	10		3,584,124	5,706,625
Comisiones por pagar	3		240,684	276,790
Intereses sobre préstamos por pagar			1,257,961	562,824
Depósitos en garantía	11		2,483,879	2,600,922
Ingresos diferidos			116,664	101,916
Impuesto sobre la renta diferido	17		4,942,665	6,167,014
Total pasivos			191,023,212	190,890,375
Activo neto		US\$	277,663,687	286,210,916
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1.1	US\$	251,852,000	251,852,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			25,804,606	34,328,515
Reservas	1.m		7,081	30,401
Total activo neto		US\$	277,663,687	286,210,916
Cuentas de orden	19	US\$	8,575,660	2,757,485
Número de Certificados de Títulos de participación			251,852	251,852
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1,102.49	1,136.43

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DÍAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DÍAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:40:04 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTER RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:44:13 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:05:48 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

CES 3110277408
BCR FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO
Atención: SUIEVAL
Registro Profesional 20247
Contador SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Situación Financiera
3025-09-19-10-08-00-0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: cccpK8qH
http://timbrs.com/cr/verif/

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

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	2022	2021
Ingresos:			
Ingresos por intereses, primas y descuentos, netos	14	US\$ 1,886	2,439
Ingresos por arrendamientos	13	24,817,890	25,310,453
Otros ingresos por arrendamiento		1,277,457	1,012,848
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	2,309,227	7,501,607
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		17,461	55,548
Ganancia por venta de propiedades de inversión	7	0	777,898
Otros ingresos		0	307,897
Total ingresos		28,423,921	34,968,690
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1, p y 3	2,744,495	3,103,480
Otros gastos operativos	16	3,814,531	3,573,365
Gastos financieros	9	10,525,491	9,193,281
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	10,833,135	3,331,658
Pérdida no realizada por valoración de inversiones		3	0
Otros gastos		42,865	3,096
Diferencial cambiario, neto		78,159	31,152
Total gastos		28,038,679	19,236,032
Utilidad antes de impuesto		385,242	15,732,658
Impuesto sobre la renta	17	(3,131,441)	(3,213,729)
(Pérdida) Utilidad neta del año		US\$ (2,746,199)	12,518,929
<u>Otros resultados integrales</u>			
Resultados integrales totales		US\$ (2,746,199)	12,518,929

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:40:25 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO O RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:43:30 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:08:00 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

CIRE 3118277428
REG. FONDO DE INVERSION
INMOBILIARIO
Atención: SUDEVAL
Bogotá, Colombia
Cuentas: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Paises de Procedencia: México
2023-02-24 10:43:30 -06:00



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: cqr1FK8n
https://firmas.combcr.co.cr

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

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inmuebles	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Notas	251,852	US\$ 251,852,000	(36,250)	30,863,168	0	0	58,521	US\$ 282,737,439
Saldos al 31 de diciembre de 2020								
Utilidad neta del año	0	0	0	0	0	12,518,929	0	12,518,929
Comisión por colocación de participaciones	0	0	36,250	0	0	36,250	0	72,500
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.o	0	0	0	0	(8,217,600)	0	(8,217,600)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	0	(195,750)	(195,750)
Incremento de reservas		0	0	0	0	(167,630)	167,630	0
Subtotal		0	36,250	0	0	4,169,949	(28,120)	4,178,079
Otros resultados integrales:								
Ajuste impuesto de renta diferido		0	0	(704,602)	0	0	0	(704,602)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	7	0	0	4,169,949	0	(4,169,949)	0	0
Subtotal		0	0	3,465,347	0	(4,169,949)	0	(704,602)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	251,852	US\$ 251,852,000	0	34,328,515	0	0	30,401	US\$ 286,210,916
Pérdida neta del año								
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.o	0	0	0	0	(2,746,199)	0	(2,746,199)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	(5,408,882)	0	(5,408,882)
Incremento de reservas		0	0	0	0	0	(392,147)	(392,147)
Subtotal		0	0	0	0	(368,827)	368,827	0
Otros resultados integrales:								
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	0	(8,523,909)	0	8,523,908	0	(1)
Subtotal		0	0	(8,523,909)	0	8,523,908	0	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	251,852	US\$ 251,852,000	0	25,804,606	0	0	7,081	US\$ 277,663,687

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
firmado digitalmente por
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
13:03:38 -0500

Rosennie Diaz Méndez
Gerente s.i.

LUIS DIEGO
firmado digitalmente por
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
13:43:42 -0500

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo s.i.

LUIS JAVIER
firmado digitalmente por
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:08:19 -0500

Luis Javier Solano V
Contador

CALLE 11 #1077-108
BOLSA FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO
Asociación SCOTIAL
Impreso en Colombia - 100%
Código QR: BCR.FONDO.FI.NI
FONDO DE INVERSIÓN EN INMOBILIARIO
100% DE CAPITAL EN INVERSIÓN



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: <https://timbre.com/bcr/fondo>

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

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2022

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)

(en US dólares)

	Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Actividades de operación:			
(Pérdida) Utilidad neta del año	US\$	(2,746,199)	12,518,929
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		8,523,908	(4,169,949)
Ingresos por intereses		(1,886)	(2,439)
		<u>5,775,823</u>	<u>8,346,541</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(427,558)	(31,787)
Alquiler por cobrar		292,946	(1,135,373)
Gastos pagados por anticipado		(73,223)	68,512
Cuentas por pagar		(2,122,501)	1,020,811
Intereses por pagar		695,137	(88,853)
Comisiones por pagar		(36,106)	(65,222)
Depósitos en garantía		(117,043)	(140,253)
Ingreso diferidos		14,748	76,847
Intereses recibidos		2,029	2,278
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>4,004,252</u>	<u>8,053,501</u>
Actividades de inversión			
Venta de propiedades de inversión		0	7,709,364
Mejoras a propiedades de inversión		(1,527,390)	(3,878,560)
Mejoras a propiedades de inversión por medio de reserva		(392,147)	(195,750)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de inversión		<u>(1,919,537)</u>	<u>3,635,054</u>
Actividades de financiamiento			
Nuevos préstamos bancarios		67,836,000	21,339,561
Amortización de préstamos bancarios		(64,913,049)	(27,254,118)
Utilidades distribuidas a inversionistas		(5,408,882)	(8,145,100)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(2,485,931)</u>	<u>(14,059,657)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(401,216)	(2,371,102)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,870,598	6,241,700
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3, 4 y 5	<u>US\$ 3,469,382</u>	<u>3,870,598</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ MENDEZ
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:40:52
-06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:43:57 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE (FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:08:45 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador



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

Estado de activo neto
Al 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos:				
Efectivo	3 y 4	US\$	628,081	266,012
Inversiones en instrumentos financieros	5		713,182	861,963
Cuentas por cobrar			34,366	42,835
Intereses por cobrar			22	6
Alquileres por cobrar	6		74,997	109,006
Propiedades de inversión	7 y 20		98,968,497	101,915,238
Impuesto sobre la renta diferido	17		590,511	532,479
Gastos pagados por anticipado	8		70,350	56,221
Total activos			<u>101,080,006</u>	<u>103,783,760</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	9		15,408,307	15,806,442
Otras cuentas por pagar	10		887,201	740,173
Comisiones por pagar	3		87,824	90,036
Intereses sobre préstamos por pagar			52,604	39,357
Depósitos en garantía	1.f y 11		609,309	594,636
Ingresos diferidos			102,154	85,900
Impuesto sobre la renta diferido	1.k y 17		857,470	1,250,130
Total pasivos			<u>18,004,869</u>	<u>18,606,674</u>
Activo neto		US\$	<u>83,075,137</u>	<u>85,177,086</u>
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1.1	US\$	80,975,000	80,975,000
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			1,512,768	4,066,689
Reservas	1.m		91,855	27,806
Otras reservas			495,514	107,591
Total activo neto		US\$	<u>83,075,137</u>	<u>85,177,086</u>
Cuentas de orden	19	US\$	97,313	56,296
Número de Certificados de Títulos de participación			<u>16,195</u>	<u>16,195</u>
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	<u>5,129.68</u>	<u>5,259.47</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:41:25 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:44:45 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE (FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:10:07
-06'00'

Luis Javier Solano V
Contador



TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos	13	US\$ 1,633	992
Ingresos por arrendamientos	14	7,056,593	6,544,457
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	737,305	2,090,621
Ganancia no realizada por valoración de inversiones		8,218	15,878
Otros ingresos por alquiler		124,887	95,254
Otros ingresos		10,383	33,279
Total ingresos		<u>7,939,019</u>	<u>8,780,481</u>
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	1.p y 3	926,291	956,184
Otros gastos operativos	16	899,903	1,080,179
Gastos financieros	9	998,219	809,059
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión	7	3,291,226	4,393,803
Diferencial cambiario, neto		27,789	28,834
Total gastos		<u>6,143,428</u>	<u>7,268,059</u>
Utilidad antes de impuesto		1,795,591	1,512,422
Impuesto sobre la renta	17	(861,777)	(800,759)
Utilidad neta del año		<u>US\$ 933,814</u>	<u>711,663</u>
<u>Otros resultados integrales</u>			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales		<u>US\$ 933,814</u>	<u>711,663</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:41:49 -06'00'

Rosnnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:44:58 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:10:25 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador

042 201-9111-004
REGISTRADO EN EL REGISTRO
COMERCIAL DE COSTA RICA
COSTA RICA
Número de inscripción: 4047
Sede: 30140 VALVERDE, LIRÍ
02013 DE 01/03/2013 - 0001



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: VINCULADA
URL: https://www.cre.gob.cr

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

Estado de cambios en el activo neto
Periodo de un año terminado el 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Reservas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	16,195	80,975,000	0	6,369,871	0	20,950	87,365,821
Utilidad neta del año	0	0	0	0	711,663	0	711,663
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(2,964,110)	0	(2,964,110)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	(43,879)	(43,879)
Incremento de reservas	0	0	0	0	(50,735)	50,735	0
Otras reservas	0	0	0	0	0	107,591	107,591
Subtotal	0	0	0	0	(2,303,182)	114,447	(2,188,735)
Otros resultados integrales							
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	7	0	0	(2,303,182)	2,303,182	0	0
Subtotal	0	0	0	(2,303,182)	2,303,182	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2021	16,195	80,975,000	0	4,066,689	0	135,397	85,177,086
Utilidad neta del año	0	0	0	0	933,814	0	933,814
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	1.0	0	0	0	(3,370,340)	0	(3,370,340)
Reservas utilizadas	12	0	0	0	0	(53,346)	(53,346)
Incremento de reservas	12	0	0	0	(117,395)	117,395	0
Otras reservas	0	0	0	0	0	387,923	387,923
Subtotal	0	0	0	0	(2,553,921)	451,972	(2,101,949)
Otros resultados integrales							
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	7	0	0	(2,553,921)	2,553,921	0	0
Subtotal	0	0	0	(2,553,921)	2,553,921	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2022	16,195	80,975,000	0	1,512,768	0	587,369	83,075,137

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:42:04 -06'00'

Rosennie Diaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:45:12 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:10:54 -06'00'

Luis Javier Solano V.
Contador

Céd. 3110471206
BCR FONDO DE INVERSIÓN
PROGRESO INMOBILIARIO
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 29397
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-02-20 14:58:42 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: VPq42nQz
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo

Período de un año terminado el 31 de diciembre del 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	2022	2021
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	933,814	711,663
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		2,553,921	2,303,182
Ingresos por intereses		(1,633)	(992)
Efectivo provisto por las operaciones		3,486,102	3,013,853
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		8,469	45,085
Alquiler por cobrar		34,009	60,079
Gastos pagados por anticipado		(14,129)	32,977
Cuentas por pagar		147,028	162,774
Intereses por pagar		13,247	(29,253)
Comisiones por pagar		(2,212)	(2,324)
Depósitos en garantía		14,673	12,114
Ingreso diferidos		16,254	(5,093)
Intereses recibidos		1,617	986
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		3,705,058	3,291,198
Actividades de inversión			
Compra de propiedades de inversión		0	(20,747)
Mejoras a propiedades de inversión		(57,872)	(377,419)
Mejoras a propiedad por medio de reserva		(53,346)	(43,879)
Efectivo neto (usado) por las actividades de inversión		(111,218)	(442,045)
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		9,003,000	5,305,112
Amortización de préstamos bancarios		(9,401,135)	(5,485,367)
Otras reservas		387,923	107,591
Utilidades distribuidas a inversionistas		(3,370,340)	(2,964,110)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		(3,380,552)	(3,036,774)
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		213,288	(187,621)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,127,975	1,315,596
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3, 4 y 5 US\$	1,341,263	1,127,975

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DÍAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ROSNNIE DÍAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:42:18 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
O RAMOS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:45:25 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:11:11 -06'00'

Luis Javier Solano V
Contador



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de activo neto
Al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota		2022	2021
Activos:				
Efectivo	6	US\$	1,088,999	127,677
Cuentas por cobrar	7		565,291	8,588
Intereses por cobrar			1,121	0
Alquileres por cobrar	8		77,133	41,814
Propiedades de inversión	10		70,920,643	69,518,987
Impuesto sobre la renta diferido	15		768,902	0
Gastos pagados por anticipado	9		57,222	43,006
Total activos			73,479,311	69,740,072
Pasivos:				
Préstamos por pagar	12		4,733,191	5,117,864
Otras cuentas por pagar	11		731,457	138,652
Comisiones por pagar			95,392	0
Intereses sobre préstamos por pagar	11		50,900	14,216
Depósitos en garantía	13		326,754	346,915
Ingresos diferidos	14		27,172	1,661
Impuesto sobre la renta diferido	15		1,273,154	854,672
Total pasivos			7,238,020	6,473,980
Activo neto		US\$	66,241,291	63,266,092
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	16	US\$	56,295,789	56,295,789
Capital pagado en exceso	16		3,121,903	3,121,903
Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión			2,857,426	(205,993)
Periodos anteriores			3,966,173	4,054,393
Total activo neto	4	US\$	66,241,291	63,266,092
Cuentas de orden	21	US\$	53,538	53,727
Número de Certificados de Títulos de participación			56,295,789	56,295,789
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	1.1767	1.1238

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Firmado digitalmente por
ROSNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:44:59 -06'00'

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente por
LUIS DIEGO
BALLESTER
O RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:47:47 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:18:37 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

EMPRESA REGISTRADA
REGISTRO DE FIRMAS
PÚBLICAS
Alcaldía, SUCRE
Registro Público del 2017
Código: 83.000134.10000.1.00
00001 (p. 10.000) 0001



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: B170040Z
http://www.bcr.com.cr/cv

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	2022	2021
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos		US\$ 10,591	3,638
Ingresos por arrendamientos	17	3,764,095	3,681,599
Diferencial cambiario, neto		0	2,807
Ingreso por penalidades	18	61	11,375
Otros ingresos por alquiler		16,836	96,168
Otros ingresos		50,267	64,349
Total ingresos		3,841,850	3,859,936
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo	18	966,393	927,286
Otros gastos operativos	19	1,196,102	1,253,845
Gastos financieros	20	399,593	343,808
Variación estimación por incobrables		20,886	11,102
Diferencial cambiario, neto		19,836	11,717
Pérdida por venta de inmueble		86,062	0
Total gastos		2,688,872	2,547,758
Utilidad antes de impuesto		1,152,978	1,312,178
Impuesto sobre la renta		(582,558)	(442,810)
Resultado antes de valoración de inmuebles		US\$ 570,420	869,368
Valoración de Inmuebles			
Ganancia no realizada por valoración de propiedades de inversión		3,136,601	4,396,648
Pérdida no realizada por valoración de propiedades de inversión		(915,167)	(1,963,754)
Ganancia o Pérdida no realizada por valoración, neta		2,221,434	2,432,894
Utilidad Neta del Período		2,791,854	3,302,262
Otros resultados integrales			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales		US\$ 2,791,854	3,302,262

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNIE DIAZ Firmado digitalmente
por ROSNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:45:26 -06'00'

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:48:02 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

SE
SOLANO VALVERDE
DIRECCIÓN GENERAL DE
PLUSVALÍA
Atención: SICREVAL
Registro Profesional: 20071
Contador: SOLANO VALVERDE, LUIS
JAVIER
Lugar de Inscripción: Integral
2023-02-24 10:48:02 -06'00'

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:18:57 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: B1WdnBkX
<https://timbres.contador.cr>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
 Administrado por
 BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de cambios en el activo neto
 Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
 (en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de propiedades de inversión	Utilidades o Pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	56,295,789	56,295,789	3,121,903	(2,325,767)	4,000,446	61,092,371
Utilidad neta del año	0	0	0	0	3,302,262	3,302,262
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(815,421)	(815,421)
Subtotal	0	0	0	0	2,486,841	2,486,841
Otros resultados integrales						
Ajuste impuesto renta diferido	0	0	0	(313,120)	0	(313,120)
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles e inversiones	0	0	0	2,432,894	(2,432,894)	0
Subtotal	0	0	0	2,119,774	(2,432,894)	(313,120)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	56,295,789	56,295,789	3,121,903	(205,993)	4,054,393	63,266,092
Utilidad neta del año	0	0	0	0	2,791,854	2,791,854
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	0	0	0	0	(658,640)	(658,640)
Subtotal	0	0	0	0	2,133,214	2,133,214
Otros resultados integrales						
Ajuste impuesto renta diferido	0	0	0	841,985	0	841,985
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión e inversiones	0	0	0	2,221,434	(2,221,434)	0
Subtotal	0	0	0	3,063,419	(2,221,434)	841,985
Saldos al 31 de diciembre de 2022	56,295,789	56,295,789	3,121,903	2,857,426	3,966,173	66,241,291

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
 Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
 Fecha: 2023.02.24 11:46:01 -06'00'

Rosnie Diaz Méndez
 Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
 Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTER O RAMOS (FIRMA)
 Fecha: 2023.02.24 10:48:17 -06'00'

Luis Ballester Ramos
 Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
 Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
 Fecha: 2023.02.24 10:19:19 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
 Contador

COS 3119227514
 FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA

Atención: SUGEVAL

Registro Profesional: 28597
 Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER

Estado de Cambios en el Patrimonio

2023-02-20 15:00:29 -0600



VERIFICACION: B1WdmMX
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA Y PLUSVALÍA
Administrado por
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	2,791,854	3,302,262
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		(2,221,434)	(2,432,894)
Efectivo provisto por las operaciones		<u>570,420</u>	<u>869,368</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		(556,703)	7,834
Intereses por cobrar		(1,122)	0
Alquiler por cobrar		(35,319)	3,392
Gastos pagados por anticipado		(14,216)	20,029
Depósitos en garantía (Activo)		0	50,000
Cuentas por pagar		592,805	(56,731)
Intereses por pagar		36,684	(4,748)
Comisiones por pagar		95,392	0
Depósitos en garantía (Pasivo)		(20,161)	(23,789)
Ingreso diferidos		25,512	607
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>693,292</u>	<u>865,962</u>
Actividades de inversión			
Venta de propiedades de inversión		1,311,343	0
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>1,311,343</u>	<u>0</u>
Actividades de financiamiento:			
Amortización de préstamos bancarios		(384,673)	(332,137)
Utilidades distribuidas a inversionistas		(658,640)	(815,421)
Efectivo (usado) por las actividades de financiamiento		<u>(1,043,313)</u>	<u>(1,147,558)</u>
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		961,322	(281,596)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		127,677	409,273
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>US\$ 1,088,999</u>	<u>127,677</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

ROSNNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:46:38 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:48:32 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE (FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:19:38 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador



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

Estado de activos netos
Al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota		<u>dic-22</u>	<u>dic-21</u>
Activos:				
Efectivo	4	US\$	17,814	16,897
Inversiones en instrumentos financieros	5		1,190,566	2,069,108
Cuentas por cobrar	6		11,596	319,295
Alquileres por cobrar	7		87,284	0
Propiedades de inversión	8		44,583,044	41,516,258
Gastos pagados por anticipado			1,801	57,960
Total activos			45,892,105	43,979,518
Pasivos:				
Préstamos por pagar	9		22,029,809	22,029,809
Otras cuentas por pagar	10		2,192,015	2,486,719
Comisiones por pagar			2,007	1,871
Intereses sobre préstamos por pagar			132,528	61,974
Depósitos en garantía	11		44,678	0
Impuesto sobre la renta diferido			677,063	0
Total pasivos			25,078,100	24,580,373
Activo neto		US\$	20,814,005	19,399,145
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	1.i	US\$	21,200,000	21,200,000
Desembolso por colocación participaciones			(207,995)	(207,995)
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles			3,836,688	0
Pérdida utilidades por distribuir			(4,014,688)	(1,592,860)
Total activo neto		US\$	20,814,005	19,399,145
Número de Certificados de Títulos de participación			21,200	21,200
Valor del activo neto por título de participación A		US\$	982	915

Las notas son parte integrante de los estados financieros

ROSNIE DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ROSNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:47:21 -06'00'

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS (FIRMA)

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:49:15 -06'00'

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE (FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS JAVIER SOLANO
VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:15:06 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

C.R. 2110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Atención: SUDEVAL
Registro Profesional: 99907
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER
Estado de Situación Financiera
2023-02-20 10:00:19 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: qbUy2d20
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de resultados integrales

Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Nota	dic-22	dic-21
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, netos		US\$ 0	269
Ganancia en colocación de participaciones		0	99,000
Ingresos por arrendamientos	15	261,612	2,071
Ganancia neta no realizada por valoración de propiedades de inversión		4,139,225	42,035
Ganancia no realizada por valoración de inversiones en instrumentos		12,957	0
Ganancia por venta de propiedades de inversión	8	0	1,500,745
Total ingresos		4,413,794	1,644,120
Gastos:			
Comisión por administración del Fondo		19,842	335,583
Otros gastos operativos	16	774,864	953,403
Gasto por estimación de incobrables		1,911	0
Gastos financieros	17	1,712,472	1,126,933
Pérdida por venta de propiedades de inversión		154,428	0
Diferencial cambiario, neto		1,487	1,059
Total gastos		2,665,004	2,416,978
Utilidad / Pérdida antes de impuesto		1,748,790	(772,858)
Impuesto sobre la renta	18	(31,393)	(240,210)
Utilidad / Pérdida neta del período		US\$ 1,717,397	(1,013,068)
Otros resultados integrales			
Cambios en el valor razonable		0	0
Resultados integrales totales		US\$ 1,717,397	(1,013,068)

Las notas son parte integrante de los estados financieros

ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ROSNNIE DIAZ MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 11:47:43 -06'00'

Rosnnie Diaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS DIEGO BALLESTERO RAMOS (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:49:53 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS JAVIER SOLANO VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24 10:15:28 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110778730
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS PARQUE EMPRESARIAL LINDORA
Atención: SUJEVAL
Registro Profesional: 29597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS JAVIER
Estado de Resultados Integral
2023-02-20 15:03:31 -0600



VERIFICACION: qbUy2dZ0
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Estado de cambios en el activo neto
Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Desembolso por colocación participaciones	Ganancia (pérdida) neta no realizada por valuación de inversiones	Utilidades o pérdidas por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre 2020	20,300	20,300,000	(203,000)	0	(579,792)	19,517,208
Utilidad (pérdida) neta del año	0	0	0	0	(1,013,068)	(1,013,068)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el año	900	900,000	(4,995)	0	0	895,005
Subtotal	900	900,000	(4,995)	0	(1,013,068)	(118,063)
Otros resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles	0	0	0	0	0	0
Subtotal	0	0	0	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2021	21,200	21,200,000	(207,995)	0	(1,592,860)	19,399,145
Utilidad (pérdida) neta del periodo	0	0	0	0	1,717,397	1,717,397
Subtotal	0	0	0	0	1,717,397	1,717,397
Otros resultados integrales						
Cambio neto en el valor razonable de inmuebles	(1.f)	0	0	4,139,225	(4,139,225)	(0)
Cambio neto en el valor razonable por venta de inmuebles		0	0	(302,537)	0	(302,537)
Subtotal		0	0	3,836,688	(4,139,225)	(302,537)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	21,200	21,200,000	(207,995)	3,836,688	(4,014,688)	20,814,005

Las notas son parte integral de los estados financieros

ROSNNIE
DIAZ
MENDEZ
(FIRMA)

Rosnie Díaz Méndez
Gerente a.i.

LUIS DIEGO
BALLESTERO
RAMOS
(FIRMA)

Luis Ballester Ramos
Jefe Administrativo a.i.

LUIS JAVIER
SOLANO
VALVERDE (FIRMA)

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Céd. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA

Atención: SUGEVAL

Registro Profesional: 29997
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER

Estado de Cambios en el Patrimonio

2023-02-20 15:03:42 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACION: qbUy2dZ0
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Estado de flujos de efectivo

Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(en US dólares)

	Notas	<u>dic-22</u>	<u>dic-21</u>
Fuentes (uso) de efectivo:			
Actividades de operación:			
Ganancia / Pérdida neta del periodo	US\$	1,717,397	(1,013,068)
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo de las actividades de operación:			
Efecto neto valoración de propiedades de inversión		(4,139,225)	0
Efectivo provisto por las operaciones		<u>(2,421,828)</u>	<u>(1,013,068)</u>
Efectivo provisto por (usado para) cambios en:			
Cuentas por cobrar		307,700	(9,296)
Alquiler por cobrar		(87,284)	0
Gastos pagados por anticipado		56,159	55,485
Cuentas por pagar		(294,704)	(8,183,853)
Intereses por pagar		70,554	47,857
Comisiones por pagar		136	(45,069)
Depósitos en garantía		44,678	0
Efectivo neto (usado) por las actividades de operación		<u>(2,324,589)</u>	<u>(9,147,944)</u>
Actividades de inversión			
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(4,008,780)	(8,436,698)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		4,887,321	8,133,964
Venta de propiedades de inversión		2,099,488	8,036,377
Adquisición Obras en Desarrollo y Propiedades de Inversión		0	(15,473,432)
Mejoras a propiedades de inversión		(652,523)	(82,866)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión		<u>2,325,506</u>	<u>(7,822,655)</u>
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos bancarios		0	22,302,309
Amortización de préstamos bancarios		0	(6,272,500)
Aportes recibidos de inversionistas		0	895,005
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>0</u>	<u>16,924,814</u>
Variación neta en efectivo		917	(45,785)
Efectivo al inicio del periodo		16,897	62,682
Efectivo al final del periodo	4	<u>US\$ 17,814</u>	<u>16,897</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Firmado digitalmente por
ROSNNIE DIAZ
MENDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
11:48:46 -06'00'

Rosennie Díaz Méndez
Gerente a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS DIEGO
BALLESTERO RAMOS
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:52:29 -06'00'

Luis Ballestero Ramos
Jefe Administrativo a.i.

Firmado digitalmente
por LUIS JAVIER
SOLANO VALVERDE
(FIRMA)
Fecha: 2023.02.24
10:16:15 -06'00'

Luis Javier Solano Valverde
Contador

Ced. 3110778750
FONDO DE INVERSIÓN DE
DESARROLLO DE PROYECTOS
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA

Atención: SUGEVAL

Registro Profesional: 29597
Contador: SOLANO VALVERDE LUIS
JAVIER

Estado de Flujos de Efectivo

2023-02-20 15:64:03 -0600



VERIFICACIÓN: qbUy2dZ0
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES





**BCR**
FONDOS DE INVERSIÓN

