



# INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

Del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2024

# BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

Del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2024

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

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



**San José, 22 de enero 2025**

## **Estimado inversionista:**

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de octubre y el 31 de diciembre de 2024, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el cuarto trimestre del 2024.

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

Recuerde que usted puede contactar a su Asesor de Fondos de Inversión o a su Corredor de Bolsa correspondiente, para que canalice cualquier consulta adicional, o bien, si tiene alguna queja o denuncia, puede localizarnos directamente al teléfono 2549-2880 o escribirnos a: [bcrfondos@bancobcr.com](mailto: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



### Business activity of company and subdivisions

Data and prognosis of activity



Detailed information of changing business activity of subdivisions



**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 o el pago de planillas.

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..

<b>Fecha de inicio de operaciones:</b>	05/10/1999
<b>Tipo de fondo:</b>	ABIERTO
<b>Moneda de participaciones:</b>	COLONES
<b>Inversión mínima:</b>	5.000,00
<b>Custodio de valores:</b>	BCR CUSTODIO
<b>Comisión administración industria:</b>	1,28%
<b>Clasificación riesgo:</b>	scr AA+ 2 (CR)
<b>Calificadora:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Con corte al 31 de diciembre del 2024, el fondo BCR Corto plazo colones dio a sus clientes una rentabilidad en los últimos 30 días de 2,31%, siendo menor en 18 puntos base con relación al rendimiento obtenido al finalizar el trimestre anterior en setiembre del 2024 que fue de 2,49%.

Tal disminución tiene su sustento en el descenso generalizado en las tasas de interés pasivas, que reflejan la tendencia de la Tasa de Política Monetaria (TPM) que repercute en las tasas de captación de las entidades financieras y por consiguiente, se muestra en menores tasas de interés en las renovaciones de los vencimientos y de los nuevos recursos invertidos.

Por el perfil de inversión que tiene el fondo BCR Corto Plazo Colones ubicado en el sector público costarricense con garantía estatal, para este trimestre que finalizó en diciembre del 2024, se logró colocar recursos en su mayoría, mediante títulos valores del Banco Central de Costa Rica, Ministerio de Hacienda y Banco Nacional de Costa Rica con buenos rendimientos acordes a la situación de tasas de interés vigentes.

Por su parte, con respecto a inversiones directas con emisores en ventanillas, se efectuó la gestión respectiva en busca de colocar los recursos financieros disponibles. Sin embargo, en algunos casos contamos con que la captación estuvo cerrada y en otra, con rentabilidades por debajo a nuestro costo de oportunidad.

Las alternativas de inversión a nivel bursátil buscando un equilibrio entre rentabilidad y liquidez, es decir, mediante recompras y títulos valores, fueron limitadas por su poca presencia y por condiciones de cruce a nivel de puestos de bolsa que no facilitan su adjudicación.

El fondo BCR Corto plazo colones al finalizar el cuarto trimestre del 2024 administró un activo de ₡50.378 millones, lo cual representó un aumento de 10,89% con relación al trimestre anterior que alcanzó ₡45.432 millones. Tal variación obedece al aumento de saldos por parte de clientes jurídicos en su mayoría para fin de año.

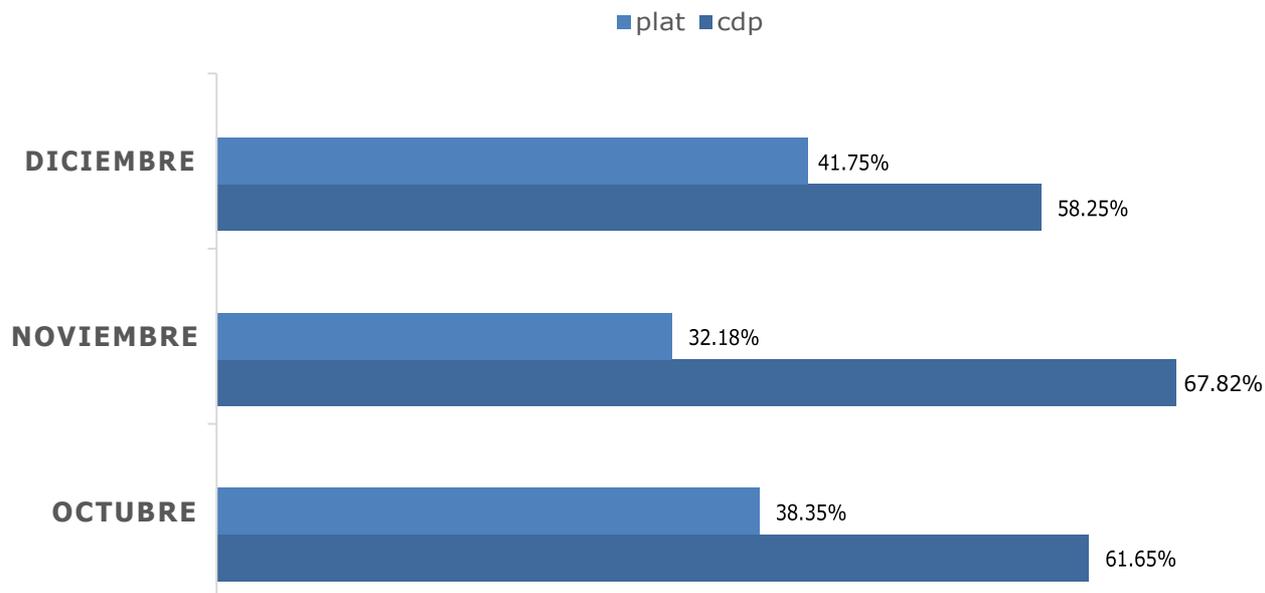
Con corte al 31 de diciembre de 2024, el fondo BCR Corto Plazo Colones mostró una composición de la cartera de inversiones de 33.19% en emisiones del Banco Central de Costa Rica, 27.68% en títulos valores del Ministerio de Hacienda, en cuentas bancarias el porcentaje invertido fue de 19.92% y en emisiones del Banco Nacional de Costa Rica se colocaron 19.21%. Tal estructura brindó rentabilidad, liquidez a los clientes y permitió mantener acordes los límites normativos.

## Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2024	% Cartera al 30/09/2024
Banco Nacional de Costa Rica	33,19%	24,38%
Tesorería Gobierno Ministerio de Hacienda	27,68%	26,53%
Banco Central de Costa Rica	19,21%	32,14%
Banco de Costa Rica (incluye cuentas bancarias)	19,92%	16,95%

## Estructura del portafolio por instrumento

BCR Corto Plazo colones - No Diversificado



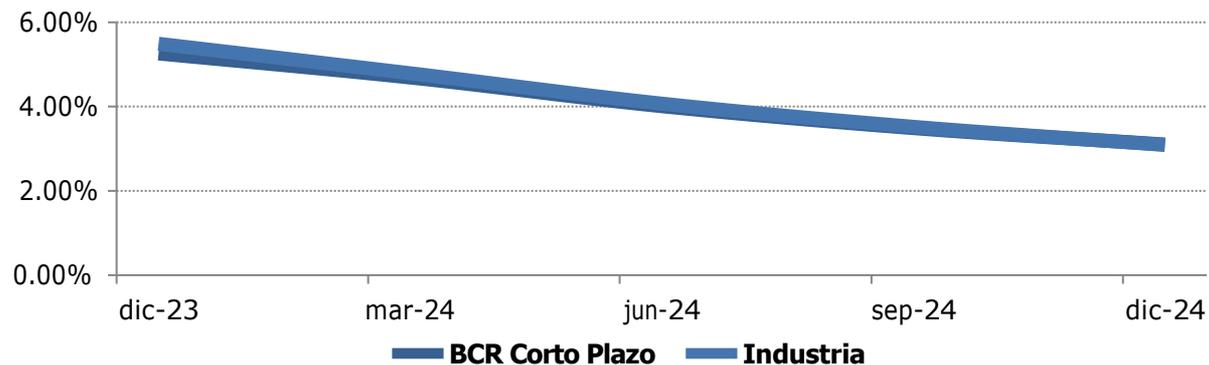
## Comisiones

Comisión de administración	Comisión de custodia	Comisión de agente colocador	Otros gastos operativos
1,15%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al puesto de bolsa	Total, comisión	Valor de participación
1,15%	N/A	1,15%	4,2491100989

\*Información con corte al 31 de diciembre de 2024.

## Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024
2,31%	2,42%	3,09%	3,10%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2024	AI 30/09/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,67	0,66	0,69
RaR 12 meses	6,13	7,05	6,01
Duración del portafolio	0,18	0,22	0,29
Duración modificada portafolio	0,18%	0,22%	0,28
PPI	0,16	0,16	0,25



# BCR Fondo 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.

<b>Fecha de inicio de operaciones:</b>	31/07/2000
<b>Tipo fondo:</b>	ABIERTO
<b>Moneda de participaciones:</b>	COLONES
<b>Inversión mínima:</b>	5.000,00
<b>Custodio de valores:</b>	BCR CUSTODIO
<b>Comisión administración industria:</b>	1,29%
<b>Clasificación de riesgo:</b>	scr AA+2 (CR)
<b>Calificadora:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la administración

Para el cuarto trimestre del 2024, el activo administrado por el fondo BCR Mixto colones alcanzó la suma de ₡32.369 millones, lo cual mostró un incremento de 7,88% en relación con el trimestre anterior, donde llegó a ₡30.004 millones. Esta variación se explica por el aumento de saldo por parte de clientes jurídicos.

La rentabilidad del fondo BCR Mixto colones durante los últimos 30 días finalizando diciembre del 2024, fue de 2,79%, siendo menor en 24 puntos base con respecto al trimestre anterior que alcanzó 3,03%. Esto obedece a la renovación de vencimientos de títulos valores a menores tasas de interés, producto de la tendencia de estas, originado por el descenso de la Tasa de política monetaria.

A nivel bursátil se logró colocar recursos en mercado secundario en títulos del Banco Central de Costa Rica a buen rendimiento y por su parte, fue posible colocar recompras algunas con el mercado y otras con BCR Valores.

El panorama fuera de Bolsa es decir en negociaciones directas ante los emisores en ventanilla, permitió colocar recursos producto de la renovación de vencimientos de títulos valores acorde a las tasas de interés vigentes.

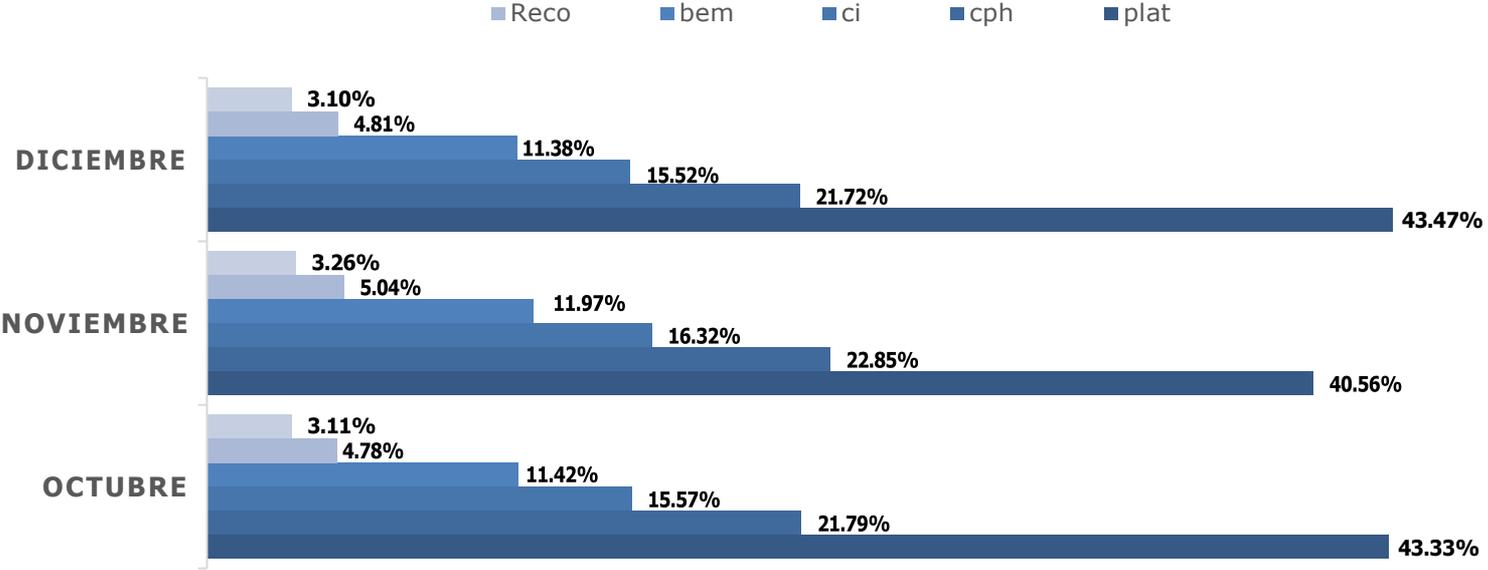
Finalizando el mes de diciembre del 2024, el fondo BCR Mixto colones mostró una composición de la cartera de inversiones con 43,47% en cuentas bancarias, ya que algunos Bancos aumentaron su tasa de interés con la finalidad de tener la liquidez requerida para hacerle frente a sus necesidades, lo cual dio una buena rentabilidad al fondo y a su vez permitió contar con la liquidez necesaria en caso de salidas importantes, 37.25% en emisiones del sector privado, siendo estos Mutual Alajuela, Financiera Monge, Financiera MultiMoney, Mutual Cartago y 19,28% en emisiones del sector público, como Banco Central de Costa Rica, Ministerio de Hacienda y Banco Nacional de Costa Rica. Tal estructura permitió dar un buen rendimiento y diversificar la estructura del portafolio

## Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2024	% Cartera al 30/09/2024
MUTUAL ALAJUELA	15,52%	16,77%
BANCO DE COSTA RICA (CUENTAS CORRIENTES)	14,34%	15,96%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	12,16%	24,31%
BANCO POPULAR (CUENTAS CORRIENTES)	9,35%	0,00%
FINANCIERA MONGE	9,31%	10,06%
BANCO LAFISE (CUENTAS CORRIENTES)	8,18%	5,39%
BANCA PROMERICA S.A.	7,83%	6,71%
FINANCIERA MULTIMONEY	6,21%	6,71%
MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO	6,21%	6,71%
TESORERIA [ GOB (MIN DE HACIENDA)]	4,03%	0,00%
BANCO DAVIVIENDA (CUENTAS CORRIENTES)	3,77%	4,04%
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	3,10%	3,35%

# Estructura del portafolio por instrumento

BCR Mixto Colones - No Diversificado



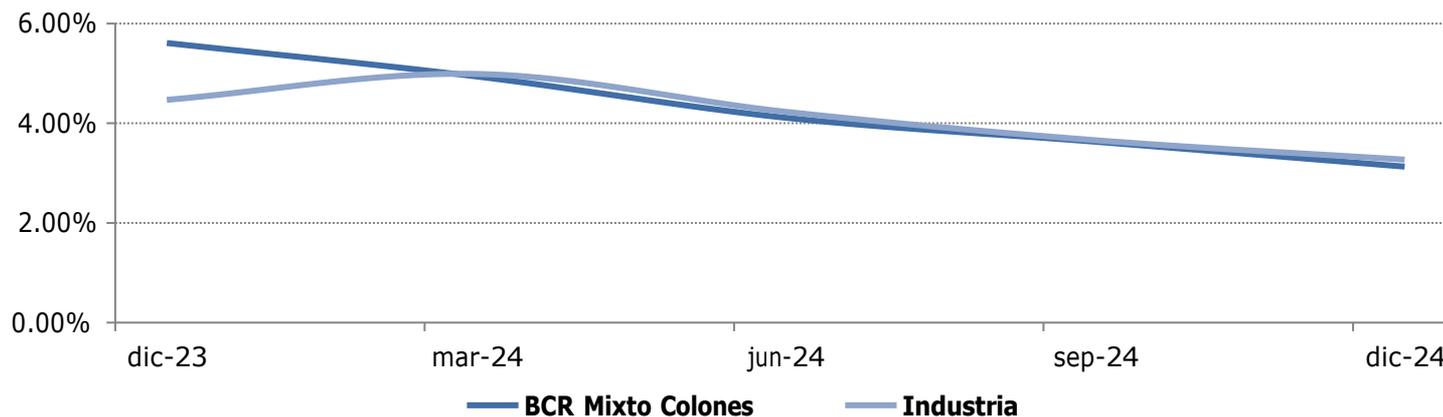
## Comisiones

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%	1,9512839185

\*Información con corte al 31 de diciembre de 2024.

## Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024
2,79%	2,42%	3,27%	3,13%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2024	AI 30/09/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,73	0,75	0,73
RaR 12 meses	5,86	6,46	5,88
Duración del portafolio	0,23	0,24	0,25
Duración modificada portafolio	0,23%	0,24%	0,24%
PPI	0,23	0,20	0,39



**BCR Portafolio Colones  
No diversificado**

## Características del fondo

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

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

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

## Informe de la administración

Con corte al 31 de diciembre del 2024, el fondo BCR Portafolio colones administró la suma de ₡34.369 millones, cifra que fue menor en 2,69% con respecto al trimestre anterior, donde llegó a ₡35.236 millones. Tal variación obedece a la operativa normal, donde algunos clientes mantienen sus recursos temporalmente, para posteriormente hacerle frente a sus necesidades o para efectuar operaciones a plazo mediante la Bolsa.

La rentabilidad de los últimos 30 días del fondo BCR Portafolio colones al finalizar el cuarto trimestre del 2024 fue de 2,21%, lo cual representó un descenso de 35 puntos base con respecto al trimestre anterior.

La escasa o nula necesidad de captación de los emisores comprendidos en el prospecto del fondo limitaron las opciones de inversión para el mismo y en donde en algunos casos, los emisores no renovaron los vencimientos de títulos valores del fondo.

La estructura de la cartera de inversiones en títulos valores del fondo BCR Portafolio colones presentó 41,75% en cuentas bancarias, 58,25% en emisiones bancarias detallados en 31,90% en el Banco Nacional de Costa Rica y 26,34% en el Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Las cuentas bancarias dieron buena rentabilidad y a su vez liquidez, siendo la del Banco de Costa Rica la de menor tasa de interés.

La política de inversión del fondo se centra en emisores como el Banco Nacional de Costa Rica, Banco de Costa Rica y Banco Popular, que en este trimestre al igual que en los anteriores, han reducido sustancialmente sus captaciones de recursos y en algunos casos permanece cerrada, con lo cual se limita de gran manera las alternativas de inversión del fondo.

La tendencia a la disminución en la Tasa de Política Monetaria (TPM) conduce a reducciones en las tasas de interés en instrumentos a plazo como a la vista, lo cual tiene su efecto directo en el caso de las cuentas corrientes.

A nivel de mercado secundario bursátil se refiere, los instrumentos de los emisores acordes a los indicados del prospecto del fondo son escasos, por no decir, nula y en muchas ocasiones son operaciones cruzadas a nivel del puesto de bolsa respectivo, lo cual dificulta su concreción.

Las alternativas para colocar recursos en operaciones de recompras con subyacente de tales emisores, dentro de los cuales podría invertir el fondo BCR Portafolio colones, fueron muy pocas, por no decir nulas, lo cual se traduce en menores oportunidades de colocación de los recursos que ingresan al fondo, unido al tema de la liquidez observada a nivel de la sesión de bolsa.

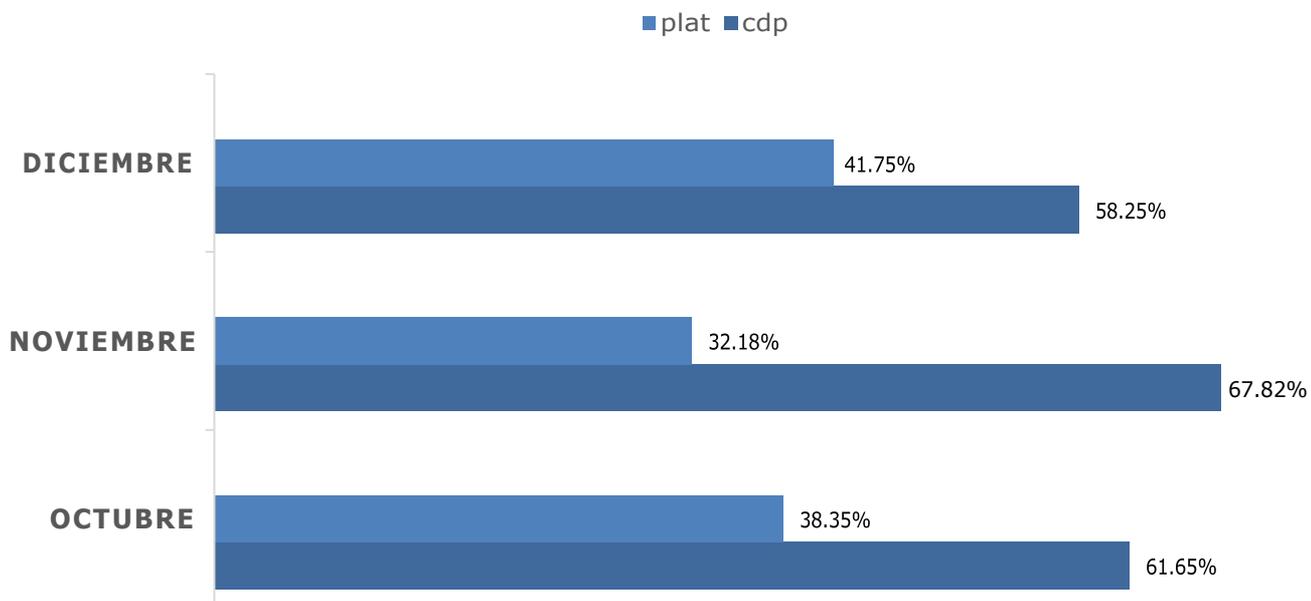
La competitividad del fondo BCR Portafolio colones se mantiene activa, brindando a sus clientes un rendimiento atractivo.

## Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2024	% Cartera al 30/09/2024
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL (INCLUYE CUENTAS CORRIENTES)	41,04%	37,32%
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	31,90%	56,40%
BANCO DE COSTA RICA (INCLUYE CUENTAS CORRIENTES)	27,05%	6,28%

## Estructura del portafolio por instrumento

BCR Portafolio Colones - No Diversificado



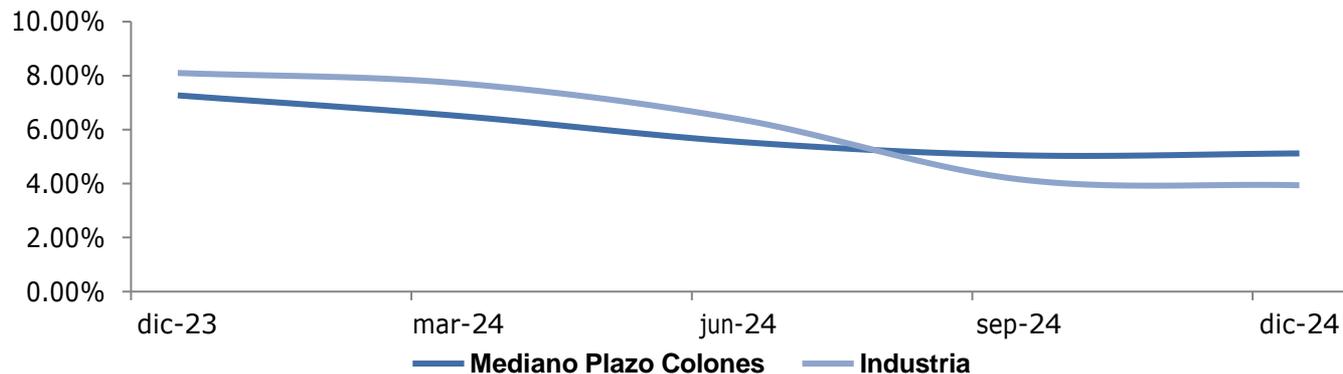
## Comisiones

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%	1,4451379845

\*Información con corte al 30 de septiembre de 2024.

## Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024
2,21%	2,42%	2,93%	3,13%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2024	AI 30/09/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,71	0,77	0,69
RaR 12 meses	5,53	5,88	6,01
Duración del portafolio	0,35	0,24	0,29
Duración modificada portafolio	0,35%	0,24%	0,28
PPI	0,34	0,35	0,25



**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.

<b>Fecha de inicio de operaciones:</b>	14/10/2019
<b>Tipo fondo:</b>	ABIERTO
<b>Moneda de participaciones:</b>	COLONES
<b>Inversión mínima:</b>	50.000,00
<b>Custodio de valores:</b>	BCR Custodio
<b>Comisión administración industria:</b>	1,00%
<b>Clasificación de riesgo:</b>	scr A 3 (CR)
<b>Calificadora:</b>	Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana.

## Informe de la administración

El activo administrado por el fondo BCR Mediano plazo colones con corte al 31 de diciembre del 2024 aumentó en 2,91%, pasando de ₡411 millones a ₡423 millones, lo cual muestra una leve mejoría a nivel del saldo del fondo.

BCR Mediano plazo colones continúa con un rendimiento muy atractivo de los últimos 12 meses de un 5,13%, en comparación con el 5,05% que brindó a sus clientes en el trimestre anterior.

Actualmente la rentabilidad dada a sus clientes por el fondo BCR Mediano plazo, es mucho mayor a la brindada por un título valor a un plazo de 2.45 años.

BCR Mediano plazo colones mantiene una volatilidad moderada, evitando fluctuaciones en su rentabilidad hacia puntos altos o bajos, lo que concede un rendimiento estable y a su vez competitivo.

La composición de la cartera del fondo BCR Mediano plazo colones con corte al cuarto trimestre del 2024, estuvo conformada por 74,96% en emisiones del Ministerio de Hacienda, 12,84% por emisiones a la vista y

12,21% en emisiones del Banco Central de Costa Rica.

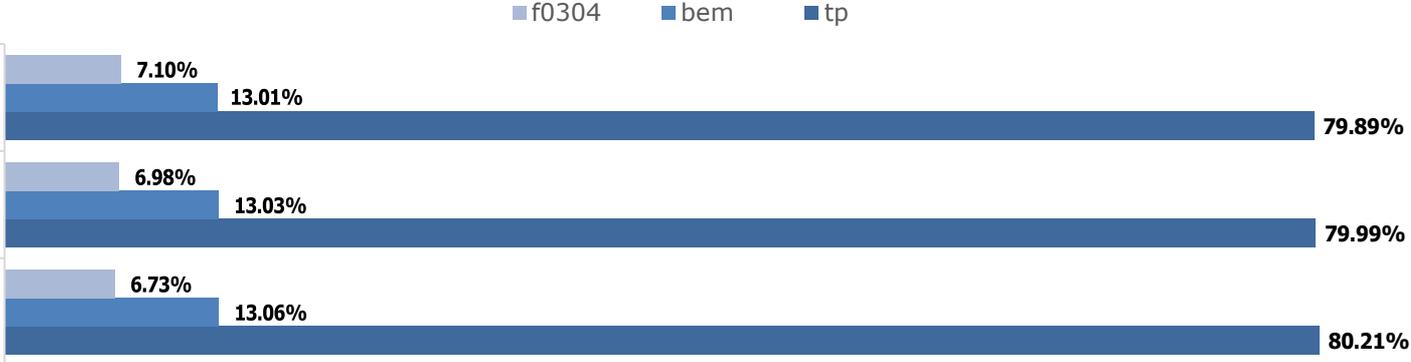
Con una mayor comercialización del fondo BCR Mediano plazo colones, permitirá aumentar su activo administrado con mayores recursos frescos, los cuales conducirán a una mejor rentabilidad para sus clientes y actualmente el fondo muestra rendimientos muy competitivos.

## Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2024	% Cartera al 30/09/2024
TESORERIA [ GOB (MIN DE HACIENDA)]	79,89%	80,64%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	13,01%	13,13%
BCR FONDO DE INVERSIÓN MIXTO COLONES	7,10%	6,22%
TESORERIA [ GOB (MIN DE HACIENDA)]	79,89%	80,64%

# Estructura del portafolio por instrumento

## Mediano Plazo Colones - No Diversificado



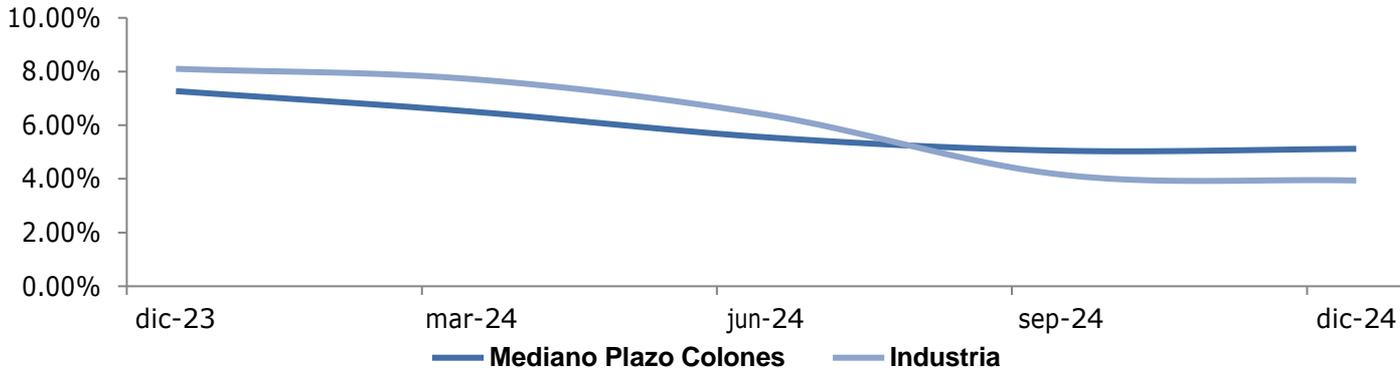
### Comisiones

Comisión de administración	Comisión de custodia	Comisión de agente colocador	Otros gastos operativos
0,10%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al puesto de bolsa	Total, comisión	Valor de participación
0,10%	N/A	0,10%	1,0022519115

\*Información con corte al 31 de diciembre de 2024.

# Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024
5,07%	ND	5,13%	3,94%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2024	AI 30/09/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,77	0,91	2,47
RaR 12 meses	7,56	7,03	2,84
Duración del portafolio	0,54	0,77	3,42
Duración modificada portafolio	0,52%	0,75%	3,50%
PPI	8,18	6,44	8,69



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

<b>Fecha de inicio de operaciones:</b>	01/04/2003
<b>Tipo fondo:</b>	Abierto
<b>Moneda de participaciones:</b>	Dólares
<b>Inversión mínima:</b>	10.00
<b>Custodio de valores:</b>	BCR Custodio
<b>Comisión administración industria:</b>	0,75%
<b>Clasificación de riesgo:</b>	scrAA+3 (CR)
<b>Calificadora:</b>	Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana.

## Informe de la administración

El activo administrado del fondo BCR Liquidez Dólares al cierre del cuarto trimestre de 2024 mostró un incremento del 3,15% respecto al trimestre anterior, pasando de US\$84,67 millones a US\$87,34 millones.

En línea con su política de inversión, el portafolio del fondo está constituido por títulos emitidos por el sector público costarricense, garantizados directamente por el Estado.

La composición del portafolio refleja una distribución del 58,94% en el Banco de Costa Rica y un 41,06% en títulos emitidos por el Gobierno de Costa Rica a través del Ministerio de Hacienda. Por tipo de instrumento, las inversiones se distribuyen de la siguiente manera:

- 24,20% en títulos emitidos por el Ministerio de Hacienda.
- 10,92% en instrumentos de recompra respaldados por títulos del gobierno costarricense.
- 58,94% en la cuenta platino del Banco de Costa Rica.

Al cierre de diciembre de 2024, el fondo continúa enfrentando una holgura de liquidez. Esto se debe, en primer lugar, a la limitada oferta local de títulos de renta fija en el mercado secundario que cumplan con su política de inversión, y a la baja necesidad de captación por parte de las entidades financieras, derivada del exceso de liquidez en moneda extranjera.

En segundo lugar, responde a la necesidad de mantener un margen de liquidez adecuado para atender de manera oportuna las solicitudes de redención, considerando la concentración de participantes de gran volumen en el fondo.

Se espera que esta holgura de liquidez se reduzca en los próximos meses, tras la decisión de la Reserva Federal (Fed) del 18 de diciembre de 2024, que recortó su tasa de interés de referencia en 50 puntos base, ubicándola en un rango de 4,50%-4,25%. Aunque el ajuste era esperado, su magnitud fue mayor a lo anticipado, y existe la expectativa de nuevos recortes antes del cierre del año.

La reducción en las tasas de referencia de la Fed, junto con la posibilidad de ajustes adicionales, ha impulsado a los portafolios de inversión en dólares a reposicionar sus recursos hacia instrumentos de renta fija con mayor duración. Este movimiento busca prolongar el efecto de las tasas elevadas en el rendimiento ponderado de las carteras, incluso cuando los instrumentos actuales lleguen a su vencimiento y se renueven a tasas más bajas, lo que impactará negativamente en los rendimientos futuros.

En diciembre de 2024, la rentabilidad del fondo BCR Liquidez Dólares en los últimos 30 días fue del 2,43%, 68 puntos base menos que el trimestre anterior. En los últimos 12 meses, la rentabilidad registrada fue del 3,06%. Esta disminución se atribuye a la decisión de la Fed de reducir su tasa de referencia, lo que ha impactado indirectamente las tasas locales en moneda extranjera, generando un ajuste generalizado a la baja en las tasas de interés del sistema financiero.

Ante este panorama, el fondo ha adoptado una estrategia enfocada en aumentar la duración de los títulos valores en sus carteras. Esta medida permite:

- 1- Capturar rendimientos más atractivos en el mediano plazo.
- 2- Estabilizar el fondo al registrar el 100% de los títulos en costo amortizado, reduciendo la volatilidad del valor de participación, ya que el fondo no se ve afectado por las fluctuaciones de precios de mercado.

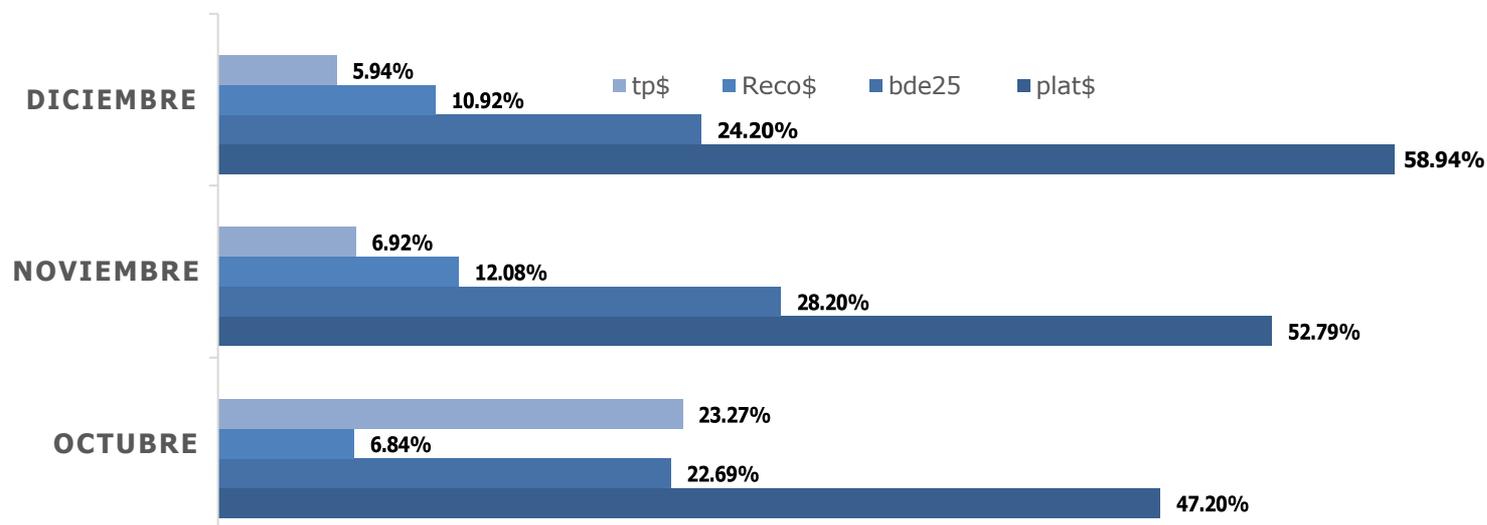
La estrategia se implementa respetando el Plazo Promedio de Permanencia de Inversión (PPVI) de 90 días, garantizando la liquidez necesaria para satisfacer las demandas de los inversionistas. Además, el fondo ha disminuido su exposición a instrumentos de corto plazo, como operaciones de recompra, redirigiendo los recursos hacia títulos con mayor duración. Este enfoque busca maximizar los beneficios en un entorno de tasas en descenso, prolongando el impacto positivo en el rendimiento ponderado de la cartera.

## Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2024	% Cartera al 30/09/2024
BANCO DE COSTA RICA (CUENTAS CORRIENTES)	58,94%	57,05%
TESORERIA [ GOB (MIN DE HACIENDA)]	41,06%	42,95%

## Estructura del portafolio por instrumento

### BCR Liquidez Dólares - No Diversificado



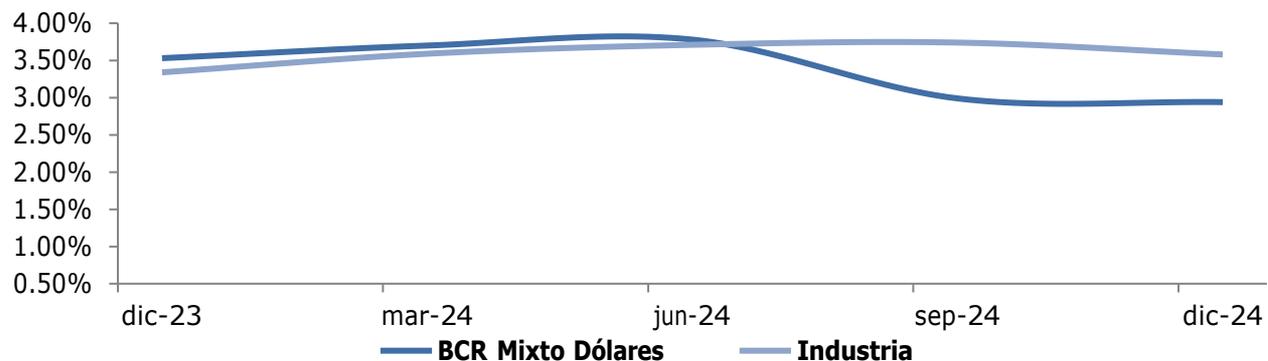
## Comisiones

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%	1,4790641188

\*Información con corte al 31 de diciembre de 2024.

## Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024
2,43%	2,51%	3,06%	2,82%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2024	AI 31/12/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,14	0,12	0,07
RaR 12 meses	23,86	30,16	45,52
Duración del portafolio	0,29	0,43	0,25
Duración modificada portafolio	0,28%	0,42%	0,24%
PPI	0,22	0,23	0,25

A person wearing a blue shirt is working at a desk. A laptop is open in front of them, and a pair of glasses is on the desk to the left. A white bar chart with six bars of varying heights is overlaid on the right side of the image. The background is a soft-focus office setting.

**BCR Mixto Dólares  
No diversificado**

## Características del fondo

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

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

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

## Informe de la administración

El fondo BCR Mixto Dólares está dirigido a personas físicas, jurídicas e instituciones interesadas en realizar inversiones a corto plazo, con disposición para participar en un portafolio diversificado conformado por títulos de renta fija emitidos por el sector público y privado, tanto en el mercado nacional como internacional.

La política de inversión del fondo permite una exposición al sector bancario público y privado, así como a otros emisores privados con alta calificación crediticia. Esto le otorga un rendimiento competitivo y una mayor diversificación de emisores.

Entre los principales emisores en la cartera destacan el Banco de Costa Rica, los Bonos del Tesoro de Estados Unidos, Banco Promerica, Financiera Monge, Banco Davivienda, Banco Latinoamericano de Comercio, Banistmo, Financiera Multimoney, Bank of New York Mellon, Mutual de Cartago y el Ministerio de Hacienda de Costa Rica.

Composición del portafolio al cierre de diciembre de 2024:

El fondo BCR Mixto Dólares mantiene una estructura de cartera con instrumentos de renta fija de excelente calidad crediticia y liquidez, lo que favorece su rentabilidad. La distribución incluye:

- 10,69% en el Banco Latinoamericano de Comercio.
- 5,34% en Bonos del Tesoro de Estados Unidos.
- 18,12% en emisiones del Ministerio de Hacienda.
- 26,71% en instrumentos de renta fija de emisores locales e internacionales.
- 39,14% en cuentas corrientes.

El activo administrado del fondo disminuyó un 4,73% en comparación con el trimestre anterior, pasando de US\$78,75 millones a US\$75,19 millones al cierre del cuarto trimestre de 2024.

Sobre la segregación de cartera:

En la sesión 1883-2024 celebrada el 13 de agosto de 2024, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) dispuso la suspensión o limitación del pago de obligaciones por parte de Financiera Desyfin.

Ante esta situación, las sociedades administradoras de fondos con exposición a este emisor activaron el mecanismo de segregación de activos conforme al Artículo 41 del Acuerdo SUGEVAL 8-09, que permite separar activos afectados hasta que la situación se resuelva.

Para el caso de BCR Mixto Dólares, la posición en Financiera Desyfin, adquirida en diciembre de 2023 por US\$1 millón y con vencimiento al 30/08/2024, cumplía con los requisitos regulatorios al momento de la compra. No obstante, tras la intervención de Desyfin, que representaba el 0,79% del total del fondo, se procedió a la segregación de este activo. Esto afectó el valor de participación únicamente para las inversiones vigentes al 14 de agosto de 2024.

Implicaciones:

Al cierre de diciembre de 2024, el rendimiento del fondo en los últimos 30 días fue de 3,52%, una disminución de 28 puntos base respecto al trimestre anterior.

La rentabilidad acumulada en los últimos 12 meses se ubicó en 2,94%.

### Estrategia de gestión:

En respuesta a esta situación, la administración de BCR Mixto Dólares adoptó una estrategia para incrementar la liquidez de la cartera y atender los requerimientos de los inversionistas. A medida que la dinámica de redenciones se estabilizó, los recursos se redirigieron hacia instrumentos de mayor duración.

### Esta táctica permite:

- Capturar rendimientos más atractivos a mediano plazo.
- Garantizar estabilidad al fondo al registrar el 100% de los títulos en costo amortizado, reduciendo la volatilidad del portafolio.

### Efecto del costo amortizado:

Los títulos no registran ganancias por valoración cuando los precios suben ni pérdidas cuando bajan.

Esto reduce la sensibilidad del fondo a fluctuaciones del mercado.

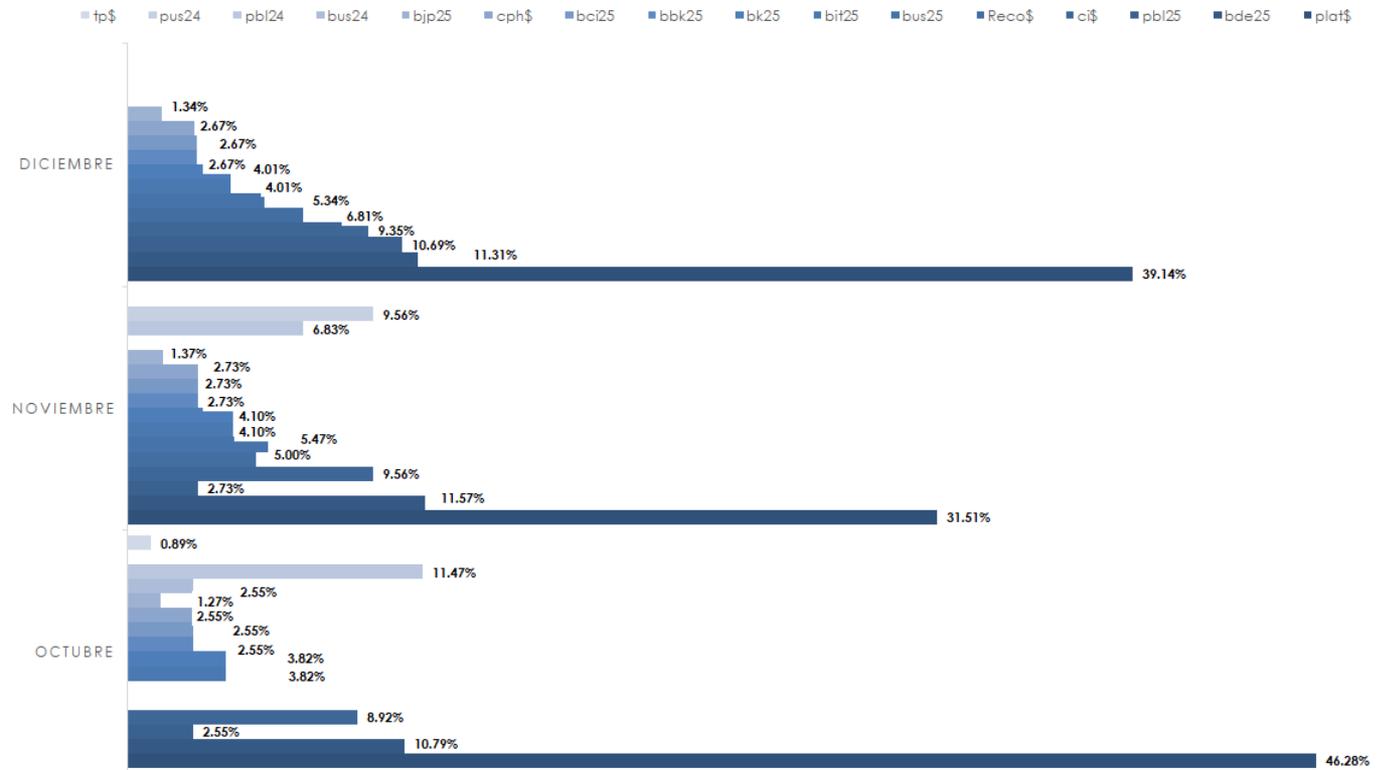
Finalmente, el fondo continúa operando con normalidad, mientras se espera una resolución sobre la intervención de Financiera Desyfin.

## Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2024	% Cartera al 30/09/2024
BANCA PROMERICA S.A. (incluye Cuentas corrientes)	19,91%	18,91%
TESORERIA [ GOB (MIN DE HACIENDA)]	18,12%	11,74%
BANCO LATINOAMERICANO DE COMERCIO	10,69%	10,25%
BANCO DAVIVIENDA (CUENTAS CORRIENTES)	9,65%	0,00%
BANCO DE COSTA RICA (CUENTAS CORRIENTES)	7,97%	3,83%
ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	5,34%	14,09%
BANCO LAFISE (CUENTAS CORRIENTES)	4,29%	25,82%
BANISTMO	4,01%	3,84%
Bank of New York Mellon	4,01%	2,56%
FINANCIERA MULTIMONEY	4,01%	3,84%
MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO	2,67%	2,56%
FINANCIERA MONGE	2,67%	2,56%
CITIGROUP	2,67%	0,00%
BANK OF AMERICA	2,67%	0,00%
JP Morgan Chase	1,34%	0,00%

# Estructura del portafolio por instrumento

## BCR Mixto Dólares - No Diversificado

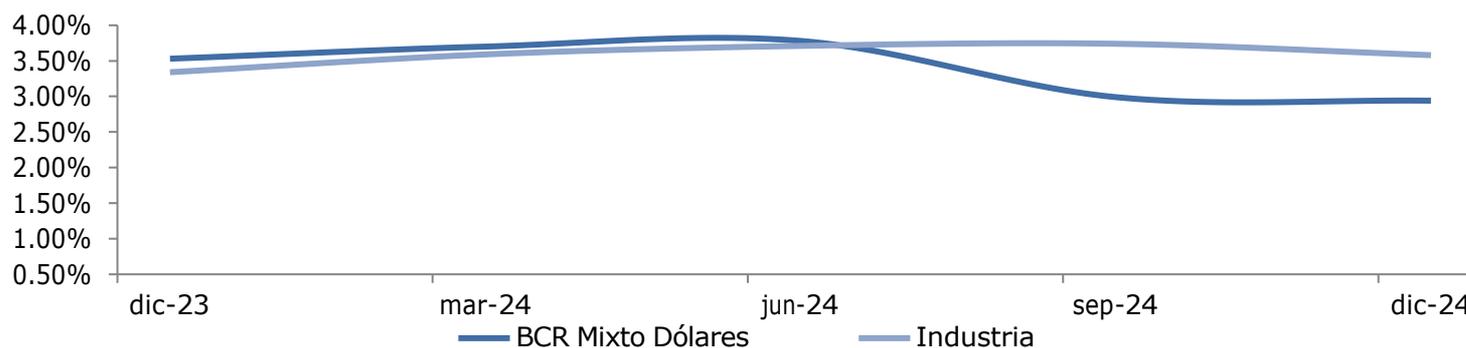


## Comisiones

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%	1,4617139752

## 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 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024
3,57%	3,14%	2,94%	3,58%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2024	AI 30/09/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,37	0,28	0,10
RaR 12 meses	9,33	12,53	35,13
Duración del portafolio	0,27	0,24	0,22
Duración modificada portafolio	0,26%	0,25%	0,22%
PPI	0,39	0,40	0,36

A glass globe with a world map etched on it, resting on a surface with US dollar bills and coins in the background. The globe is the central focus, with the map showing the Americas. The background is a blurred collage of US currency, including a one hundred dollar bill and several coins.

**BCR Portafolio Dólares  
No diversificado**

## Características del fondo

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

de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

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

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

## Informe de la administración

El activo administrado del fondo BCR Portafolio Dólares aumentó un 47,85% al cierre del cuarto trimestre de 2024, pasando de US\$19,39 millones a US\$28,67 millones en comparación con el trimestre anterior.

El desempeño del fondo ha estado condicionado por diversos factores del mercado:

- 1- Exceso de liquidez en las entidades bancarias: La lenta reactivación de la actividad crediticia ha generado un exceso de liquidez en el sistema financiero. Esto llevó a las entidades bancarias a reducir su captación de recursos en cuentas corrientes y a plazo fijo, aplicando bajas significativas en sus tasas de captación.
- 2- Ajustes en la tasa de política monetaria: Los cambios en la tasa de política monetaria han provocado un efecto en cascada, impactando las tasas de interés en el sistema financiero. Esto ha derivado en renovaciones del portafolio de inversión bajo condiciones menos favorables, incluso con tasas de interés inferiores a las pactadas en cuentas corrientes.
- 3- Escasez de instrumentos de corto plazo en el mercado secundario: La falta de instrumentos como operaciones de recompra respaldadas por activos de Banco de Costa Rica, Banco Nacional y Banco Popular, históricamente utilizados para complementar la rentabilidad del portafolio, también ha limitado la capacidad de inversión del fondo dentro de los parámetros establecidos

por su normativa, especialmente en lo relacionado con el plazo promedio de inversión (PPVI).

Composición del portafolio al 31 de diciembre de 2024:

De acuerdo con la política de inversión, el fondo está compuesto por títulos emitidos por el Banco de Costa Rica con vencimientos de hasta 180 días o bonos de la misma institución con vencimientos de hasta 540 días. Al cierre del período:

- 94,76% de la cartera estaba gestionada en cuentas corrientes del Banco de Costa Rica.
- 5,24% se encontraba en certificados de inversión emitidos por el Banco Popular.

La alta concentración del 94,76% en cuentas corrientes responde a:

- La escasez de títulos de renta fija en el mercado secundario que cumplan con los requisitos del fondo.
- La limitada necesidad de captación de las entidades financieras, dada la abundante liquidez en moneda extranjera.
- La necesidad de mantener un margen de liquidez adecuado para atender las solicitudes de redención de los inversionistas, especialmente debido a la alta concentración de participantes con grandes volúmenes de participación.

### Impacto en la rentabilidad:

Las condiciones del mercado han afectado la competitividad del fondo en términos de rentabilidad, al no poder renovar recursos en condiciones óptimas. Como resultado:

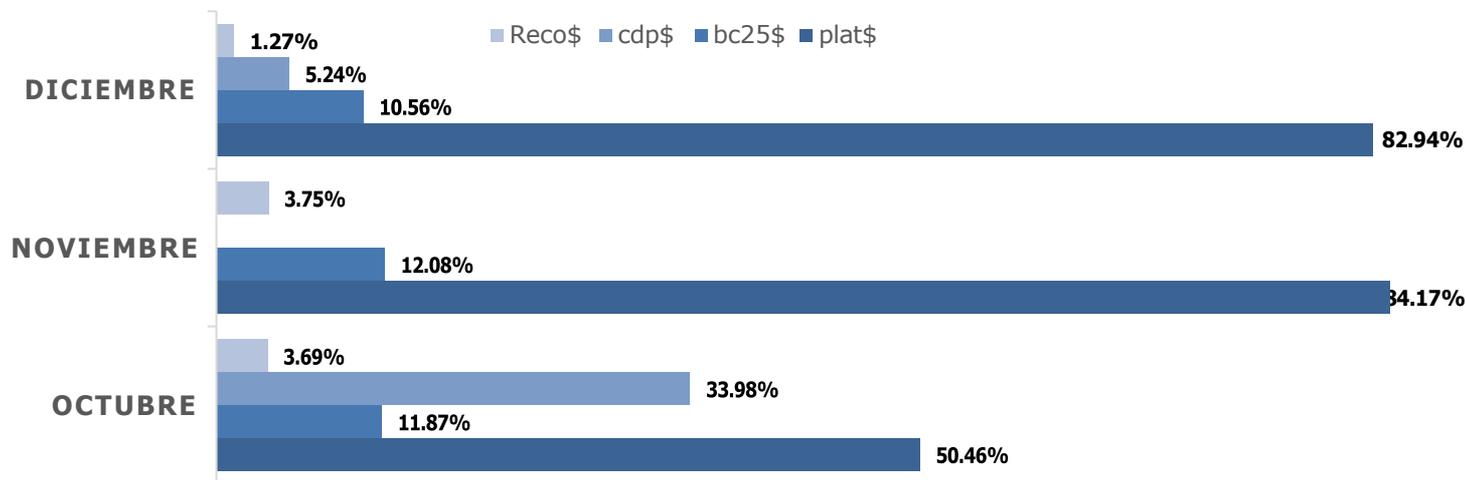
El rendimiento del fondo en los últimos 30 días fue de 1,74%, lo que representa una disminución de 64 puntos base en comparación con el 2,38% registrado al cierre del trimestre anterior.

### Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2024	% Cartera al 30/09/2024
BANCO DE COSTA RICA (INCLUYE CUENTAS CORRIENTES)	94,76%	100%
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	5,24%	0,00%

## Estructura del portafolio por instrumento

### BCR Portafolio Dólares - No Diversificado



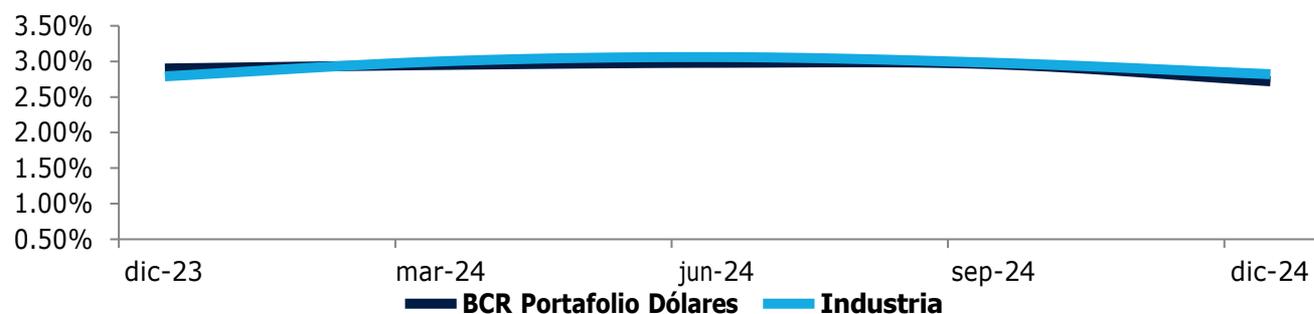
## Comisiones

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%	1,2091663465

\*Información con corte al 31 de diciembre del 2024.

## Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024
1,74%	2,51%	2,72%	2,82%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2024	AI 30/09/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,06	0,09	0,07
RaR 12 meses	47,65	31,55	45,52
Duración del portafolio	0,76	0,38	0,25



# Fondo de Inversión Crecimiento Flexible No Diversificado

## Características del fondo

El Fondo de Inversión Crecimiento Flexible 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.

<b>Fecha de inicio de operaciones:</b>	18/01/2018
<b>Tipo fondo:</b>	Abierto
<b>Moneda de participaciones:</b>	Dólares
<b>Inversión mínima:</b>	10.00
<b>Custodio de valores:</b>	BCR CUSTODIO
<b>Comisión administración industria:</b>	0,05%
<b>Clasificación de riesgo:</b>	scrA+3 (CR)
<b>Calificadora:</b>	Sociedad Calificadora de Riesgos Centroamericana

## Informe de la administración

El fondo ha logrado diversificar su portafolio en títulos valores del sector público y privado local e internacional ubicados en Estados Unidos, Panamá y Costa Rica, con una calificación de riesgo de crédito de mínimo grado de inversión.

La estructura de cartera del fondo al cierre de diciembre de 2024 se encuentra invertida en un 42,01 % en Gobierno de Costa Rica, 11,27% en Citigroup, un 11.272% en Bank of América, un 10.11% en Bank of New York of Mellon, un 9,67% en participaciones de fondos inmobiliarios, un 9.01% en Multibank, y un 7,87% en JP Morgan.

La diversificación le ha permitido alcanzar un rendimiento de los últimos 12 meses del 4.36%, el cual responde a una estructura de cartera en donde el 90.29% de los títulos valores se encuentran clasificados contablemente al costo amortizado, lo que implica que esta porción de la cartera se "inmuniza" ante variaciones en los precios, producto de la valoración a precios de mercado.

El valor de participación del fondo continúa mostrando una tendencia hacia el alza, pero con ciertas volatilidades en algunos momentos que se explican por tres razones particulares, la primera por los ingresos generados por concepto de intereses de los títulos valores que componen la cartera, en segunda instancia por el diferencial cambiario de la porción de la cartera invertida en participaciones del fondo Inmobiliario Rentas Mixtas denominado en colones, y tercero por la valoración a precios mercado a la que se exponen las participaciones inmobiliarias que conforman 9.71% de la cartera.

El activo administrado para el fondo Crecimiento Flexible al finalizar el tercer trimestre del 2024 disminuyó en 7,69% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$1,3 millones a US\$1,4 millones, situación que responde al vencimiento del plazo de inversión de algunos inversionistas que han decidido no aplicar la renovación de su inversión, dado el cumplimiento de su horizonte de inversión.

En esa línea, la rentabilidad en los últimos 12 meses del fondo Crecimiento Flexible al finalizar el mes de diciembre de 2024 fue de 4.62%, es decir, 6 puntos base menos con respecto al trimestre anterior, cuando registró un 4.56%, dicha disminución va en línea con el ajuste de las tasas de referencia de la Fed, aunado a la expectativa de ajustes adicionales para lo que resta del año, panorama que hace que el portafolio de inversión busque reposicionar sus recursos en instrumentos de renta fija con una mayor duración, en procura de prolongar en el rendimiento ponderado de la cartera, el efecto de las tasas de interés que estaban elevadas. Y conforme estos instrumentos alcancen su vencimiento se renovarán en condiciones de tasas de interés más bajas, afectando el rendimiento ponderado del fondo.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de diciembre del 2024, mostró que el riesgo fue cubierto en 3.84 veces por el rendimiento, mientras que la duración modificada al 30 de diciembre del 2024 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 1,87%.

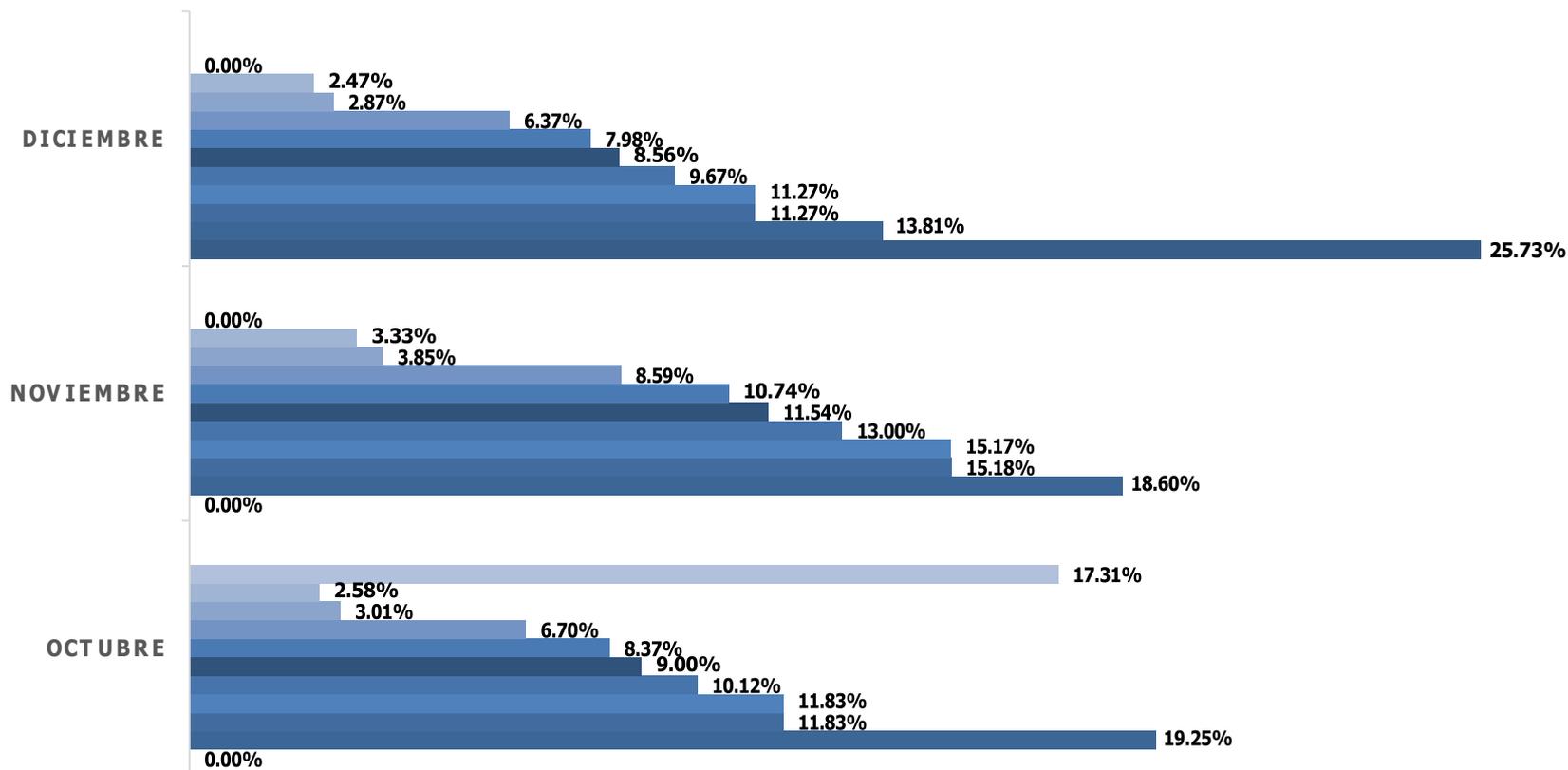
## Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2024	% Cartera al 30/09/2024
GOBIERNO (MINISTERIO HACIENDA)	42.01%	21.17%
CITIGROUP GLOBAL MARKETS	11.27%	11.47%
BANK OF AMERICA CORP	11.27%	11.47%
BANK OF NEW YORK MELLON (BNY MELLON)	9.67%	9.84%
MULTIBANK	8.56%	8.51%
JP MORGAN	7.98%	8.14%
BCR FONDO DE INVERSIÓN PROGRESO INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO	6.37%	9.10%
BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO RENTAS MIXTAS NO DIVERSIFICADO	2.87%	3.57%
USTES UNITED STATES TREASURY	0.00%	16.73%
<b>TOTAL</b>	100.00%	100.00%

## Estructura del portafolio por instrumento

### BCR Portafolio Dólares - No Diversificado

■ ■ ■ bus24 ■ bde25 ■ inm3 ■ fici\$ ■ bjp25 ■ bmu28 ■ bk25 ■ bbk25 ■ bc25 ■ tp\$ ■ Recompras



## Comisiones

Comisión de administración	Comisión de custodia	Comisión de agente colocador	Otros gastos operativos
0,05%	N/A	N/A	N/A

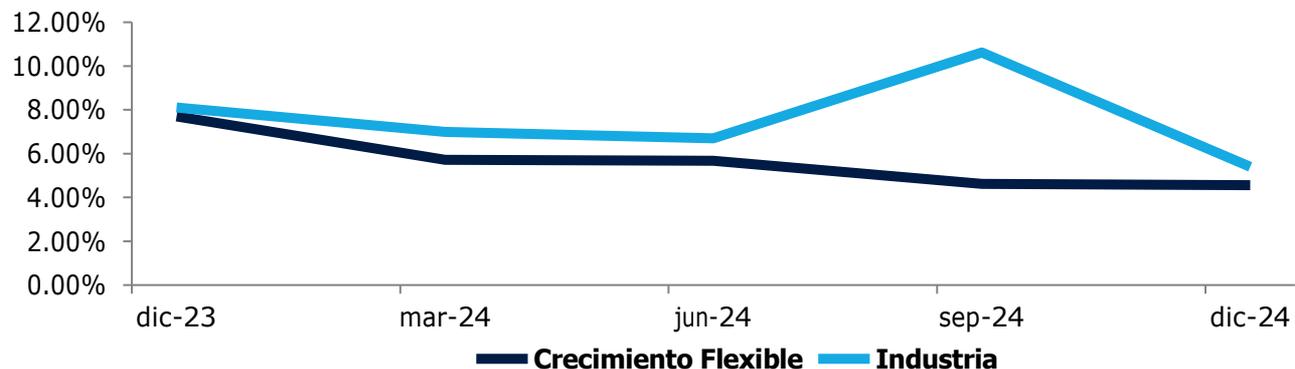
  

Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total comisión	Valor de participación
0,05%	N/A	N/A	0,9336042733

\*Información con corte al 31 de diciembre del 2024.

## Rendimientos

**Rendimientos últimos 12 meses**  
**BCR Crecimiento Flexible - No Diversificado Vs Promedio Industria (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)**



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024
4,36%	ND	4,56%	5,40%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2024	AI 30/09/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,66	0,79	1,87
RaR 12 meses	8,19	7,05	3,84
Duración del portafolio	0,55	0,81	1,47
Duración modificada portafolio	0,53%	0,79%	1,43%
PPI	44,09	91,42	9,79



**Actualidad Económica  
Nacional e Internacional**

## Coyuntura Internacional

La inflación mundial siguió a la baja, aunque a un ritmo más lento, e incluso en algunos casos hubo leves aumentos impulsados, principalmente, por los precios de los servicios. En este contexto, los bancos centrales continúan con los recortes en su tasa de interés de referencia, con cautela y atentos a la evolución macroeconómica. OCDE: Proyecciones de crecimiento económico mundial Variación interanual en porcentajes Algunos indicadores adelantados de actividad económica señalan optimismo; no obstante, la incertidumbre sobre las perspectivas económicas ha aumentado, alimentada, entre otros, por eventuales medidas comerciales proteccionistas. Las proyecciones publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos a inicios de diciembre contemplan un crecimiento moderado para el trienio 2024-2026.

De acuerdo con el informe "Perspectivas Económicas" de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) de diciembre del 2024, el PIB mundial crecería 3,2% en 2024 y 3,3% anual en el bienio 2025-2026. Para las economías que conforman la OCDE, el crecimiento para el periodo 2025-26 sería de 1,9%, tasa que señalan es modesta en relación con el periodo anterior a la pandemia. El crecimiento para Estados Unidos fue revisado al alza con respecto a la estimación previa, en tanto que para la zona del euro la revisión fue a la baja para el 2025.

La OCDE señaló para Costa Rica que "el crecimiento sigue robusto mientras la inflación se mantiene baja". Su previsión apunta a un crecimiento de 4,0% este año, 3,5% en 2025 y 3,6% en el 2026. Ese crecimiento respondería al comportamiento de la demanda interna, apoyada por la inversión directa, los altos niveles de confianza, el aumento en la renta de los hogares y el aumento de las exportaciones. Consideran que el fin del ciclo de reducciones en la tasa de política monetaria acabará en el 2025, en la medida que la inflación se acerque a la meta de 3,0%.

Por otra parte, la información del PIB trimestral, recientemente publicada, para Estados Unidos señala que la tasa anualizada de crecimiento del PIB en el tercer trimestre fue de 3,1%, mayor con respecto a la segunda estimación (2,8%), y en comparación con el trimestre previo (3,0%). En la zona del euro, el PIB del tercer trimestre (tercera estimación) creció 0,9% (0,5% en el segundo trimestre).

Las políticas relacionadas con el comercio mundial y las migratorias podrían mostrar una postura más agresiva según lo anunciado por el presidente electo de los Estados Unidos. Ello aumentó la incertidumbre, por las posibles implicaciones que estos cambios tendrían en el crecimiento económico y en la inflación global. En noviembre, en Estados Unidos la inflación general medida por el índice de precios del gasto en consumo personal (PCE, por sus siglas en inglés) repuntó a 2,4% (2,3% el mes previo) y la subyacente se mantuvo en 2,8%.

En la zona del euro la inflación general aceleró hasta 2,2% (2,0% en octubre) y la subyacente se mantuvo en 2,7% por tercer mes consecutivo. Este aumento estuvo asociado a menores disminuciones en los precios de la energía y de bienes, así como al incremento en los precios de los servicios, los cuales continúan con altas tasas de variación en relación con las que presentan los bienes. Por el contrario, en China, este mes la inflación general alcanzó su valor más bajo en cinco meses (0,2% interanualmente, contra 0,3% en octubre), inferior a lo esperado por el mercado (0,5%). En algunas economías latinoamericanas, la inflación general también desaceleró, como es el caso de Colombia, México y Chile, donde se redujo a 5,2%, 4,6% y 4,2%, en ese orden (5,4%, 4,8% y 4,7% en octubre). Por el contrario, en Brasil y Perú indicador subió a 4,9% y 2,3%, respectivamente (4,8% y 2,0% en el mes previo), entre otros factores, por el aumento en el rubro de alimentos y bebidas, costos de transporte (en particular, boletos aéreos) en el primer caso y tarifas de electricidad y gas doméstico en el segundo.

## Coyuntura Nacional

El crecimiento de la actividad económica en los primeros 10 meses del 2024 con respecto a igual periodo del año previo fue 4,3%, determinado por el desempeño de la manufactura, servicios profesionales, transporte, servicios financieros y el comercio. Coherente con lo anterior, los indicadores del mercado de trabajo mantienen su tendencia de reducción del desempleo y de aumento de la tasa de participación laboral. En lo que respecta al comercio exterior, el déficit de bienes bajó con respecto a lo registrado un año antes. La reducción de la TPM se ha trasladado principalmente a las tasas de interés pasivas y, en menor medida a las activas.

El premio por ahorrar en colones sigue negativo, lo que constituye un incentivo a la dolarización del ahorro financiero; no obstante, este comportamiento perdió fuerza en meses recientes. Destaca en los últimos dos meses la moderación en el crecimiento del crédito en moneda extranjera del sistema financiero al sector privado. Durante el 2024 el colón se apreció, consecuente con el resultado superavitario del mercado privado de cambios a lo largo del año, lo que le permitió al BCCR participar como demandante neto para atender los requerimientos del Sector Público No Bancario (SPNB) y fortalecer el blindaje financiero del país. Finalmente, en noviembre la inflación mensual fue positiva y la mayor del 2024 (0,5%) y ubicó la tasa interanual en -0,1%.

En octubre el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) creció interanualmente 3,9% (igual al mes previo). Si bien ese valor es inferior en 1,4 p.p. al de igual mes del año anterior, es relativamente alto y denota el buen desempeño de la producción local, cuya tasa media y acumulada en los doce meses que concluyen en octubre del 2024 es de 4,3%. (Gráfico 5). Esos valores superan las tasas que en el 2023 registraron los principales socios comerciales, así como la tasa media prevista para el 2024 para ese grupo de economías y para las naciones clasificadas en el grupo de ingreso medio alto (2,1% y 3,3%, en ese orden).

Los indicadores del mercado de trabajo mantienen su tendencia de reducción del desempleo y de aumento de la tasa de participación laboral. En octubre de 2024 la tasa de desempleo fue de 7,0%, si bien mayor en 0,4 p.p. con respecto al mes previo, es clara la reducción con respecto al valor de un año atrás.

Menor déficit en la cuenta comercial de bienes, el valor acumulado a noviembre de la balanza comercial de bienes mostró un déficit de USD 3.405,8 millones, equivalente a 3,6% del PIB (4,5% un año atrás), ante un mejor desempeño de las ventas externas con respecto a las compras externas. Las exportaciones crecieron 9,4% a noviembre. Particularmente, en el bimestre octubre-noviembre hubo una aceleración tanto en el régimen especial como en el definitivo<sup>17</sup>. En el primer caso, vinculado con las ventas de implementos médicos y en el segundo, con las de productos agroindustriales (azúcar, café, leche, carne), toda vez que las exportaciones agrícolas moderaron su crecimiento (el aumento en las ventas de piña y plantas ornamentales fue parcialmente compensado por la reducción en banano, raíces y tubérculos).

El Gobierno mantiene un resultado primario superavitario a pesar del mayor gasto fiscal y la desaceleración en los ingresos tributarios. El Gobierno Central presentó en octubre un superávit primario de 1,3% y un déficit financiero de 2,9% del PIB (en ese orden, 1,7% y -2,5% un año atrás). La desmejora respondió tanto al bajo crecimiento de los ingresos, específicamente tributarios, como al mayor crecimiento de los gastos totales.

Las reducciones en la Tasa de Política Monetaria (TPM) se trasladan de forma diferenciada a las tasas de interés del sistema financiero. Del 15 de marzo del 2023 al 26 de diciembre del año en curso, la TPM disminuyó en 500 p.b., y las tasas de interés de los distintos instrumentos han bajado a ritmos diferentes. Por ejemplo, la tasa pasiva negociada en colones y la tasa básica pasiva disminuyeron 455 y 256 p.b., mientras la tasa activa negociada en colones bajó en 344 p.b.

La dolarización en los pasivos monetarios se contiene, y el crédito al sector privado en moneda extranjera se modera. En noviembre del 2024 el ahorro financiero, aproximado con los agregados monetarios amplios, mostró tasas de variación anual coherentes con el crecimiento económico previsto para el presente año y la meta de inflación, por lo cual se considera que su comportamiento no incuba presiones inflacionarias por encima de dicha meta (crecimientos en torno al 8,0% para la liquidez total y la riqueza financiera total y privada).

En lo que transcurre del 2024 el colón se apreció, consecuente con el exceso de divisas del mercado privado de cambios. Ello le ha permitido al BCCR expresar, en el mercado cambiario, de forma contemporánea el 100% de la demanda neta del SPNB y fortalecer el blindaje financiero del país. Al 26 de diciembre del 2024 el tipo de cambio promedio en Monex fue ₡ 509,32, menor en ₡ 14,14 al de finales del 2023; a esa fecha la tasa de variación interanual fue de -2,37% y la acumulada de -2,70%.

La inflación general presentó el mayor incremento mensual en lo que transcurre del 2024. La inflación general, medida con la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor, presentó en noviembre del 2024 un valor interanual de -0,1% y la mayor variación mensual del año (0,5%).

**UNIVERSIDAD LATINA  
DE COSTA RICA**  
LAUREATE INTERNATIONAL UNIVERSITIES®

**FACULTAD**

**CLÍNICA DE ODONTOLOGÍA**

**Clínica de  
Optometría**

**Servicios**  
Adultos y Niños

- Optometría general
- Adaptación lentes de contacto
- Pediatría
- Terapia Visual
- Consulta oftalmológica
- Servicio de emergencia

**Servicios**  
Adultos y Niños

- Biopsias
- Cirugías
- Tomografía y radiografía
- Preparación para cirugía
- Participación en programas de salud
- Exámenes de laboratorio
- Pruebas, implantes, cirugía

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

  
**B**  
EDIFICIO

# Indicadores de fondos

## Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



**¢29.981.484.471,06**  
Activos totales



**¢28.562.362.141,22**  
Activos inmobiliarios



**175**  
Cantidad de  
inversionistas



**5.910**  
Cantidad total de  
participaciones



**8**  
Cantidad de  
inmuebles



**49**  
Cantidad de inquilinos



**91.831**  
m<sup>2</sup> arrendables



**86,00%**  
Ocupación porcentual



**Prom. 2,7 años**  
Vencimiento de contratos



**En libros: ¢2.903.510,86**  
**Mercado: ¢2.970.530,00**  
Valor de participación



**Total: 18,24%**  
**Líquido: 4,59%**  
Rendimientos últimos 12  
meses

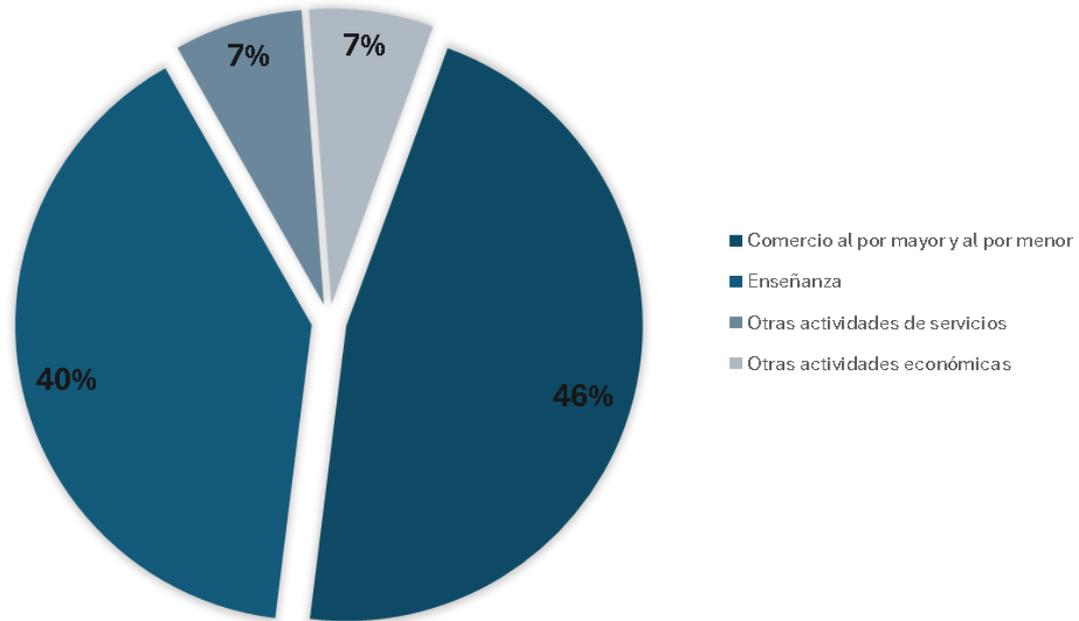
## Características del fondo

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.

<b>Fecha de inicio de operaciones:</b>	12/07/2007
<b>Tipo de fondo:</b>	CERRADO
<b>Moneda de participaciones:</b>	COLONES
<b>Cantidad total autorizada:</b>	¢14.775.000.000,00
<b>Monto total colocado:</b>	¢14.775.000.000,00
<b>Precio última negociación:</b>	¢3.500.000,00
<b>Fecha última negociación:</b>	05/03/2020
<b>Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:</b>	0,00%
<b>Clasificación de riesgo:</b>	SCR A-3 (CR)
<b>Calificadora:</b>	Moody´s Local
<b>Comisión administración:</b>	0,10%
<b>Comisión administración industria:</b>	1,17%

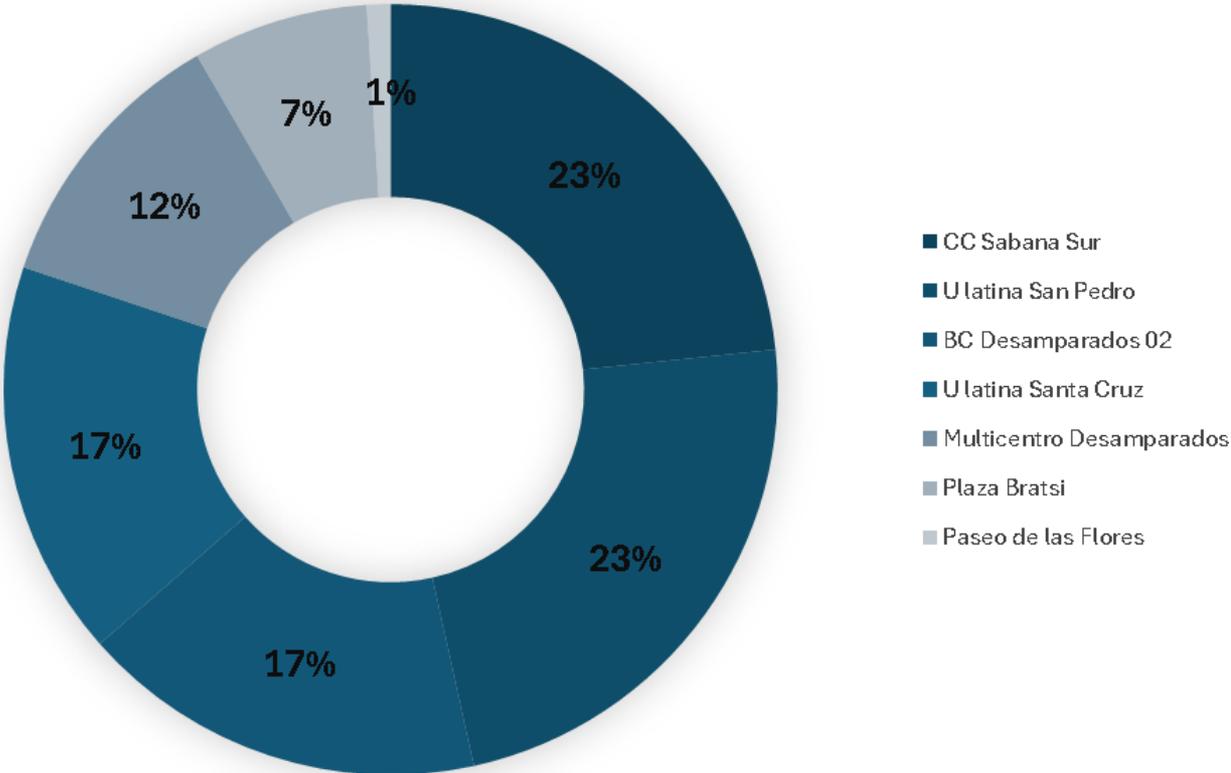
## Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por actividad económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Período	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta mensual
IV Trimestre 2024	Rentas Mixtas	164,00	₡835.000,00

# Composición de ingresos por inmueble



## Informe de la administración

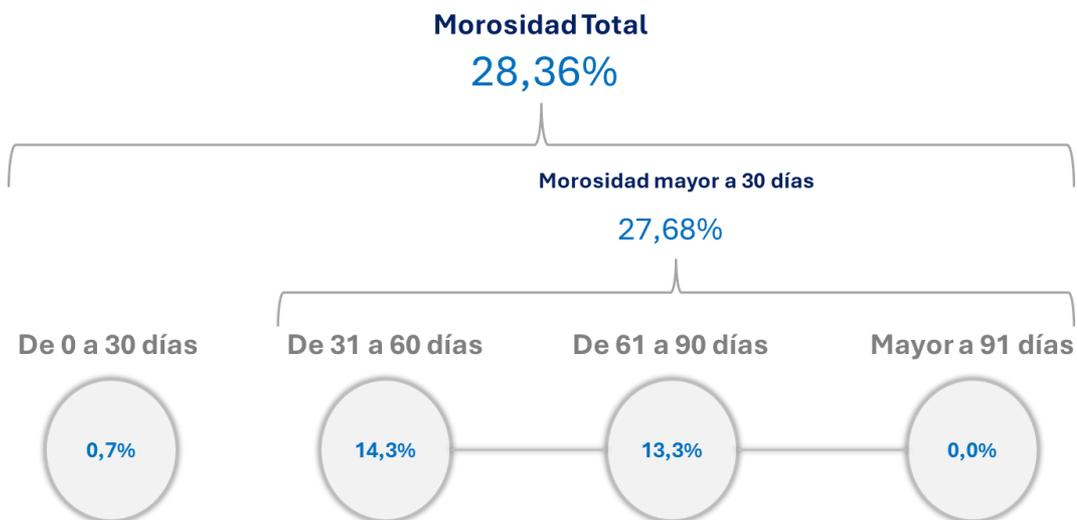
Para el cierre al mes de diciembre de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 4,59%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a ₡29.981.484.471,06 y el precio de la participación a la misma fecha fue de ₡2.903.510,86.

El fondo mantiene en su portafolio un total de 8 activos inmobiliarios bajo gestión, además, la administración ha diversificado sus ingresos en siete actividades económicas, destacando en especial

los sectores de enseñanza y comercio. En cuanto a la distribución por inquilino, al 31 de diciembre de 2024, se cuenta con 49 empresas inquilinas.

La morosidad total del cuarto trimestres 2024 se sitúa en un 28.36%. Los alquileres pendientes se clasifican según rangos de tiempo: "De 0 a 30 días", "De 31 a 60 días", "De 61 a 90 días" y "Mayor a 90 días". Los inquilinos con saldos pendientes inferiores a 30 días aún están en el periodo de pago correspondiente al mes vigente.

Por lo tanto, aquellos inquilinos con morosidad superior a 30 días, que representan un 27.68%, se encuentran fuera del período de pago correspondiente.



Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Registrado
<b>Paseo de las Flores Colones</b>	Consultécnica	¢243.361.000	-¢16.245.155	¢227.115.845
<b>BC Desamparados 02</b>	Consultécnica	¢2.990.554.538	¢681.789.462	¢3.672.344.000

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

El valor en libros del total de la cartera de inmuebles del fondo al 31 de diciembre 2024 y tomando en consideración las valoraciones antes mencionadas fue de ¢28.562.362.141,22. Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía acumulada superior a los ¢2.467.848.387,71

## Ingresos

<i>Detalle</i>	<i>IV Trim</i>	<i>III Trim</i>
<b><i>Ingresos del Período</i></b>	<b>¢1.110.983.543,63</b>	<b>¢992.332.433,25</b>
Intereses; descuentos y dividendos	¢321.357,95	¢432.710,33
Ingreso por arrendamiento	¢526.214.428,96	¢537.223.463,30
Ganancia por diferencial cambiario	¢14.940,04	¢32.512,62
<b>Ganancias no realizadas por ajustes de valor</b>	<b>¢584.053.261,68</b>	<b>¢451.297.128,96</b>
Ingresos extraordinarios	¢0,00	¢901.064,07
Otros ingresos	¢379.555,00	¢2.445.553,97

Al cierre del IV Trimestre de 2024, los ingresos por arrendamiento experimentaron una disminución en comparación con el trimestre anterior. Este resultado se debe a la renegociación de los contratos de un único inquilino del sector comercial, quien ocupa dos inmuebles de la cartera del Fondo: Plaza Bratsi y Multicentro Desamparados.

Por otro lado, como parte de las acciones de gestión, se han mantenido esfuerzos constantes para la colocación de espacios. Durante el IV Trimestre de 2024, se concretaron dos contratos de arrendamiento en el inmueble Sabana Sur, con un área total de 164,00 m<sup>2</sup>.

Estos contratos generarán ingresos adicionales para el Fondo de aproximadamente ¢835.000,00 mensuales.

Asimismo, la administración continúa en contacto con potenciales inquilinos interesados en las áreas desocupadas del Centro Comercial Sabana Sur. Gracias a las características de las edificaciones y su ubicación estratégica, se ha identificado interés por parte de sectores como salud, comercio y oficinas.

## Gastos

Los gastos del fondo están conformados por diversos rubros, entre los que se incluyen: gastos financieros, impuestos, mantenimiento, peritaje de inmuebles, comisión de administración, seguros y otros conceptos, según se detalla a continuación:

IV Trimestre 2024	
Gastos Financieros	61,10%
Impuestos locales	25,48%
Mantenimiento de los inmuebles	9,15%
Seguros	2,12%
Comisiones	1,23%
Peritazgo de los inmuebles	0,51%
Gasto por Suscripción	0,27%
Gastos bancarios y similares	0,10%
Variación por Incobrables	0,02%
Pérdidas en diferencial Cambiario	0,02%
Otros gastos	0,01%
	<b>100,00%</b>

El BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas refleja una disminución en los egresos durante el IV cuatrimestre en comparación con el III trimestre de 2024. Esta reducción se debe, en parte, a una disminución en las pérdidas derivadas del ajuste al valor razonable de los inmuebles, las cuales corresponden a un registro contable de valoraciones y no a un gasto materializado.

Asimismo, se observó una reducción en los gastos financieros y en el rubro de peritajes de inmuebles durante el periodo analizado

La administración ha centrado sus esfuerzos en la contención de gastos, priorizando aquellos de mayor relevancia, particularmente los gastos financieros. Estas acciones han permitido al fondo mantener un costo financiero altamente competitivo y controlado, contribuyendo de manera significativa a la mejora de su desempeño.

## Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al:		
Inmueble	31/12/2024	30/09/2024
CC Sabana Sur	31,35%	32,10%
U Latina San Pedro Col	13,75%	14,08%
Multicentro Desamparados	12,65%	12,95%
BC Desamparados 02	12,86%	10,72%
U Latina Santa Cruz Col	10,37%	10,62%
Plaza Bratsi	9,36%	9,58%
Oficentro Los Yoses	8,87%	9,08%
Paseo De Las Flores Col	0,80%	0,87%

## Estructura del portafolio por sector económico

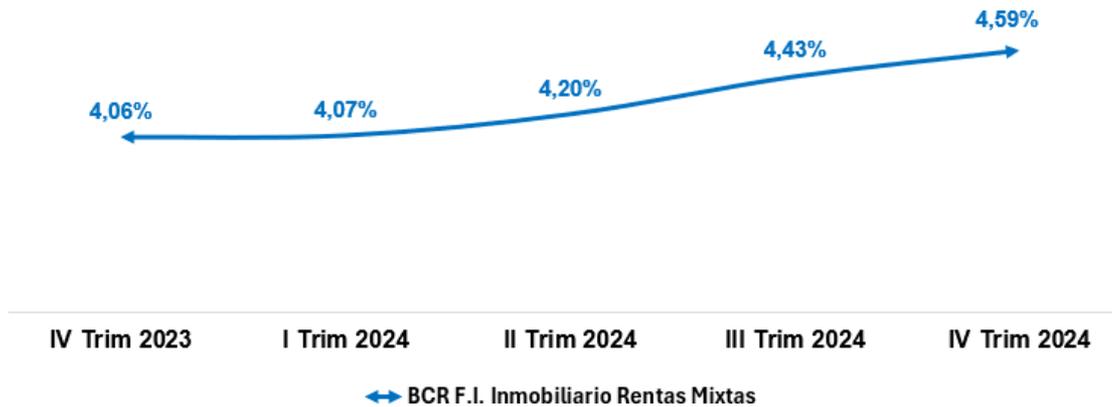
Sector Económico	dic-24	sep-24
Comercio al por mayor y al por menor	46,41%	48,50%
Enseñanza	39,81%	38,50%
Otras actividades de servicios	7,02%	6,50%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,57%	2,50%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,30%	2,20%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,75%	0,70%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,63%	0,59%
Información y Telecomunicaciones	0,52%	0,50%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Rendimientos

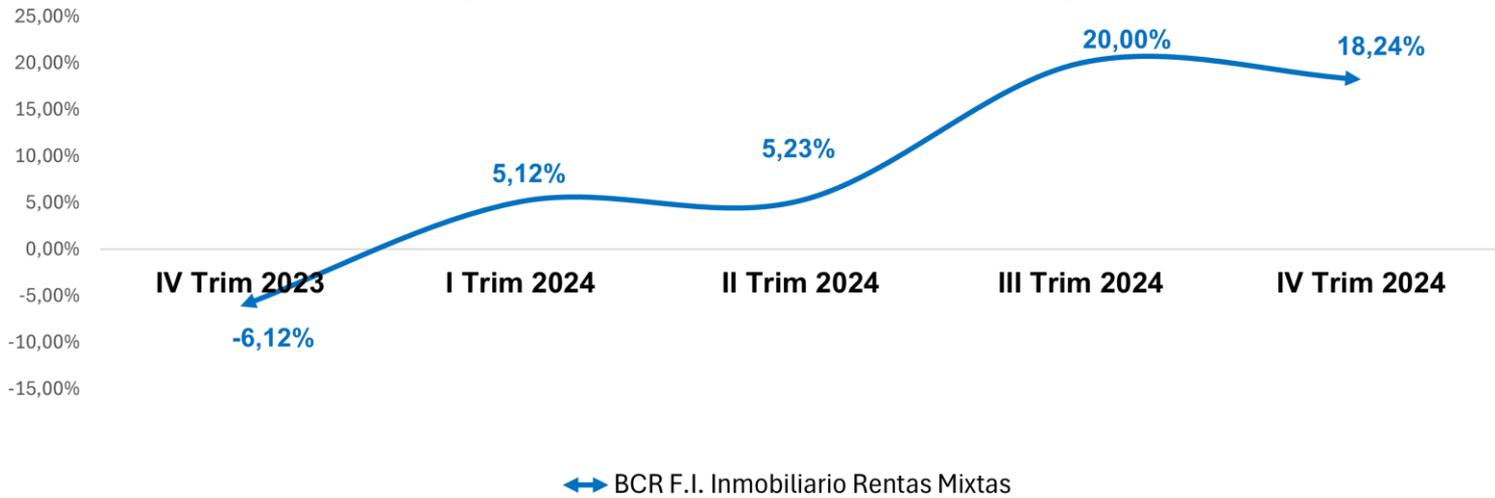
Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024
18,24%	1,17%	4,59%	2,56%	0,00%

Nota: El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo. El rendimiento de la industria corresponde a fondos en dólares, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas mixtas es el único en colones en el mercado.

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



**Rendimiento total últimos 12 meses**  
**BCR Fondo de Inv. Inmobiliario Rentas Mixtas - No Diversificado**  
**(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)**



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

**\*\*No se incluye comportamiento de los rendimientos de la industria debido a que corresponde a fondos en dólares, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas mixtas es el único en colones en el mercado**

## Indicadores

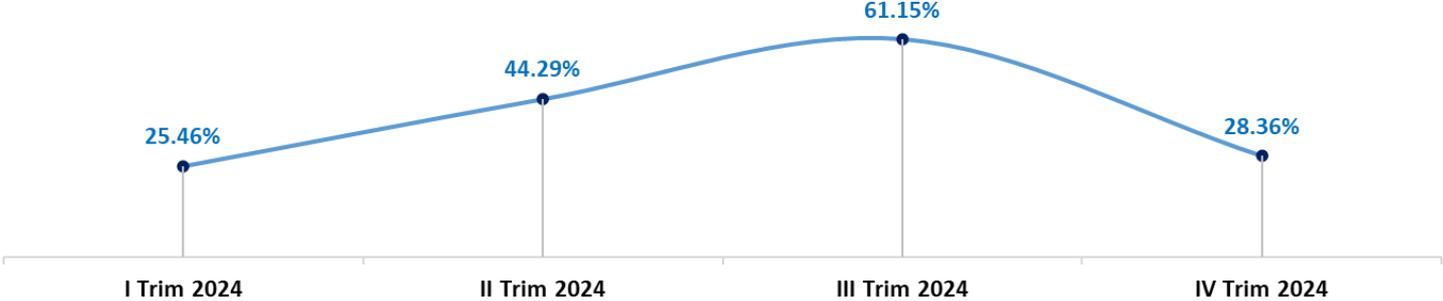
Indicador	Al 31/12/2024	Al 30/09/2024	Industria
Coeficiente obligatorio frente a terceros	42,77%	43,43%	27,75%
Porcentaje de ocupación	86,00%	86,03%	71,52%

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

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

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (€ miles)	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023
Ingresos por arrendamiento	₡526 214,43	₡537 223,47	₡534 644,36	₡533 186,67	₡520 262,65
Otros ingresos	₡715,85	₡3 811,84	₡515,94	₡3 928,54	₡2 463,84
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	₡584 053,26	₡451 297,13	₡5 109,81	₡1 135 803,57	₡835 683,80
<b>Total Ingresos</b>	<b>₡1 110 983,54</b>	<b>₡992 332,44</b>	<b>₡540 270,11</b>	<b>₡1 672 918,78</b>	<b>₡1 358 410,29</b>
	<b>IV-Trim-2024</b>	<b>III-Trim-2024</b>	<b>II-Trim-2024</b>	<b>I-Trim-2024</b>	<b>IV-Trim-2023</b>
Gastos financieros	₡209 578,83	₡221 938,75	₡225 750,84	₡244 373,22	₡233 189,47
Gastos operativos	₡129 071,27	₡136 019,64	₡134 662,41	₡135 416,66	₡133 827,94
Comisiones	₡4 210,39	₡4 079,78	₡4 029,05	₡3 776,90	₡3 659,79
Otros gastos	₡131,00	₡442,19	₡615,04	-₡842,50	₡250,55
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	₡13 808,38	₡123 369,82	₡0,00	₡0,00	₡113 841,21
<b>Total Gastos</b>	<b>₡356 799,87</b>	<b>₡485 850,18</b>	<b>₡365 057,34</b>	<b>₡382 724,28</b>	<b>₡484 768,96</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>₡754 183,68</b>	<b>₡506 482,26</b>	<b>₡175 212,77</b>	<b>₡1 290 194,50</b>	<b>₡873 641,33</b>
<b>Utilidad sin ajustes de valor razonable</b>	<b>₡183 938,80</b>	<b>₡178 554,95</b>	<b>₡170 102,96</b>	<b>₡154 390,93</b>	<b>₡151 798,74</b>

# Rango de morosidad



Rango de Morosidad	IV Trim 2023	I Trim 2024	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024
De 0 a 30 días	0,1%	1,2%	1,30%	1,09%	0,68%
De 31 a 60 días	8,5%	24,3%	9,45%	9,81%	14,34%
De 61 a 90 días	0,4%	0,0%	33,55%	0,00%	13,34%
Más de 91 días	0,0%	0,0%	0,00%	50,26%	0,00%
	<b>8,95%</b>	<b>25,46%</b>	<b>44,29%</b>	<b>61,15%</b>	<b>28,36%</b>

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

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

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

Fondo		Variación	
Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas		\$301,27	
Inmueble	Movimiento	Monto	
Sabana Sur	Entra	\$1 621,17	
Sabana Sur	Sale	-\$1 319,90	

A low-angle photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are arranged in a row, receding into the distance. The sky is bright blue with scattered white clouds. A large green tree is visible on the right side of the frame. The overall scene is bright and clear.

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

# Indicadores de fondos

## Fondo de Inversión Inmobiliario



**\$371.524.044,70**

Activos Totales



**\$353.800.435,90**

Activos Inmobiliarios



**1.491**

Cantidad de inversionistas



**251.852**

Cantidad total de participaciones



**12**

Cantidad de inmuebles



**132**

Cantidad de inquilinos



**461.140**

m<sup>2</sup>  
Arrendables



**43,22%**

Ocupación porcentual



**Prom. 2,2 años**

Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$952,50**

**Mercado: \$600,00**

Valor de participación



**Total: -11,65%**

**Líquido: 0,99%**

Rendimientos últimos 12 meses

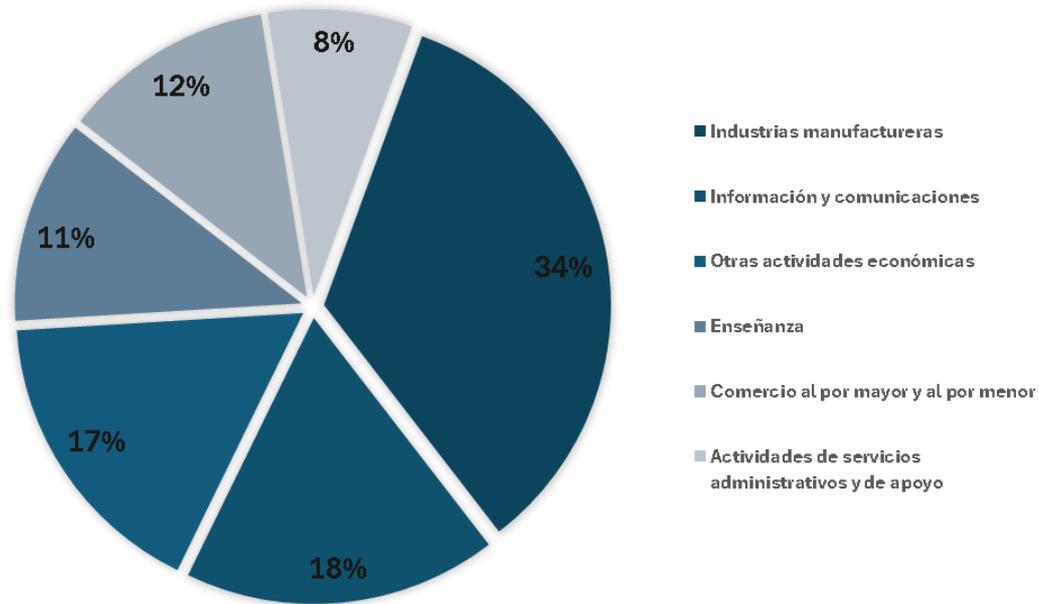
## Características del fondo

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.

<b>Fecha de inicio de operaciones:</b>	25/10/2000
<b>Tipo de fondo:</b>	CERRADO
<b>Moneda de participaciones:</b>	DÓLARES
<b>Cantidad total autorizada:</b>	\$251.852.000,00
<b>Monto total colocado:</b>	\$251.852.000,00
<b>Precio última negociación:</b>	\$180,00
<b>Fecha última negociación:</b>	05/09/2024
<b>Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:</b>	0,05%
<b>Clasificación de riesgo:</b>	SCR BBB+3 (CR)
<b>Calificadora:</b>	Moody´s Local
<b>Comisión administración:</b>	0,40%
<b>Comisión administración industria:</b>	1,17%

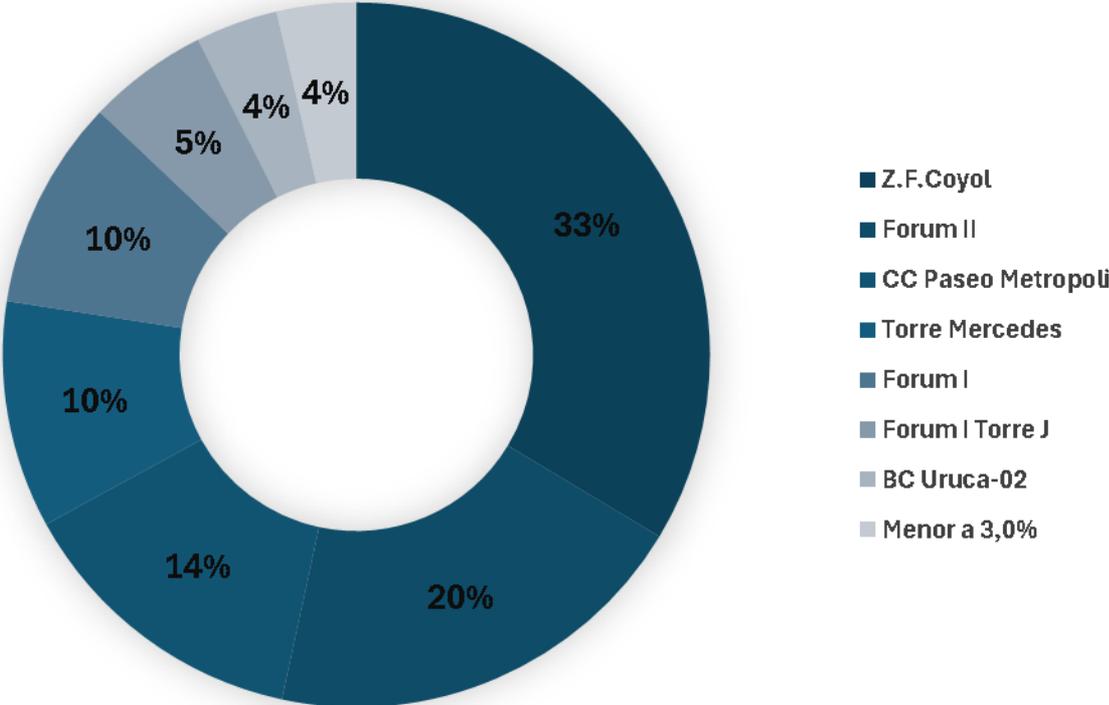
## Composición de ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario, por actividad económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
IV Trim 2024	Inmobiliario	44,25	\$2.200,00

# Composición de ingresos por inmueble



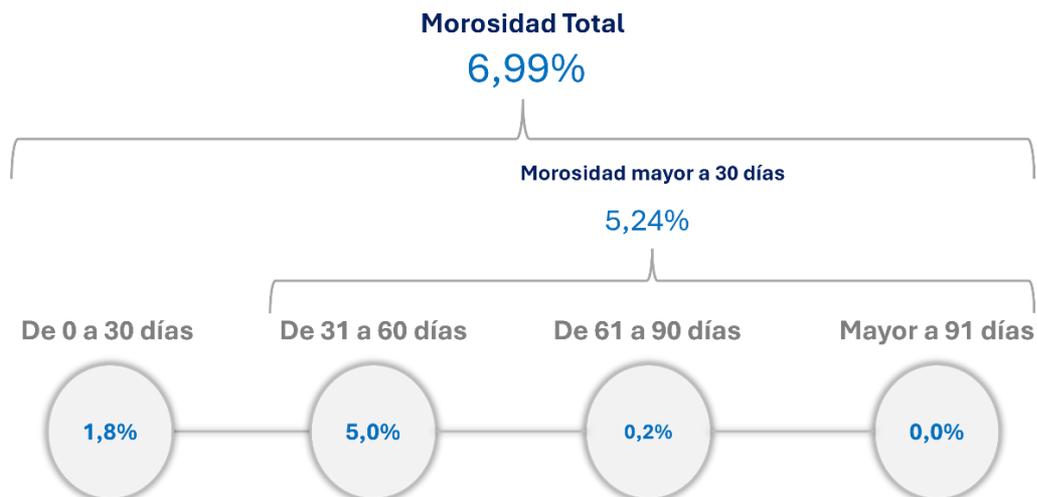
## Informe de la administración

Para el cierre al mes de diciembre 2024 el rendimiento líquido promedio de los últimos 12 meses fue de 0,99%, mientras que el rendimiento líquido de la industria al cierre del tercer trimestre es de un 2,56%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$371.524.044,70 situando el precio de la participación de USD\$952,50.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, el portafolio está compuesto por 12 inmuebles, destacándose en términos de ingresos Zona Franca Coyoil y Parque Empresarial Fórum II. Además, la administración ha diversificado sus ingresos en dieciséis actividades económicas, siendo los sectores de servicios, comercio e industria manufacturera los más representativos. Al 31 de diciembre de 2024, el fondo cuenta con 132 empresas inquilinas, lo que evidencia una diversificación por inquilino.

La morosidad total del cuarto trimestre de 2024 se sitúa en un 6,99%. Los alquileres pendientes se clasifican según rangos de tiempo: "De 0 a 30 días", "De 31 a 60 días", "De 61 a 90 días" y "Mayor a 90 días". Los inquilinos con saldos pendientes inferiores a 30 días aún están en el periodo de pago correspondiente al mes vigente. Por lo tanto, aquellos inquilinos con morosidad superior a 30 días, 5.24% reflejan incumplimientos en los plazos establecidos.

El rango más representativo es la morosidad de 31 a 60 días, para un monto de \$83.133,28.



## Cuentas de orden

**\$12.870.408,01**

Por otra parte, el monto en cuentas de orden asciende a un total de USD\$ 12.870.408,01. De este monto, concierne su mayoría a saldos pendientes del garante sobre el contrato de rentas garantizadas en la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico, así

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

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

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Registrado
<b>Parque Empresarial Forum II</b>	Grupo Tecno	\$61.846.425	-\$668.679	\$61.177.746
<b>Paseo Metropoli</b>	Logan	\$37.264.333	-\$976.333	\$36.288.000
<b>BC Uruca 02</b>	Grupo Tecno	\$26.574.310	-\$1.417.498	\$25.156.813
<b>Condominio Meridiano</b>	Grupo Tecno	\$9.673.712	\$43.532	\$9.717.244
<b>NI Uruca 01</b>	Consultécnica	\$12.531.991	-\$511.862	\$12.020.129

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

no afectan el rendimiento líquido de los inversionistas, esto mientras se mantengan los activos dentro del portafolio inmobiliario.

## Ingresos

<i>Detalle</i>	<b>IV Trim</b>	<b>III Trim</b>
<b>Ingresos del Período</b>	<b>\$5.127.296,66</b>	<b>\$9.554.868,66</b>
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$4.615,95	\$1.936,01
Ingreso por arrendamiento	\$4.967.203,08	\$4.901.904,92
Ganancia por diferencial cambiario	\$541,51	\$6.602,92
<i>Ganancias no realizadas por ajustes de valor</i>	\$77.319,57	\$4.562.144,55
Ingresos extraordinarios	\$76.991,65	\$81.996,72
Otros ingresos	\$624,90	\$283,54
Ganancia en venta de inmuebles	\$0,00	\$0,00

Al cierre del cuarto trimestre de 2024, los ingresos totales registraron una disminución en comparación con el trimestre anterior. Este resultado se explica por el reconocimiento de ganancias no materializadas por la valoración de inmuebles de la cartera durante el periodo previo.

Por su parte, los ingresos por arrendamiento mostraron un leve incremento en relación con el tercer trimestre de 2024, impulsado principalmente por la ampliación de operaciones de un inquilino en el inmueble BC Uruca 02.

Además, como parte de la estrategia de gestión, se mantuvieron los esfuerzos de colocación, lo que permitió arrendar 44,25 m<sup>2</sup> durante el cuarto trimestre de 2024. Esta colocación generará ingresos adicionales para el fondo de aproximadamente USD \$2,200.00 mensuales. Los demás ingresos percibidos por el fondo se mantuvieron estables respecto al trimestre anterior.

## Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de diciembre del 2024 se componen de gastos financieros, impuestos, mantenimiento, comisión de administración, seguros, otros gastos, entre otros, tal como se detalla a continuación:

IV Trimestre 2024	
Gastos Financieros	51,61%
Impuestos locales	23,03%
Mantenimiento de los inmuebles	16,42%
Comisiones	5,89%
Seguros	1,38%
Peritazgo de los inmuebles	0,70%
Pérdidas en diferencial Cambiario	0,57%
Gastos bancarios y similares	0,25%
Otros gastos	0,10%
Gasto por Suscripción	0,07%
Variación por Incobrables	-0,02%
	<b>100,00%</b>

Durante el período comprendido entre el tercer y cuarto trimestre de 2024, los gastos del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario experimentaron un incremento de aproximadamente \$131,000, excluyendo las pérdidas por ajuste al valor razonable de los inmuebles, las cuales no representan un egreso efectivo. Este aumento se atribuye principalmente al ajuste en el gasto financiero derivado de la renegociación del crédito con BICSA, formalizada en agosto, que implicó un incremento en la tasa de interés del 6,75% al 8,00%. Cabe destacar que la tasa anterior correspondía a un acuerdo temporal cuya vigencia estaba próxima a expirar. (CHR-5439)

Adicionalmente, se observó un incremento menor en los gastos asociados al mantenimiento y peritaje de inmuebles, como resultado de la atención de egresos específicos durante el período analizado.

## Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al:		
INMUEBLE	31/12/2024	30/09/2024
Zona Franca Coyol	<b>20,55%</b>	20,35%
Parque Empresarial Forum II	<b>17,29%</b>	17,31%
Parque Empresarial Forum I	<b>14,15%</b>	14,01%
Torre Mercedes	<b>10,65%</b>	10,54%
CC Paseo Metropoli	<b>10,26%</b>	10,43%
Parque Empresarial del Pacífico	<b>7,97%</b>	7,89%
BC Uruca 02	<b>7,11%</b>	7,44%
Forum Torre J	<b>4,73%</b>	4,69%
NI Uruca 01	<b>3,40%</b>	3,51%
Condominio Meridiano	<b>2,75%</b>	2,71%
CN Uruca 01	<b>0,82%</b>	0,81%
CC Terramall	<b>0,32%</b>	0,32%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

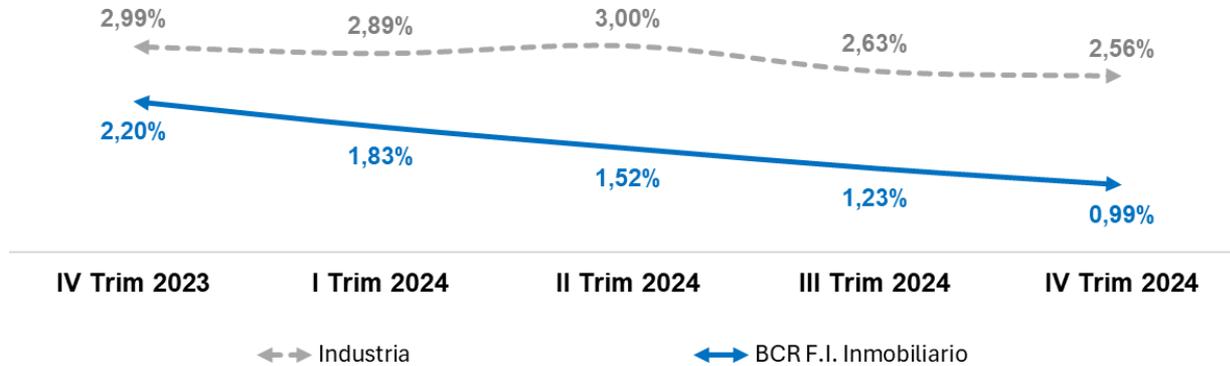
Sector Económico	dic-24	sep-24
Industrias manufactureras	34%	33%
Información y comunicaciones	18%	18%
Enseñanza	12%	13%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	12%	11%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	8%	8%
Otras actividades de servicios	5%	6%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4%	5%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	3%	3%
Actividades financieras y de seguros	2%	2%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	1%	1%
Transporte y almacenamiento	1%	1%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024
-11,65%	1,17%	0,99%	2,56%	71,43%

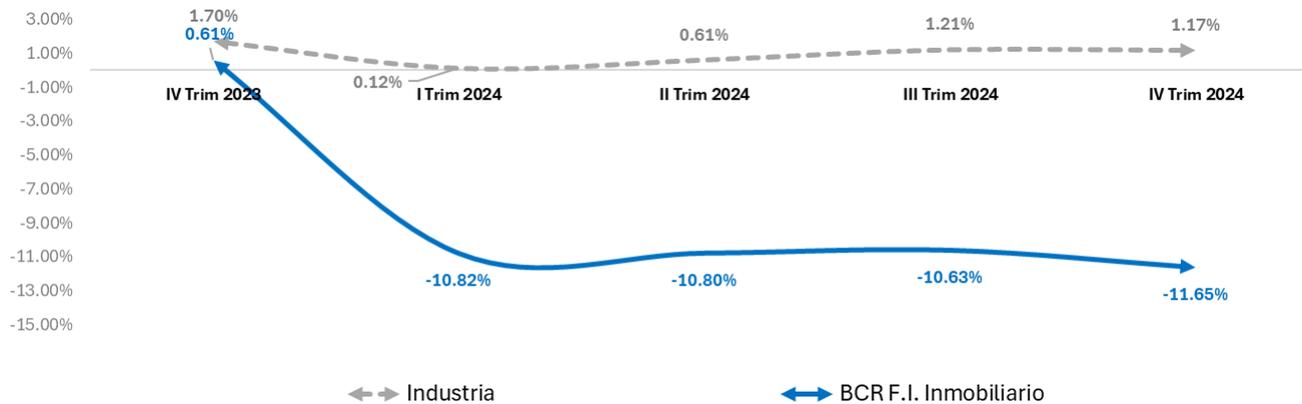
Nota: El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.

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



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

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



## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2024	AI 30/09/2024	Industria
Coefic oblig frente a terceros	35.43%	35.68%	27,75%
Porcentaje de ocupación	43,22%	43,66%	71,52%

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

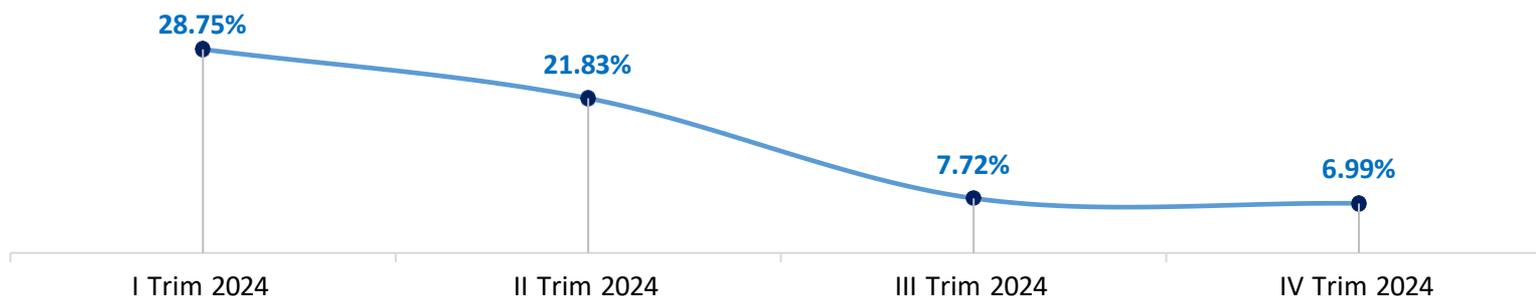
A continuación, se presentan los resultados financieros del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario en miles de dólares para el cuarto trimestre del año 2024.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (US\$ miles)	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023
Ingresos por arrendamiento	\$4 967,20	\$4 901,91	\$5 588,71	\$5 652,39	\$5 605,00
Otros ingresos	\$82,77	\$90,81	\$3 506,89	\$66,11	\$83,87
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	\$77,32	\$4 562,15	\$808,90	\$679,69	\$3 719,30
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$5 127,30</b>	<b>\$9 554,87</b>	<b>\$9 904,50</b>	<b>\$6 398,19</b>	<b>\$9 408,17</b>
	<b>IV-Trim-2024</b>	<b>III-Trim-2024</b>	<b>II-Trim-2024</b>	<b>I-Trim-2024</b>	<b>IV-Trim-2023</b>
Gastos financieros	\$2 121,66	\$2 026,69	\$2 962,40	\$3 007,64	\$2 578,24
Gastos operativos	\$1 720,41	\$1 673,78	\$1 728,75	\$1 699,22	\$1 667,25
Comisiones	\$242,32	\$241,41	\$238,39	\$256,00	\$276,00
Otros gastos	\$26,55	\$37,64	\$26,43	\$56,07	\$34,16
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	\$3 038,22	\$2 591,85	\$601,98	\$35 838,52	\$4 099,32
<b>Total Gastos</b>	<b>\$7 149,15</b>	<b>\$6 571,37</b>	<b>\$5 557,95</b>	<b>\$40 857,45</b>	<b>\$8 654,97</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>-\$2 021,86</b>	<b>\$2 983,50</b>	<b>\$4 346,55</b>	<b>-\$34 459,26</b>	<b>\$753,20</b>
<b>Utilidad sin ajustes de valor razonable</b>	<b>\$939,04</b>	<b>\$1 013,20</b>	<b>\$4 139,63</b>	<b>\$699,57</b>	<b>\$1 133,22</b>

Durante el segundo semestre de 2024, los gastos financieros del fondo mostraron una tendencia a la baja, atribuida principalmente a la renegociación de los créditos con los acreedores, destacándose el ajuste realizado con el Banco de Costa Rica.

Sin embargo, el incremento observado entre el cuarto y el tercer trimestre de 2024 responde a la formalización de un nuevo acuerdo con BICSA en agosto, el cual implicó un incremento en la tasa de interés aplicada

## Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	IV Trim 2023	I Trim 2024	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024
De 0 a 30 días	2,3%	3,2%	5,8%	6,5%	1,8%
De 31 a 60 días	5,8%	18,5%	0,0%	0,4%	5,0%
De 61 a 90 días	14,4%	0,1%	16,1%	0,8%	0,2%
Más de 91 días	0,0%	6,9%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>22,5%</b>	<b>28,7%</b>	<b>21,9%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7%</b>

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

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

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

Fondo		Variación	
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario		-\$1 774,35	
Inmueble	Movimiento	Monto	
Paseo Metropoli	Entra	\$2 200,00	
Paseo Metropoli	Sale	-\$3 974,35	

A modern building with a prominent blue glass facade. Three flags are flying on tall poles in front of the building: the flag of the Republic of Chile on the left, the United States flag in the center, and the flag of the Republic of Argentina on the right. The building has large windows and a glass entrance area. Green trees are visible in the foreground and background.

**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



**\$341.853.123,27**

Activos Totales



**\$334.369.220,82**

Activos Inmobiliarios



**1.301**

Cantidad de inversionistas



**180.985**

Cantidad total de participaciones



**34**

Cantidad de inmuebles



**380**

Cantidad de inquilinos



**315.608**

m<sup>2</sup>  
Arrendables



**87,55%**

Ocupación porcentual



**24**

Prom. 2,1 años  
Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$1.085,75**  
**Mercado: \$501,00**

Valor de participación



**Total: 4,24%**  
**Líquido: 3,09%**

Rendimientos últimos 12 meses

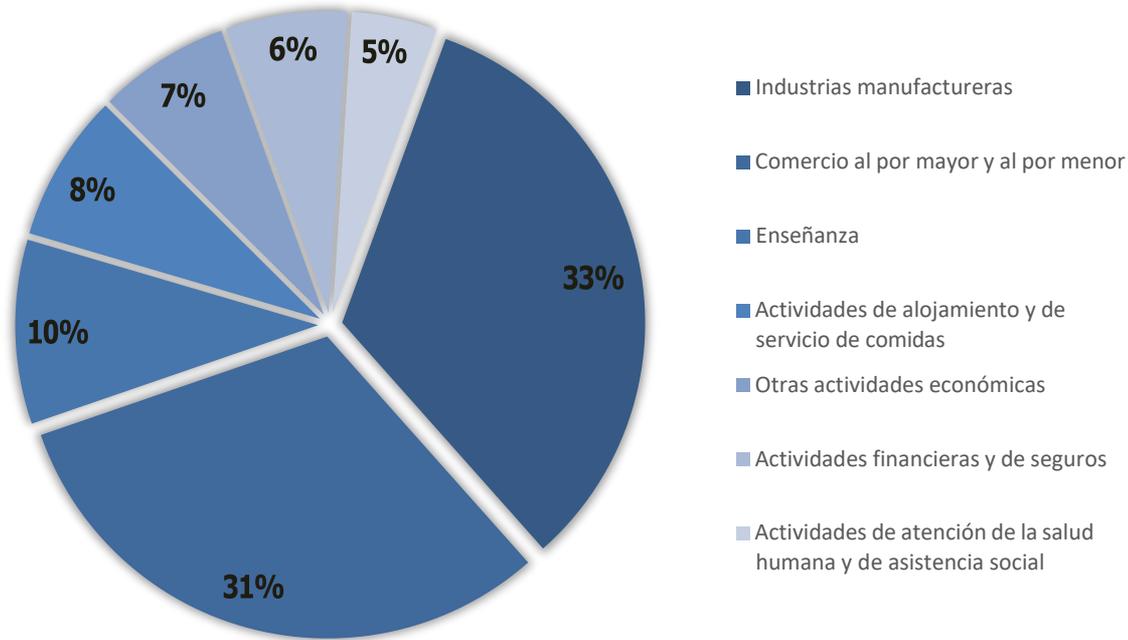
## Características del fondo

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.

<b>Fecha de inicio de operaciones:</b>	29/6/2001
<b>Tipo de fondo:</b>	CERRADO
<b>Moneda de participaciones:</b>	DÓLARES
<b>Cantidad total autorizada:</b>	\$180.985.000,00
<b>Monto total colocado:</b>	\$180.985.000,00
<b>Precio última negociación:</b>	\$210,00
<b>Fecha última negociación:</b>	26/08/2024
<b>Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:</b>	0,0%
<b>Clasificación de riesgo:</b>	SCR A+3 (CR)
<b>Calificadora:</b>	Moody´s Local
<b>Comisión administración:</b>	0,80%
<b>Comisión administración industria:</b>	1,17%

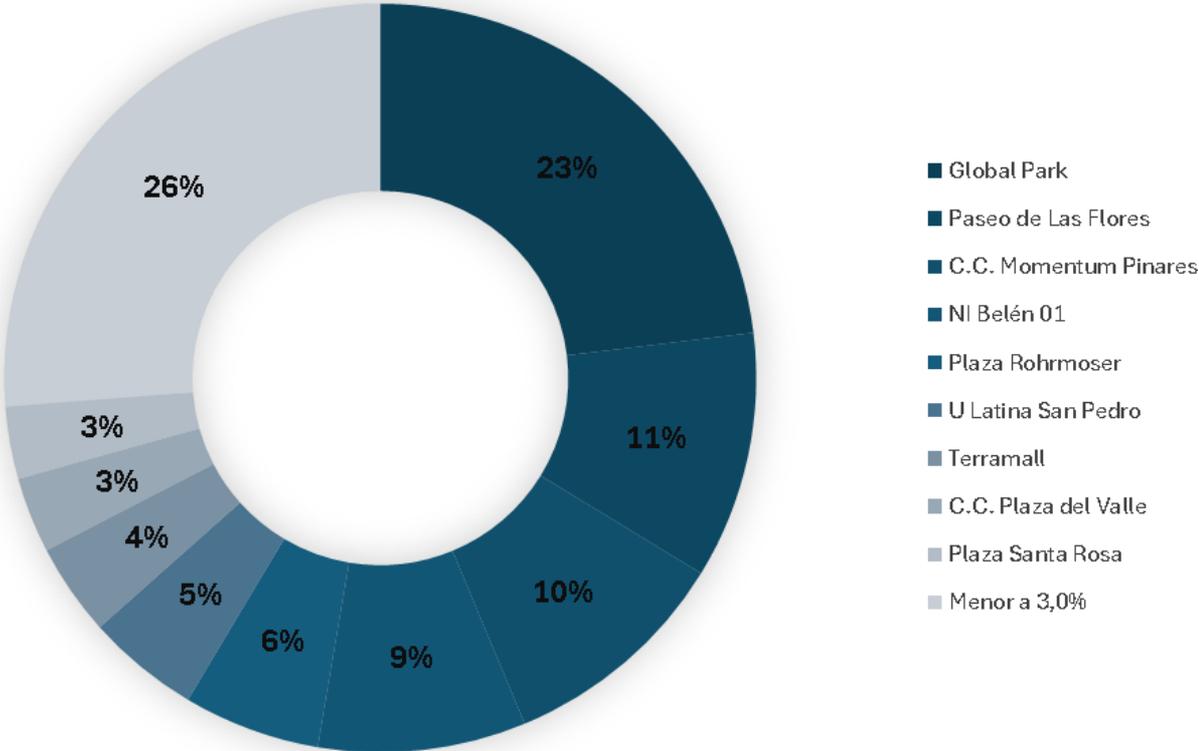
## Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria, por actividad económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Período	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta mensual
IV Trim 2024	FCI	724,96	\$14.422,25

# Composición de ingresos por inmueble



## Informe de la administración

Para el cierre al mes de diciembre de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,09%, mientras que el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,56%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$341.853.123,27, siendo el precio de la participación de USD \$1.085,75.

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

Además, la administración ha diversificado sus ingresos a través de catorce actividades económicas, con un enfoque predominante en los sectores de servicios, industria y comercio. A fecha del 31 de diciembre de 2024, el fondo cuenta con 380 inquilinos, lo que refleja una diversificación por inquilino y además por sector económico.

La morosidad total del cuarto trimestre de 2024 se sitúa en un 15,90%. Los alquileres pendientes se clasifican según rangos de tiempo: "De 0 a 30 días", "De 31 a 60 días", "De 61 a 90 días" y "Mayor a 90 días". Los inquilinos con saldos pendientes inferiores a 30 días aún están en el periodo de pago correspondiente al mes vigente. Por lo tanto, aquellos inquilinos con morosidad superior a 30 días representan un 12,65% y son los que reflejan incumplimientos en los plazos establecidos.



El rango más representativo es la morosidad de 31 a 60 días, con un 7,05% del total de rentas mensuales del fondo.

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

## Cuentas de orden

**\$3.298.804,28**

Por otra parte, el monto en cuentas de orden asciende a un total de USD\$3.298.804,28. De este monto, conciernen en su mayoría a saldos pendientes de inquilinos con acuerdos de pago y otros por inquilinos que ya no están ocupando el inmueble.

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

Durante el trimestre se realizaron valoraciones a ocho activos inmobiliarios administrados por el Fondo de Inversión de Comercio e Industria, según el siguiente detalle:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Registrado
Real Cariari	Logan	\$130.083	-\$18.083	\$112.000
Centro Comercial Plaza Los Laureles	Logan	\$7.414.320	\$178.680	\$7.593.000
Centro Comercial Paseo De Las Flores	Consultécnica	\$40.642.278	-\$6.066.463	\$34.575.815
Mall San Pedro	Logan	\$1.968.389	\$43.611	\$2.012.000
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	Grupo Tecno	\$8.409.576	\$5.424	\$8.415.000
Centro Comercial Momentum Pinares	Grupo Tecno	\$30.637.093	-\$1.489.086	\$29.148.007
Global Park	Grupo Tecno	\$66.051.069,24	\$8.168.930,76	\$74.220.000,00
CE Llorente 01	Logan	\$6.953.779,17	\$710.220,83	\$7.664.000,00

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

Las valoraciones presentadas ocasionaron una variación en el valor en libros total del fondo, pasando a USD\$334.369.220,82 al cierre de diciembre 2024, Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía acumulada superior a los USD\$15.250.000,00.

## Ingresos

<i>Detalle</i>	<i>IV Trim</i>	<i>III Trim</i>
<b>Ingresos del Período</b>	<b>\$12.126.712,94</b>	<b>\$7.546.131,92</b>
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$843,98	\$367,62
Ingreso por arrendamiento	\$5.611.024,91	\$5.576.119,34
Ganancia por diferencial cambiario	\$78.952,59	\$5.226,43
Ganancia en venta de inmuebles	\$0,00	\$0,00
<i>Ganancias no realizadas por ajustes de valor</i>	\$6.156.473,54	\$1.795.235,00
Ingresos extraordinarios	\$275.603,99	\$165.998,59
Otros ingresos	\$3.813,93	\$3.184,94

Los ingresos por alquiler presentaron un incremento de aproximadamente \$34.000 trimestrales, lo cual ha permitido mantener una rentabilidad competitiva en el cuarto trimestre del 2024. Asimismo, el fondo percibió un monto importante de ingresos extraordinarios que también han impulsado este desempeño positivo, tal y como se muestra en la tabla anterior.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, por lo que durante el IV trimestre 2024 se concretó el cierre de ocho negociaciones, resultando un total de área colocada de 724,96 m<sup>2</sup>, lo cual representa nuevos ingresos para el fondo alrededor de USD\$14.422,00 mensuales, concentrados en el sector del comercio.

## Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de diciembre del 2024 la estructura de estos está conformada por gastos financieros, impuestos, mantenimiento, comisión de administración, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:

IV Trimestre 2024	
Gastos Financieros	50,35%
Impuestos locales	25,02%
Mantenimiento de los inmuebles	10,95%
Comisiones	9,30%
Seguros	1,74%
Valoración de los inmuebles	1,01%
Otros Gastos	0,81%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,70%
Gasto por Suscripción	0,07%
Gastos bancarios y similares	0,04%
Otros gastos	0,02%
Variación por incobrables	-0,01%
	<b>100,00%</b>

Durante el III y IV Trimestre 2024 se generó una disminución en los gastos del Fondo en comparación con trimestres anteriores, de aproximadamente USD\$930.000,00, excluyendo el efecto de las pérdidas no realizadas por ajustes por valoración que obedecen a un registro contable y no a una salida materializada, la variación al alza entre el III y IV trimestre es mínima y obedece a ajustes de tasa de interés.

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

## Estructura del portafolio por inmueble

INMUEBLE	Activos totales al	
	31/12/2024	30/09/2024
Global Park	22,29%	19,80%
CC Paseo De Las Flores	10,34%	12,23%
CC Momentum Pinares	8,72%	9,22%
NI Belén 01	7,58%	7,63%
CC Plaza Rohrmoser	6,27%	6,31%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	3,55%	3,57%
Parque Empresarial Lindora	3,41%	3,43%
CC Terramall	3,20%	3,22%
CE Guadalupe	2,85%	2,86%
CC Atlantis Plaza	2,84%	2,86%
CN Uruca 01	2,72%	2,73%
CC Plaza Santa Rosa	2,52%	2,53%
CC Plaza Del Valle	2,26%	2,28%
CC Momentum Lindora	2,24%	2,25%
CC Plaza Los Laureles	2,27%	2,23%
CE Llorente 01	2,29%	2,09%
Condominio Lindora	1,77%	1,78%
BC San Pablo 02	1,77%	1,78%
Plaza Lincoln	1,51%	1,52%
CC Plaza Monte General	1,40%	1,41%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,15%	1,16%
CC Desamparados	0,98%	0,99%
Nunziatura	0,94%	0,94%
BC Ciudad Colón 01	0,83%	0,84%
BC Pavas 01	0,78%	0,79%
Mall Internacional	0,73%	0,73%
CC Paseo Metropoli	0,63%	0,63%
Mall San Pedro	0,60%	0,59%
CC Metrocentro	0,52%	0,53%
BC San Pablo 01	0,37%	0,37%
Bn Alajuelita	0,35%	0,35%
CC La Verbena	0,21%	0,21%
Condominio Torre Del Parque	0,08%	0,08%
Real Cariari	0,03%	0,04%

## Estructura del portafolio por sector económico

Actividad	dic-24	sep-24
Industrias manufactureras	33%	33%
Comercio al por mayor y al por menor	31%	31%
Enseñanza	10%	10%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	8%	8%
Actividades financieras y de seguros	6%	6%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	5%	5%
Otras actividades de servicios	2%	2%
Construcción	2%	2%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1%	1%
Información y comunicaciones	1%	1%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1%	1%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1%	1%
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024
4,24%	1,17%	3,09%	2,56%	100,40%

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

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



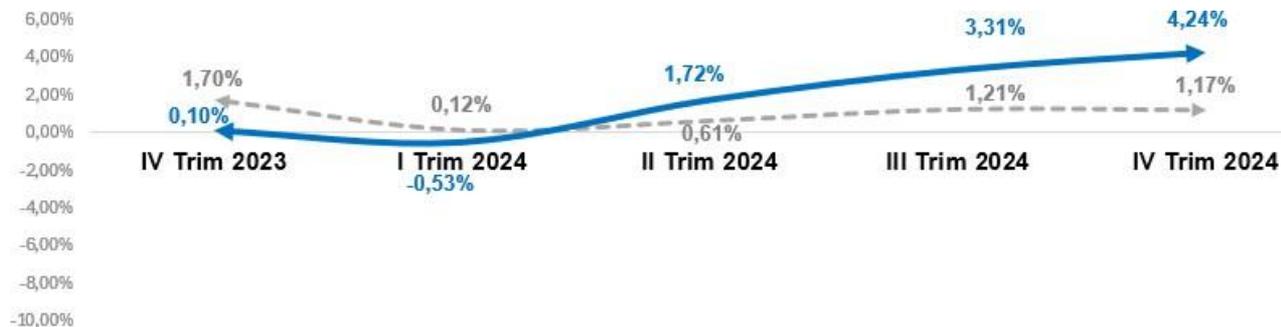
IV Trim 2023      I Trim 2024      II Trim 2024      III Trim 2024      IV Trim 2024

← → Industria

↔ BCR F.I. Inmobiliario del Comercio y La Industria

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

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



← → Industria

↔ BCR F.I. Inmobiliario del Comercio y La Industria

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2024	AI 30/09/2024	Industria
Coefic oblig frente a terceros	42,52%	42,69%	27,75%
Porcentaje de ocupación	87,55%	88,05%	71,52%

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

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

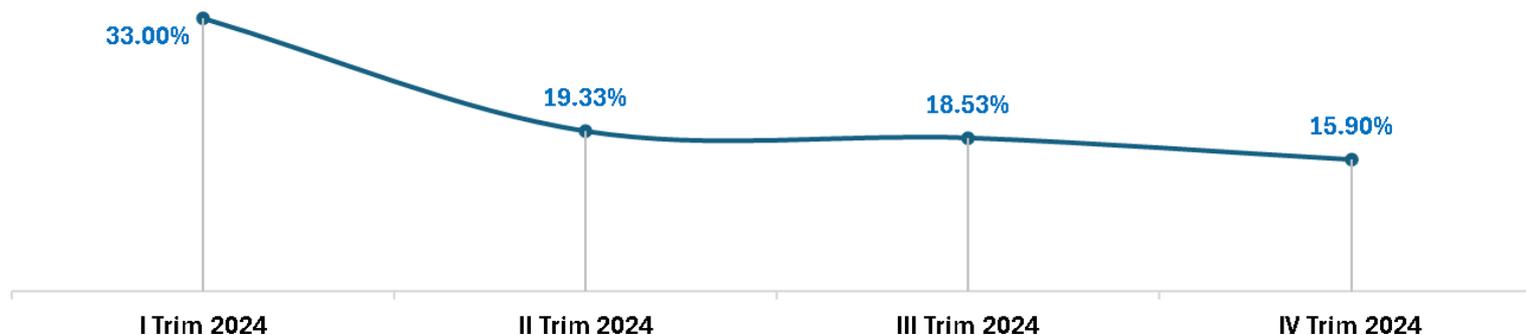
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles)	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023
Ingresos por arrendamiento	\$5 611,02	\$5 576,11	\$5 504,00	\$5 506,50	\$5 571,00
Otros ingresos	\$359,21	\$174,78	\$483,89	\$314,89	\$424,01
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	\$6 156,47	\$1 795,24	\$3 416,34	\$1 840,11	\$1 783,28
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$12 126,71</b>	<b>\$7 546,13</b>	<b>\$9 404,23</b>	<b>\$7 661,50</b>	<b>\$7 778,29</b>
	<b>IV-Trim-2024</b>	<b>III-Trim-2024</b>	<b>II-Trim-2024</b>	<b>I-Trim-2024</b>	<b>IV-Trim-2023</b>
Gastos financieros	\$2 100,24	\$2 085,31	\$2 846,74	\$2 799,57	\$2 320,62
Gastos operativos	\$1 653,31	\$1 471,24	\$1 690,14	\$1 444,74	\$1 599,32
Comisiones	\$388,08	\$391,39	\$384,32	\$384,05	\$390,28
Otros gastos	\$29,67	\$70,62	\$25,00	\$97,03	\$34,87
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	\$4 825,51	\$1 484,97	\$1 035,22	\$3 331,00	\$2 122,89
<b>Total Gastos</b>	<b>\$8 996,82</b>	<b>\$5 503,53</b>	<b>\$5 981,42</b>	<b>\$8 056,39</b>	<b>\$6 467,98</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>\$3 129,89</b>	<b>\$2 042,60</b>	<b>\$3 422,81</b>	<b>-\$394,89</b>	<b>\$1 310,31</b>
<b>Utilidad sin ajustes de valor razonable</b>	<b>\$1 798,93</b>	<b>\$1 732,33</b>	<b>\$1 041,69</b>	<b>\$1 096,00</b>	<b>\$1 649,92</b>

Durante el cuarto trimestre de 2024, los gastos del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (FCI), excluyendo las pérdidas por ajuste al valor razonable de los inmuebles, que no representan egresos efectivos, registraron un incremento aproximado de \$152,000 en relación con el trimestre anterior. Este aumento se debió principalmente a la salida del inquilino Mercado La Cartonera del inmueble Parque Empresarial Lindora.

A raíz de este evento, el fondo asumió la responsabilidad de cubrir las cuotas condominales tras el abandono del espacio. Asimismo, la principal razón del incremento fue el pago de la deuda pendiente del inquilino con el condominio del parque.

El monto cubierto por el fondo ha sido incluido en los procesos legales actualmente en curso para la gestión de cobro en este caso particular.

## Rango de morosidad



Rango de Morosidad	IV Trim 2023	I Trim 2024	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024
De 0 a 30 días	3,1%	6,2%	7,8%	8,4%	3,26%
De 31 a 60 días	6,6%	25,4%	1,0%	1,3%	7,05%
De 61 a 90 días	3,2%	0,9%	10,6%	8,8%	4,92%
Más de 91 días	1,2%	0,5%	0,00%	0,00%	0,68%
	<b>14,1%</b>	<b>33,0%</b>	<b>19,4%</b>	<b>18,5%</b>	<b>15,90%</b>

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

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

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

Fondo		Variación	
BCR Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria		\$5 903,56	
Inmueble	Movimiento	Monto	
Paseo de las Flores	Entra	\$6 600,00	
Momentum Pinares	Entra	\$2 310,00	
Plaza los Laureles	Entra	\$1 864,80	
CC Desamparados	Entra	\$1 520,00	
Plaza Rohrmoser	Entra	\$1 274,40	
CC La Verbena	Entra	\$853,05	
Global Park	Sale	-\$5 732,05	
Momentum Pinares	Sale	-\$1 417,33	
CC La Verbena	Sale	-\$739,31	
Plaza Santa Rosa	Sale	-\$630,00	



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

# Indicadores de fondos

## Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



**\$105.198.413,55**  
Activos Totales



**\$102.533.402,95**  
Activos Inmobiliarios



**497**  
Cantidad de inversionistas



**16.195**  
Cantidad total de participaciones



**17**  
Cantidad de inmuebles



**66**  
Cantidad de inquilinos



**85.407**  
m<sup>2</sup>  
Arrendables



**79,15%**  
Ocupación porcentual



**Prom. 3,0 años**  
Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$5.399,26**  
**Mercado: \$4.600,00**  
Valor de participación



**Total: 7,32%**  
**Líquido: 2,43%**  
Rendimientos últimos 12 meses

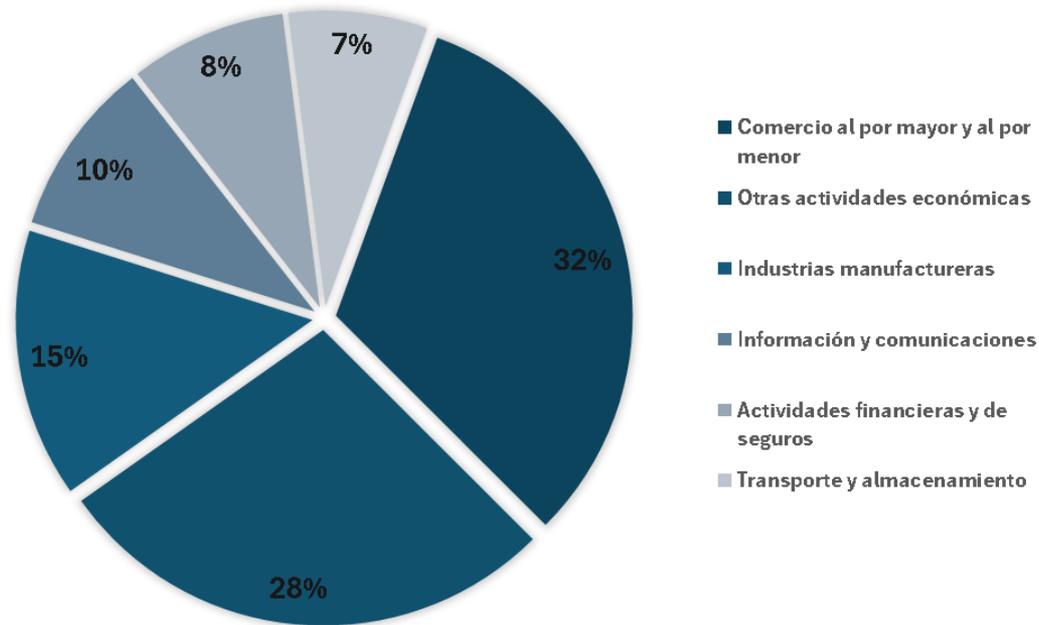
## Características del fondo

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.

<b>Fecha de inicio de operaciones:</b>	11/1/2011
<b>Tipo de fondo:</b>	CERRADO
<b>Moneda de participaciones:</b>	DÓLARES
<b>Cantidad total autorizada:</b>	\$80.975.000,00
<b>Monto total colocado:</b>	\$80.975.000,00
<b>Precio última negociación:</b>	\$5.365,00
<b>Fecha última negociación:</b>	02/11/2021
<b>Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:</b>	0,00%
<b>Clasificación de riesgo:</b>	SCR AA-3 (CR)
<b>Calificadora:</b>	Moody´s Local
<b>Comisión administración:</b>	0,90%
<b>Comisión administración industria:</b>	1,17%

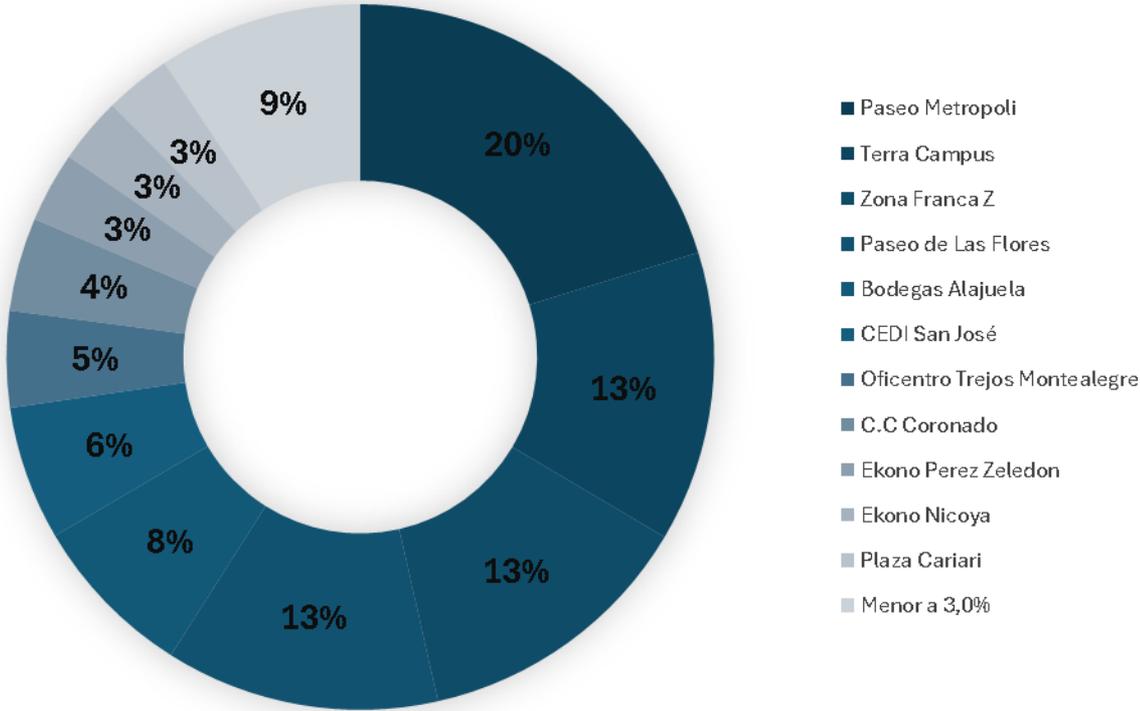
## Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, por actividad económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
IV Trim 2024	Progreso	56,41	\$789,74

# Composición de ingresos por inmueble

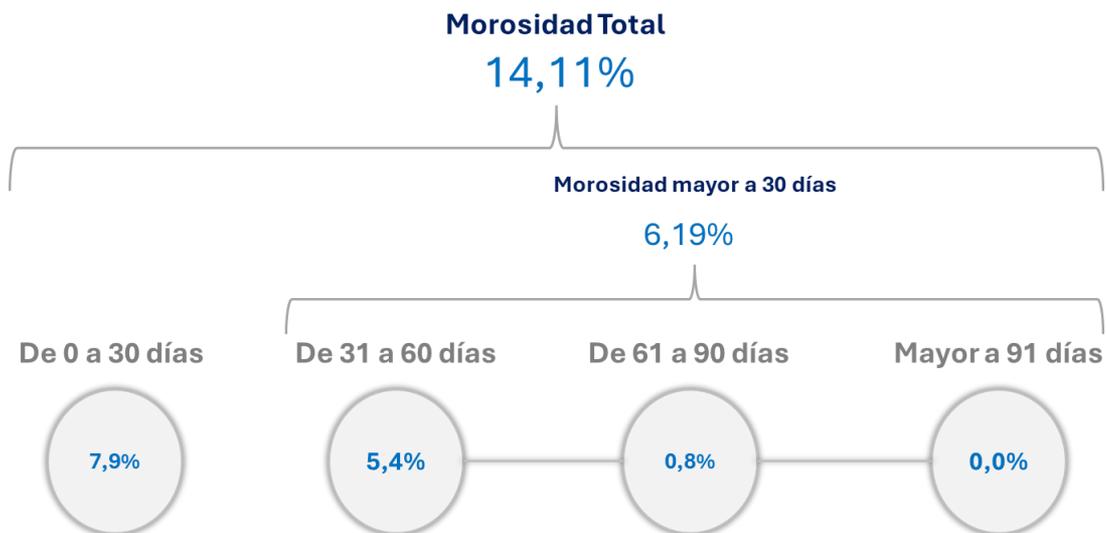


## Informe de la administración

Para el cierre al mes de diciembre de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,43%, mientras que el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,56%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$105.198.413,55, siendo el precio de la participación de USD\$ 5.399,26.

En cuanto a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo los más representativos Paseo Metrópoli y Terracampus. Además, la administración ha logrado diversificar sus ingresos a través de trece actividades económicas, con un enfoque predominante en los sectores de servicios y comercio. A fecha del 31 de diciembre de 2024, se mantienen 66 empresas inquilinas, lo que refleja una diversificación por inquilino.

La morosidad total del cuarto trimestre de 2024 se sitúa en un 14,11%. Los alquileres pendientes se clasifican según rangos de tiempo: "De 0 a 30 días", "De 31 a 60 días", "De 61 a 90 días" y "Mayor a 90 días". Los inquilinos con saldos pendientes inferiores a 30 días aún están en el periodo de pago correspondiente al mes vigente. Por lo tanto, aquellos inquilinos con morosidad superior a 30 días, 6,19% reflejan incumplimientos en los plazos establecidos.



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

## Cuentas de orden

**\$90.172,11**

Por otra parte, el monto de cuentas de orden asciende a un total de USD\$90.172,11.

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

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

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Registrado
C.C. Paseo de las Flores	Consultécnica	\$11.680.060	\$1.420.747	\$13.100.807
Bodegas Alajuela	Consultécnica	\$4.619.138	\$415.601	\$5.034.739
CC Plaza Del Oeste	Consultécnica	\$1.512.495	\$43.969	\$1.556.464
Cedi San José	Grupo Tecno	\$8.919.309	\$260.690	\$9.180.000
Terracampus	Grupo Tecno	\$23.036.605	-\$1.006.605	\$22.030.000
Centro Comercial Antares	Logan	\$4.228.000	-\$69.000	\$4.159.000

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

es decir, mientras no se ejecute la venta de estos.

El valor en libros del total de la cartera de inmuebles del fondo, al 31 de diciembre 2024 fue de USD\$102.533.402,95. Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$5.340.385,79.

## Ingresos

<i>Detalle</i>	<b>IV Trim</b>	<b>III Trim</b>
<b>Ingresos del Período</b>	<b>\$4 474 569,56</b>	<b>\$2 463 420,44</b>
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$162,01	\$251,77
Ingreso por arrendamiento	\$1 514 644,92	\$1 508 080,81
Ganancia por diferencial cambiario	\$6 666,92	\$6 633,28
<i>Ganancias no realizadas por ajustes de valor</i>	\$2 932 174,29	\$900 457,36
Ingresos extraordinarios	\$20 782,16	\$23 771,13
Otros ingresos	\$139,26	\$24 226,09

Los ingresos por arrendamiento registraron un leve incremento al cuarto trimestre de 2024 en comparación con el tercer trimestre del mismo año. La variación observada en la tabla respecto a los ingresos totales del fondo se debe principalmente al aumento generado por el reconocimiento de ganancias no realizadas derivadas del ajuste de valor de inmuebles

Adicionalmente, como complemento de lo mencionado anteriormente y presentado de manera consolidada, se concretaron nuevos ingresos por un monto aproximado de USD \$789.74, correspondientes a un área arrendada de 56.41 m<sup>2</sup> en el inmueble Plaza del Oeste. Los demás ingresos percibidos por el fondo se mantuvieron estables en comparación con el trimestre anterior.

## Gastos

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

IV Trimestre 2024	
Gastos Financieros	27,04%
Impuestos locales	24,31%
Comisiones	21,54%
Mantenimiento de los inmuebles	15,84%
Seguros	5,27%
Valoración de los inmuebles	2,19%
Gastos bancarios y similares	1,75%
Pérdidas en diferencial Cambiario	0,95%
Otros gastos	0,93%
Gasto por Suscripción	0,28%
Variación por Incobrables	-0,10%
	<b>100,00%</b>

El total de gastos registrados durante el IV trimestre supera los \$2,200,000. No obstante, es importante aclarar que este monto incluye pérdidas derivadas del ajuste al valor razonable de los inmuebles, lo cual corresponde a un registro contable y no a un egreso efectivamente materializado.

Excluyendo el impacto de dichas pérdidas contables, el fondo presenta un aumento en los gastos de aproximadamente \$24,800. Este incremento se debe, en gran medida, al rubro de peritajes de inmuebles, generado por la necesidad de realizar valoraciones de propiedades durante el periodo analizado.

## Estructura del portafolio por inmueble

Inmueble	Activos totales al	
	31/12/2024	30/09/2024
Terracampus	<b>21,49%</b>	22,70%
CC Paseo Metropoli	<b>19,26%</b>	19,46%
CC Paseo De Las Flores	<b>12,78%</b>	11,51%
CEDI San José	<b>8,95%</b>	8,79%
Zona Franca Z	<b>6,96%</b>	7,03%
Bodegas Alajuela	<b>4,91%</b>	4,55%
CC Antares	<b>4,06%</b>	4,17%
Oficentro Trejos Montealegre	<b>3,82%</b>	3,86%
Plaza Cariari	<b>3,47%</b>	3,51%
CC Coronado 01	<b>2,44%</b>	2,46%
Tienda Ekono Perez Zeledon	<b>2,41%</b>	2,44%
EC Nicoya 01	<b>2,41%</b>	2,43%
EC Santa Cruz 01	<b>2,11%</b>	2,13%
Plaza Tempo	<b>1,65%</b>	1,67%
CC Plaza Del Oeste	<b>1,52%</b>	1,49%
Tienda Ekono Puntarenas	<b>1,34%</b>	1,36%
Condominio Mall San Pedro	<b>0,43%</b>	0,43%

## Estructura del portafolio por sector económico

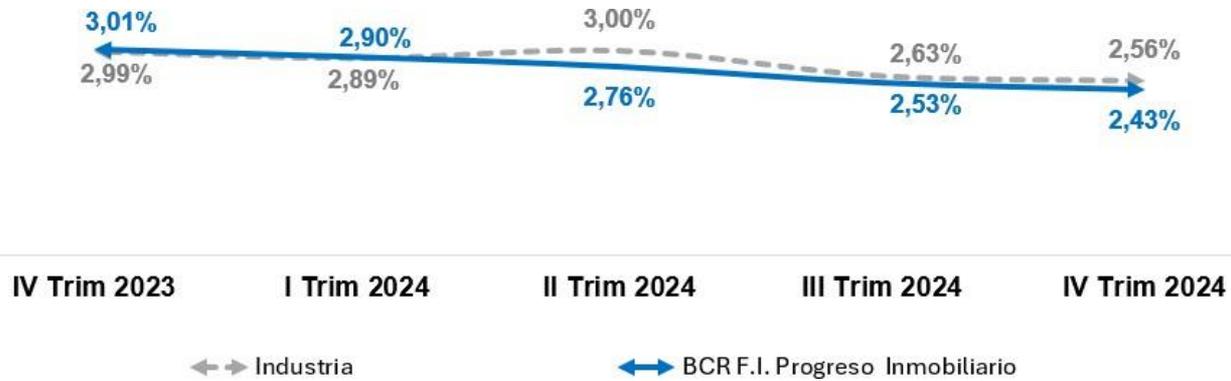
Sector Económico	dic-24	sep-24
Comercio al por mayor y al por menor	32%	30%
Otras actividades de servicios	15%	15%
Industrias manufactureras	15%	14%
Actividades financieras y de seguros	10%	9%
Información y comunicaciones	9%	12%
Transporte y almacenamiento	8%	7%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	5%	4%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	4%	4%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2%	2%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1%	1%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1%	1%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1%	1%
Enseñanza	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024
7,32%	1,17%	2,43%	2,56%	-1,8%

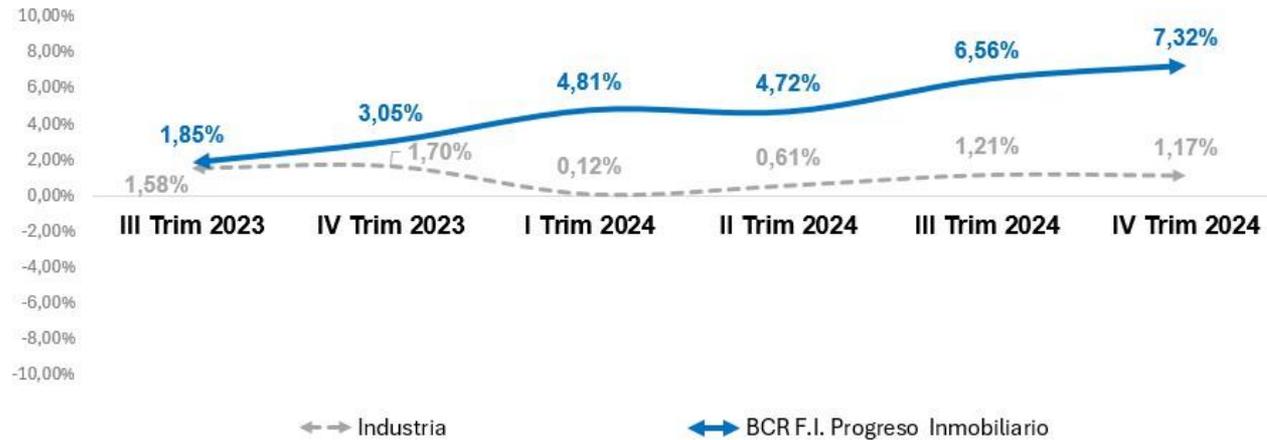
Nota: El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.

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



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

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



## Indicadores

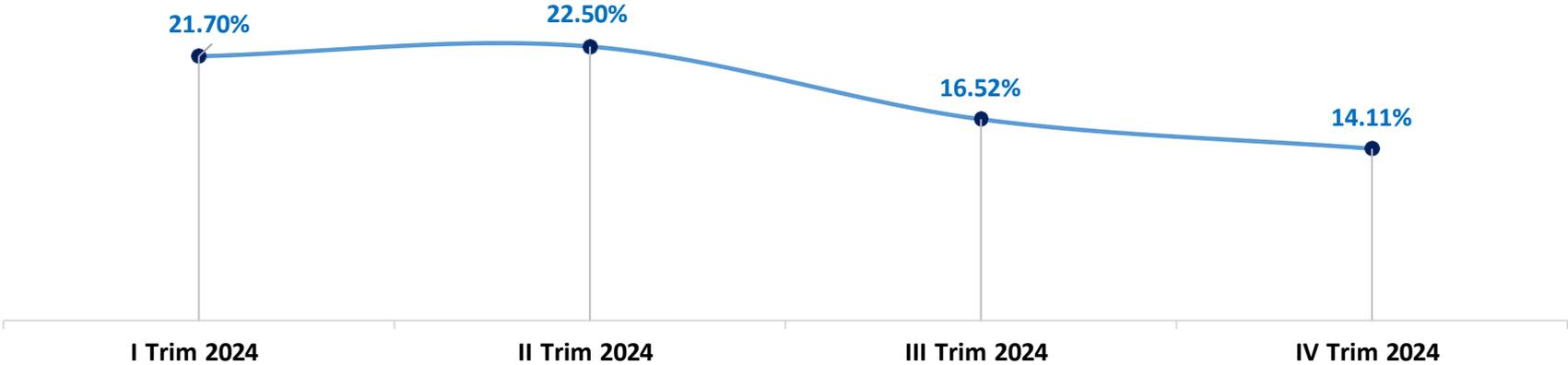
Indicador	Al 31/12/2024	Al 30/09/2024	Industria
Coefficiente de obligación frente a terceros industria	16,88%	17,14%	27.75%
Porcentaje de ocupación	79,15%	82,98%	71.52%

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

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

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023
Ingresos por arrendamiento	\$1 514,64	\$1 508,09	\$1 537,73	\$1 583,47	\$1 494,83
Otros ingresos	\$27,75	\$53,57	\$50,92	\$30,09	\$25,00
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	\$2 932,17	\$755,87	\$12,74	\$1 914,13	\$1 061,96
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$4 474,57</b>	<b>\$2 317,53</b>	<b>\$1 601,39</b>	<b>\$3 527,69</b>	<b>\$2 581,79</b>
	<b>IV-Trim-2024</b>	<b>III-Trim-2024</b>	<b>II-Trim-2024</b>	<b>I-Trim-2024</b>	<b>IV-Trim-2023</b>
Gastos financieros	\$248,16	\$249,49	\$245,47	\$250,92	\$220,34
Gastos operativos	\$455,54	\$431,37	\$433,02	\$449,05	\$472,17
Comisiones	\$197,69	\$194,02	\$190,97	\$187,43	\$188,00
Otros gastos	\$16,27	\$17,93	\$16,73	\$19,32	\$17,00
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	\$1 282,85	-\$107,64	\$0,00	\$307,69	\$774,67
<b>Total Gastos</b>	<b>\$2 200,51</b>	<b>\$785,17</b>	<b>\$886,19</b>	<b>\$1 214,41</b>	<b>\$1 672,18</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>\$2 274,06</b>	<b>\$1 532,36</b>	<b>\$715,20</b>	<b>\$2 313,28</b>	<b>\$909,61</b>
<b>Utilidad sin ajustes de valor razonable</b>	<b>\$624,74</b>	<b>\$668,85</b>	<b>\$702,46</b>	<b>\$706,84</b>	<b>\$622,32</b>

# Rango de morosidad



Rango de Morosidad	IV Trim 2023	I Trim 2024	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024
De 0 a 30 días	5,1%	9,0%	13,0%	11,5%	7,9%
De 31 a 60 días	13,9%	12,7%	7,2%	2,9%	5,4%
De 61 a 90 días	0,0%	0,0%	2,4%	2,1%	0,8%
Más de 91 días	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%
	<b>19,0%</b>	<b>21,70%</b>	<b>22,5%</b>	<b>16,5%</b>	<b>14,1%</b>

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

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

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

Fondo		Variación	
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario		-\$22 779,54	
Inmueble	Movimiento	Monto	
Plaza del Oeste	Entra	\$789,74	
Terracampus	Sale	-\$21 069,28	
Paseo Metropoli	Sale	-\$1 700,00	
Plaza Antares	Sale	-\$800,00	



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

# Indicadores de fondos

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial

Lindora



**\$42.627.415,69**  
Activos totales



**\$41.316.988,20**  
Activos inmobiliarios



**59**  
Cantidad de inversionistas



**21.200**  
Cantidad total de participaciones



**1**  
Cantidad de inmuebles



**13**  
Cantidad de inquilinos



**30.756**  
m<sup>2</sup>  
arrendables



**Fondo: 22,27%**  
**Industria: 71,52%**  
Colocación porcentual



**Prom. 4,8 años**  
Vencimiento de contratos



**En libros: \$880,94**  
**Mercado: \$881,47**  
Valor de participación



**Total: -12,25%**  
**Líquido: -5,64%**  
Rendimientos últimos 12 meses

## Características del fondo

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, ubicado en Pozos de Santa Ana, provincia de San José, está diseñado para inversionistas con un horizonte de inversión de mediano a largo plazo que no requieren de ingresos periódicos, ni de liquidez en el corto plazo, obteniendo resultados hasta la liquidación del proyecto.

Este fondo es ideal para aquellos inversionistas dispuestos a asumir los riesgos asociados con el diseño, construcción y venta del Proyecto Parque Empresarial Lindora.

La principal meta del fondo es generar una ganancia a través de la venta de los inmuebles una vez completado el proyecto, reconociendo que los rendimientos de un fondo de inversión pueden ser positivos, negativos o nulos. Como parte de la estrategia de venta, los inmuebles se desarrollarán bajo el régimen de propiedad en condominio, lo que permitirá el arrendamiento de las fincas resultantes para facilitar su comercialización.

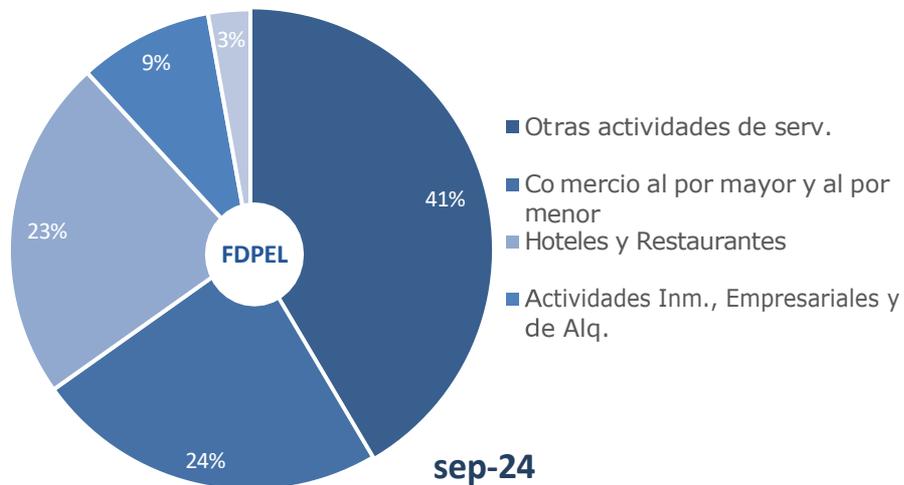
Nota:

BCR Sociedad Administradora de Fondos de inversión S.A., como administrador del Fondo, ni los Puestos de Bolsa como colocadores de participaciones, asumen ningún tipo de compromiso en cuanto a la liquidez o precio de las participaciones en los mercados organizados

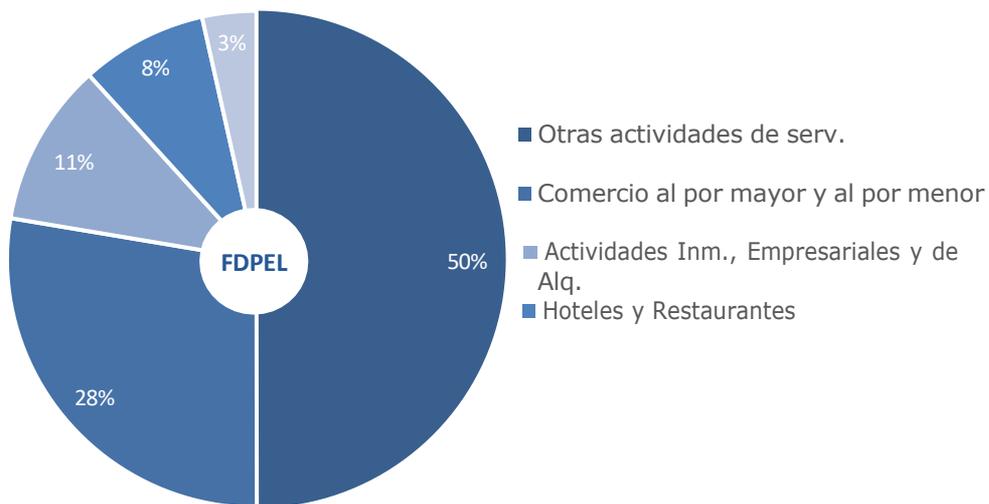
<b>Tipo de fondo</b>	Desarrollo de Proyectos
<b>Uso</b>	Mixto
<b>Ubicación</b>	Pozos, Santa Ana, San José
<b>Reembolso</b>	Cerrado
<b>Moneda participaciones</b>	Dólar (Estados Unidos)
<b>Nº autorización</b>	SGV-R-3422
<b>Fecha autorización</b>	19/3/2019
<b>Fecha de cumplimiento requisitos</b>	26/4/2019
<b>Vencimiento del fondo</b>	120 meses (10 años)
<b>Monto de la emisión</b>	\$52,0 Mills.
<b>Valor nominal</b>	\$1 000,0
<b>Monto total colocado</b>	\$21 200 000,0
<b>Emisiones</b>	21 200
<i>mar-20</i>	20 300
<i>jun-21</i>	900
<b>Precio última negociación</b>	\$1 110,0
<b>Fecha última negociación</b>	24/6/2021
<b>Calificación de riesgo</b>	SCR BBB3 (CR). Perspectiva: Observación.
<b>Calificadora</b>	Moody´s Local
<b>Comisión administración</b>	0,10%
<b>Comisión administración industria</b>	1,17%
<b>Contrato crédito</b>	\$28,4 Mills.
<b>Ingreso total proyectado</b>	\$74,2 Mills.
<i>Ventas</i>	\$60,4 Mills.
<i>Arrendamiento</i>	\$13,8 Mills.
<b>Egreso total proyectado</b>	\$67,0 Mills.
<b>Área arrendable prospecto</b>	41 444,56 m2
<b>Fecha de compra inmueble</b>	13/3/2020
<b>Inicio de obras</b>	30/3/2020
<b>Fin etapa constructiva</b>	15/5/2021

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

dic-24



sep-24



## Informe de la administración

Para el cierre de diciembre de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de -5,64%, el rendimiento promedio de la industria al cierre del trimestre es de un 2,56%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$ 42 627 415,69, representando los activos inmobiliarios un 96,9% por un monto de USD\$ 41 316 988,20. El precio de la participación en referencia al activo neto corresponde a USD\$ 880,94 (USD\$ 893,55 corte septiembre de 2024).

En lo que respecta a la diversificación del fondo en cuanto a sus ingresos, al corte de diciembre, la cartera de arrendamiento compuesta por 13 contratos de alquiler se divide en 5 actividades económicas; identificando la de mayor importancia como "Otras Actividades de Servicios Comunitarias, Sociales y Personales" con un 42%; seguido del "Comercio al por Mayor y al por Menor" con un peso de 24%.

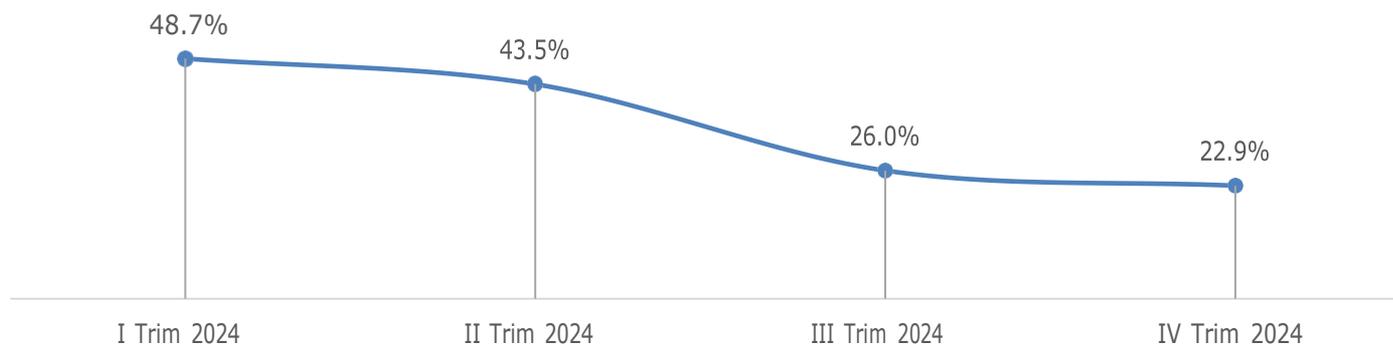
El sector de restaurantes experimentó un aumento, pasando de un 8,0% (sept.-24) a un 23,0% al cierre de diciembre 2024, esto por motivo del inicio de ingresos por alquiler de 1 000,00 metros en el edificio B, que fueron efectivos a partir del mes de octubre generando ingresos adicionales de \$1.000,00 mensuales.

La morosidad total del cuarto trimestre de 2024 se sitúa en un 22,9%. Los alquileres pendientes se clasifican según rangos de tiempo: "De 0 a 30 días", "De 31 a 60 días", "De 61 a 90 días" y "Mayor a 90 días". Los inquilinos con saldos pendientes inferiores a 30 días aún están en el periodo de pago correspondiente al mes vigente. Por lo tanto, aquellos inquilinos con morosidad superior a 30 días representan un 9,3% y son los que reflejan incumplimientos en los plazos establecidos:

Fechas	dic-24		sep-24	
Hasta 30 días	\$173,95	0,3%	\$6 664,15	12,3%
Hasta 60 días	\$6 161,96	9,3%	\$0,00	0,0%
Hasta 90 días	\$0,00	0,0%	\$7 472,39	13,7%
Mayor a 90 días	\$8 937,27	13,4%	\$0,00	0,0%
% Morosidad	\$15 273,18	22,9%	\$14 136,54	26,0%

## Tendencia morosidad últimos cuatro trimestres según corte de cierre:

### Alquileres en distribución



Rango de Morosidad	I Trim 2024	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024
De 0 a 30 días	1,7%	0,0%	12,3%	0,3%
De 31 a 60 días	25,5%	19,2%	0,0%	9,3%
De 61 a 90 días	0,0%	24,3%	13,7%	0,0%
Más de 91 días	21,5%	0,0%	0,0%	13,4%
	<b>48,7%</b>	<b>43,5%</b>	<b>26,0%</b>	<b>22,9%</b>

Para el caso de las cuentas de orden, al 31 de diciembre, se reportan cargos pendientes de recuperación por USD\$ 86 108,89 (30/09/2024: USD\$ 80 606,29).

## Valor en libros:

Durante el IV trimestre de 2024, el fondo registró un valor en libros de USD\$ 41 316 988,20 (Sept. 24: 41 290 482,00),

presentando una variación en aumento de USD\$ 26 506,20 generado por las mejoras realizadas al edificio B (espacio flexible).

## Ingresos:

Periodo	dic-24	oct-24	nov-24
<b>INGRESOS DEL PERÍODO</b>	<b>\$68 550,00</b>	<b>\$68 590,00</b>	<b>\$67 520,00</b>
Ingresos por arrendamiento	\$67 000,00	\$66 940,00	\$66 200,00
Ganancias por diferencial cambiario	\$80,00	\$50,00	\$20,00
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	\$1 470,00	\$1 600,00	\$1 300,00

Para los ingresos generados en el cuarto trimestre de 2024, las entradas con mayor representatividad según la dinámica operativa del fondo son atribuibles a los

ingresos por arrendamiento, el cual mantiene un margen promedio mensual de USD\$ 66 713.33 (Promedio III-trimestre: USD\$ 56 350,00), para un crecimiento de 18,4% respecto al promedio del trimestre anterior.

## Gastos

Los gastos del fondo están compuestos por partidas tales como: mantenimiento, servicios públicos, comercialización, seguros, bienes inmuebles, calificación de riesgo, valuación de activos, correduría,

comisión administración, asambleas, impuestos fiscales y financieros.

Seguido se detallan la representación de egresos ocurridos en el cuarto trimestre del año:

IV Trimestre 2024	
Gastos Financieros por Intereses de Deuda	69,1%
Bienes inmuebles PEL	7,0%
Impuestos s/ arrendamientos (12%)	5,0%
Servicios Públicos PEL	4,4%
EGRESOS POR CORREDURÍA	3,5%
Seguros	3,1%
Gastos Financieros por Int moratorio	2,6%
Gastos Por asesoría Legal	1,3%
Gastos IVA	1,2%
Gasto por incobrables	1,2%
De administración	1,0%
Gasto Cuota de mantenimiento condominal	0,3%
Pérdidas en Diferencial cambiario	0,3%
	<b>100,0%</b>

## Estado de resultados

De manera integral, se muestra los resultados de ganancias y pérdidas del fondo con corte a diciembre

del 2024, incluyendo también los períodos correspondientes al 2022 y 2023:

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

Estado de operaciones  
(USD miles)

Periodo	dic-24	dic-23	dic-22
Ingresos por Arrendamiento	\$737	\$697	\$262
Ganancia por venta de inmuebles	\$168	\$1 098	\$0
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable	\$953	\$5 604	\$4 152
Otros ingresos	\$43	\$34	\$5
<b>Total ingresos</b>	<b>\$1 901</b>	<b>\$7 433</b>	<b>\$4 418</b>
Comisiones	\$20	\$21	\$20
Variación est. por incobrables y deterioro	\$0	\$3	\$2
Gastos operativos	\$452	\$524	\$635
Gastos Financieros	\$1 383	\$1 696	\$1 712
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	\$2 431	\$3 871	\$0
Pérdidas en diferencial cambiario	\$8	\$10	\$6
Pérdidas en venta de inmuebles	\$0	\$119	\$154
Gastos por impuesto al valor agregado	\$0	\$0	\$0
Otros gastos	\$37	\$52	\$171
<b>Total, egresos</b>	<b>\$4 332</b>	<b>\$6 297</b>	<b>\$2 701</b>
<b>Utilidad / (Pérdida) Neta del Periodo</b>	<b>-\$2 431</b>	<b>\$1 136</b>	<b>\$1 717</b>

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

Además, se están llevando a cabo conversaciones con posibles compradores para las áreas arrendadas, lo que representa una oportunidad para generar flujos de

efectivo en el mediano plazo, junto con la reducción de la carga financiera por pagos de responsabilidades.

En cuanto al gasto operativo, aunque se ha observado una disminución gracias a los esfuerzos de contención del equipo a cargo, la generación de nuevas colocaciones ya sea por venta o arrendamiento, podría contribuir a la reducción de los egresos recurrentes.

## Rendimientos

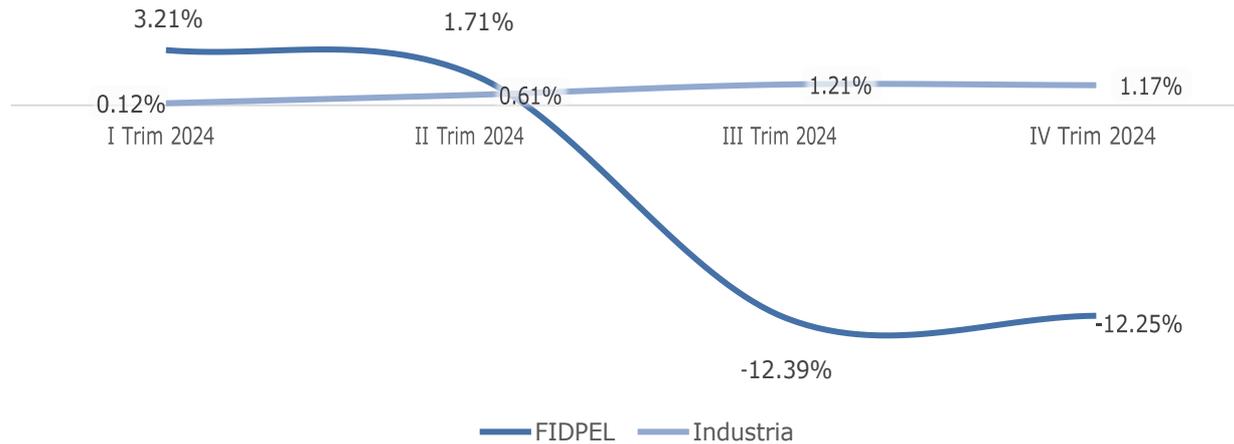
Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024
-12,25%	1,17%	-5,64%	2,56%	-12,27%

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



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

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



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

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2024	AI 30/09/2024	Industria
Coefic oblig frente a terceros	56,19%	55,52%	27,75%
Porcentaje de ocupación	22,27%	19,99%	71,52%

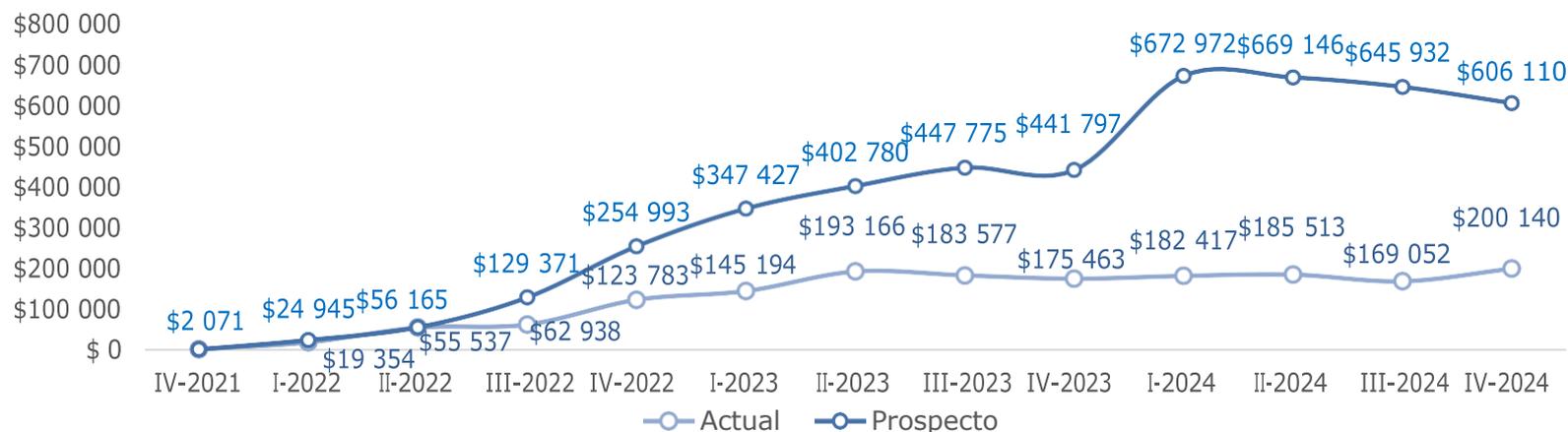
\*Nota: Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de setiembre 2024

## Evaluación de resultados versus prospecto:

### Ingresos por arrendamiento

Conforme a los ingresos totales, el proyecto ha concretado un 36,1% (USD\$ 1,70 mills.) con respecto a

las estimaciones proyectadas en el prospecto del fondo según corte en estudio, y un 33,0% según evaluación trimestral.



Detalle	Prospecto	Real	Real	Prospecto
Total	\$4 701 484	\$1 698 204	36,1%	63,9%
Trimestre	\$606 110	\$200 140	33,0%	67,0%

## Ingresos por venta

Para el cuarto trimestre de 2024, el fondo no presenta ingresos por dicho concepto. En lo que respecta a la evaluación de cumplimiento de las condiciones reales

versus el panorama proyectado según prospecto, el parque ha ejecutado un 48,9% de dichas proyecciones, lo que equivale a ventas por un total de USD\$ 15,36 millones.



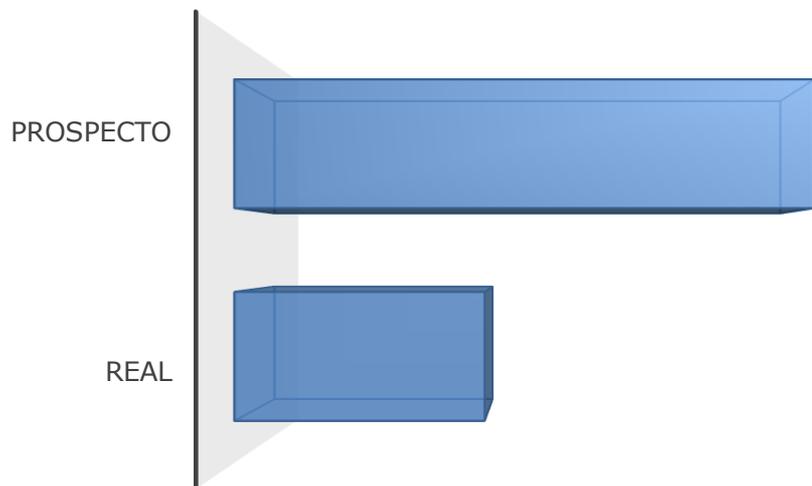
Detalle	Prospecto	Real	Real	Prospecto
Total	\$31 423 384	\$15 361 953	48,9%	51,1%

## Egresos

Con respecto a los egresos totales, el fondo al corte de diciembre 2024 ha desembolsado la suma de

USD\$ 59 592 294; representando un 89,0% del total de egresos proyectados en prospecto.

Gráfico comparativo y tabla de egresos reales



Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20 000 000
Costos directos	\$25 926 799
Mejoras	\$900 692
Costos indirectos	\$2 585 537
Gastos	\$10 179 266
<b>Total</b>	<b>\$59 592 294</b>

## Liquidez cierre del período

Una vez presentado el panorama de generación de ingresos versus gastos al cuarto trimestre del 2024, los

recursos líquidos del fondo luego de asumir obligaciones, muestra un valor de USD\$ 418 384.

### Tabla liquidez del período

(+) Cuentas Corrientes (\$ y ¢)	\$ 14 246,62
(+) Inversiones	\$ 558 467,00
<b>(=) Saldos sep-2024</b>	<b>\$ 572 713,62</b>
(-) Saldos pendientes de registro	\$ (2 268,60)
(-) Cuentas por pagar clientes	\$ (24 556,45)
(-) Cuentas por pagar TIA	\$ (41 346,12)
(-) Depósitos en garantía	\$ (86 158,64)
<b>(=) Liquidez resultante</b>	<b>\$ 418 383,81</b>

La ausencia de nuevas colocaciones ya sea por concepto de alquiler o ventas, genera que el proyecto deba seguir asumiendo gastos relacionados con el mantenimiento de los espacios desocupados. Además de tener que afrontar simultáneamente las cargas por intereses bancarios asociados a la deuda a largo plazo.

Este doble compromiso financiero genera una presión adicional sobre los recursos disponibles, lo que presiona la sostenibilidad económica del proyecto en el corto y mediano plazo.



# Panorama del Mercado Inmobiliario

El mercado inmobiliario de Costa Rica se encuentra experimentando un proceso de transformación y sofisticación gracias a las tendencias y oportunidades de los distintos tipos de activos inmobiliarios. En medio de esto, los mercados de oficinas, industria, logística y comercio han mostrado un comportamiento dinámico creciente.

## **Mercado de Oficinas**

El mercado de oficinas corporativas ha experimentado una transformación debido a los cambios en la dinámica y el uso de los espacios físicos. Según datos de Cushman & Wakefield | AB Advisory y la Cámara de Servicios Corporativos de Alta Tecnología (CamSCAT), el 74% de las empresas multinacionales de servicios adoptan ahora modalidades híbridas, combinando trabajo presencial y remoto. Esto contrasta con la situación previa a la pandemia, cuando solo el 30% de estas empresas ofrecían uno o cero días de trabajo virtual. Además, las razones para asistir a la oficina han evolucionado, destacándose aspectos sociales y de comunidad, como reuniones de equipo, trabajo grupal y eventos de socialización.

A pesar de estos cambios, el mercado sigue desarrollando proyectos de oficinas avanzados, lo que ha ampliado la brecha entre los espacios más modernos y los más antiguos. En los últimos 30 meses se han entregado más de 150.000 m<sup>2</sup> de nuevo inventario de oficinas, y actualmente se están construyendo más de 37.000 m<sup>2</sup> adicionales, que estarán disponibles en los próximos 12 meses. Las tasas de disponibilidad se ubican aun cercanas al 20%, teóricamente refleja un mercado con débil demanda aún.

## **Sector Comercio**

El mercado comercial de Costa Rica ha demostrado una notable resiliencia en los últimos años. Entre 2017 y 2020, la disponibilidad de espacios comerciales aumentó del 8% al 13,6%, impulsada por factores económicos, de consumo y por los efectos naturales del ciclo inmobiliario. Sin embargo, la recuperación en el consumo ha generado una fuerte demanda, lo que ha reducido la disponibilidad a un 6,7%.

La disminución de la tasa de disponibilidad ha sido constante, respaldada por una demanda creciente y por cambios significativos en los hábitos de consumo. En particular, los Community Centers y Lifestyle Centers han destacado por su alta absorción neta anual. Los precios de lista también han mostrado una tendencia al alza, reflejando la disposición de los inquilinos a pagar más por ubicaciones estratégicas y de alta demanda. Las tendencias de consumo actuales favorecen experiencias de compra integrales y de alta calidad, con una creciente preferencia por espacios que ofrezcan una combinación de tiendas minoristas, servicios esenciales, opciones de entretenimiento y experiencias gastronómicas únicas.

En la actualidad, se están construyendo cerca de 33.000 m<sup>2</sup> de inventario comercial en el Gran Área Metropolitana, con niveles de precolocación superiores al 75%. Esta demanda refuerza el interés por proyectos comerciales modernos, bien conceptualizados y estratégicamente adaptados a sus mercados objetivo.

## Mercado Industrial

El sector industrial en Costa Rica continúa mostrando mayor dinamismo y mejores resultados. La consolidación del país en sectores clave como ciencias de la vida, alta tecnología, biotecnología y productos farmacéuticos ha impulsado una notable demanda. Esta tendencia ha llevado a las empresas a posicionar a Costa Rica como una de sus principales opciones, atraídas tanto por su alto talento humano como por los atractivos beneficios fiscales que ofrece el país. A su vez, este crecimiento ha sido acompañado de una mayor sofisticación en las actividades logísticas, de almacenamiento y distribución, lo que ha incrementado significativamente la necesidad de espacios especializados para cubrir estas exigencias.

El mercado industrial en Costa Rica se encuentra en plena expansión, siendo en Cartago la provincia que está experimentando el mayor dinamismo en términos de actividad constructiva. A largo plazo, el área de Occidente es el que apunta a mayor desarrollo, especialmente enfocado en la manufactura. En cuanto al mercado de ofibodegas, principalmente en los sectores de San José Oeste y Heredia, sigue registrando una alta demanda, con una absorción de inventario superior a la oferta de nuevos espacios, tanto para alquiler como para venta. Se observa una tendencia de precolocaciones totales incluso antes de que inicien las obras de construcción.

Por otro lado, el mercado de bodegas ha experimentado una constante disminución en la disponibilidad, mientras que el inventario muestra un aumento gradual pero moderado. En términos de la tasa de disponibilidad, el mercado cerró el año 2024 con un 3,50%. En ciertas zonas del país y para determinados tipos de activos, dicha tasa cerró en 2,00%.

**Fuente de datos:** Los datos utilizados provienen de fuentes confiables y reconocidas en el sector. Estos incluyen los informes de mercado inmobiliario de Colliers tercer cuatrimestre 2024 y Panorama Inmobiliario 2025-2026 Cushman & Wakefield.



## **Términos Financieros a considerar**

## Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitirse.

**BC:** Bodega Comercial

**CC:** Centro Comercial

**CE:** Centro Educativo

**CEDI:** Centro de Distribución

## Coefficiente de Endeudamiento

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

## Coefficiente de Obligación

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

## Cuentas de Orden:

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

## Desviación Estándar

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

## Duración

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

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

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

## Duración Modificada

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

**EC:** Edificio Comercial

## Emisor

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

## Instrumento

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

## Inversionistas profesionales

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

## Lifestyle Center

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

## Neighborhood center

Centros Comerciales al aire libre, con áreas que van desde los 800 hasta los 5.000 metros cuadrados.

En estos inmuebles se encuentran de 3 a 15 tiendas y generalmente un supermercado de formato más pequeño.

## Participaciones negociadas

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

## Plazo permanencia

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

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

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

## Plazo permanencia de los inversionistas (PPI)

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

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

En donde:

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

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

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

## Porcentaje de morosidad

Porcentaje de morosidad muestra el porcentaje de incumplimiento de pago o el retraso en el cumplimiento de la obligación por parte de los inquilinos, el porcentaje de morosidad se obtiene dividiendo el monto de alquiler por cobrar de aquellos inquilinos que están en distribución, es decir que

generan ingreso, entre el monto de alquiler mensual según contrato.

## Porcentaje de Ocupación

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

## Portafolio de Inversión:

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

## Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación

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

## Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR)

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

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

## Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses

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

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

En donde:

**RA<sub>t</sub>**: Rendimiento a valor de mercado del fondo para los últimos 12 meses terminados en el día t.

**VP<sub>t</sub>**: 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:

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

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

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

## Rendimiento total

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

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

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

En donde:

**RA<sub>t</sub>:** 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
scr A (CR): 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 adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo. Nivel bueno	El signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.	<p>Categoría 2: Moderada sensibilidad a cambiantes en el mercado.</p> <p>Categoría 3: Alta sensibilidad a cambiantes en el mercado.</p>	<p>2: Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.</p> <p>Perspectiva en Observación: se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.</p>

## Títulos valores

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

