



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 y en el sitio web de la Superintendencia General de Valores (www.sugeval.fi.cr)."

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



San José, 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 del 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 escribimos a: bcrfondos@bancobcr.com, o comunicarse a la Oficina de Atención y Defensa del Cliente del Conglomerado. Será un placer atenderle.

Gerencia
BCR Fondos de Inversión

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

FACU

CLÍNICA DE ODONTOLOGÍA

**Clínica de
Optometría**

Servicios
Adultos y Niños

- Optometría general
- Adaptación lentes de contacto
- Pediatría
- Terapia Visual
- Cirugía oftalmológica
- Servicio de Atención al Paciente

**Clínica de
Odontología**

Servicios
Adultos y Niños

- Siempres
- Cirujías
- Tomografía y radiografía
- Restauraciones (corona y puente)
- Profilaxis (limpieza de dientes)
- Endodoncias (tratamiento de raíz)
- Prótesis, implantes, coronas

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



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
m² 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

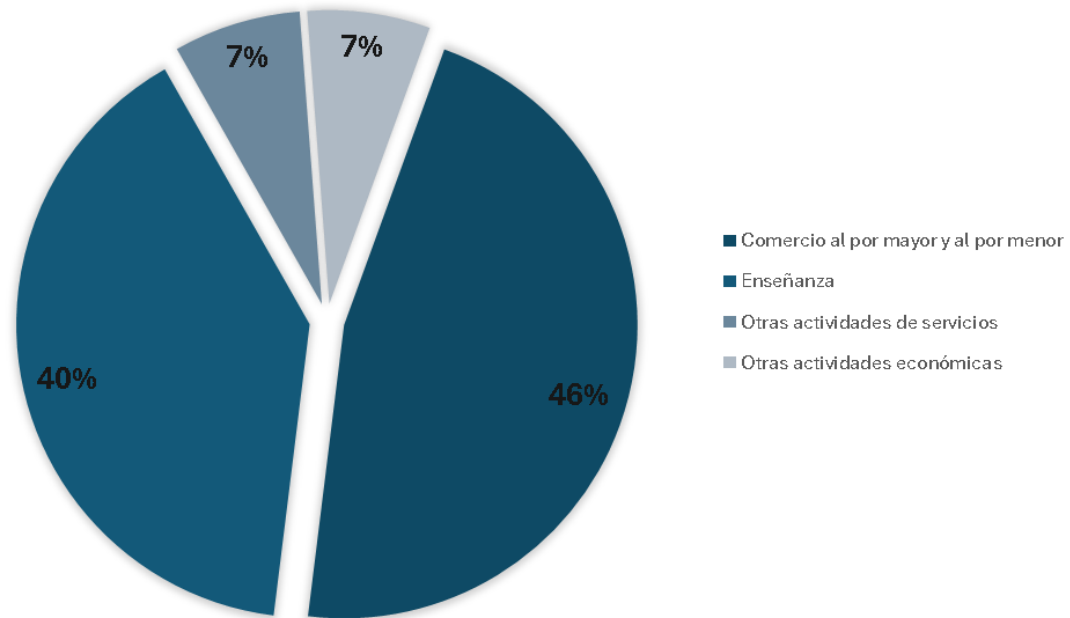
Características del fondo

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.

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

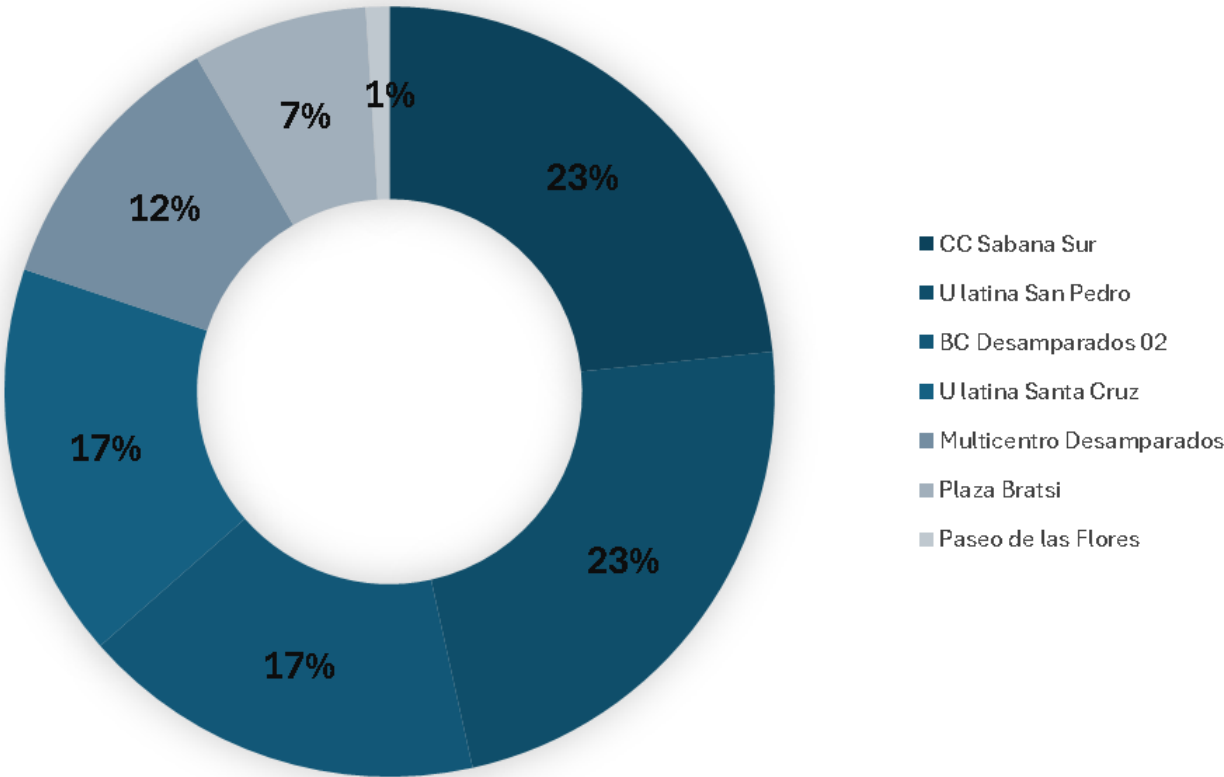
Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por actividad económica



Entrada de nuevos inquilinos

Período	Fondo	Metraje (m ²)	Renta mensual
IV Trimestre 2024	Rentas Mixtas	164,00	∅835.000,00

Composición de ingresos por inmueble



Informe de la administración

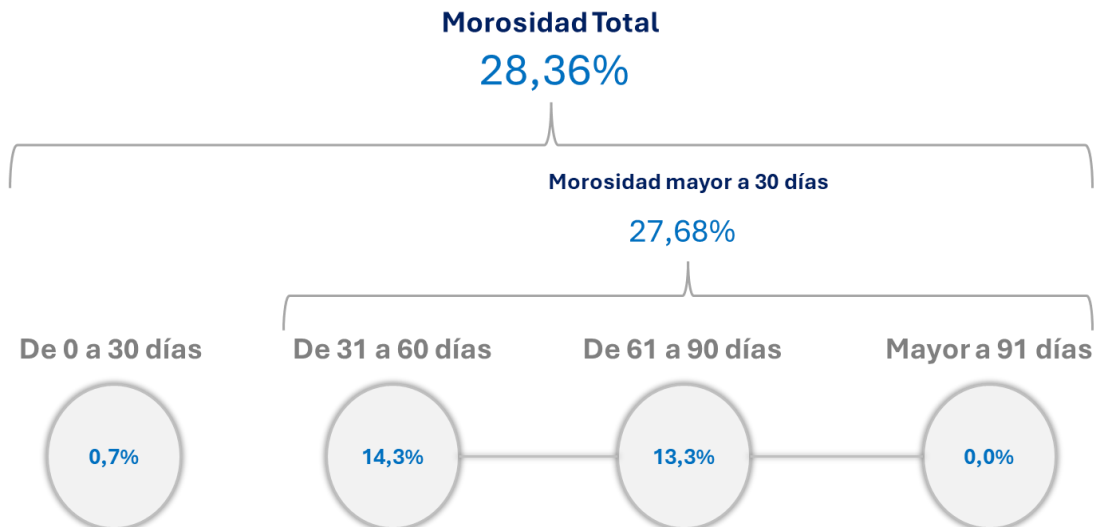
Para el cierre al mes de diciembre de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 4,59%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a ₡29.981.484.471,06 y el precio de la participación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



Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Variación	Monto Registrado
Paseo de las Flores Colones	Consultécnica	₡243.361.000	-₡16.245.155	₡227.115.845
BC Desamparados 02	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

Detalle	IV Trim	III Trim
Ingresos del Período	₡1.110.983.543,63	₡992.332.433,25
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
Ganancias no realizadas por ajustes de valor	₡584.053.261,68	₡451.297.128,96
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 m².

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%
	100,00%

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

Inmueble	Activos totales al:	
	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

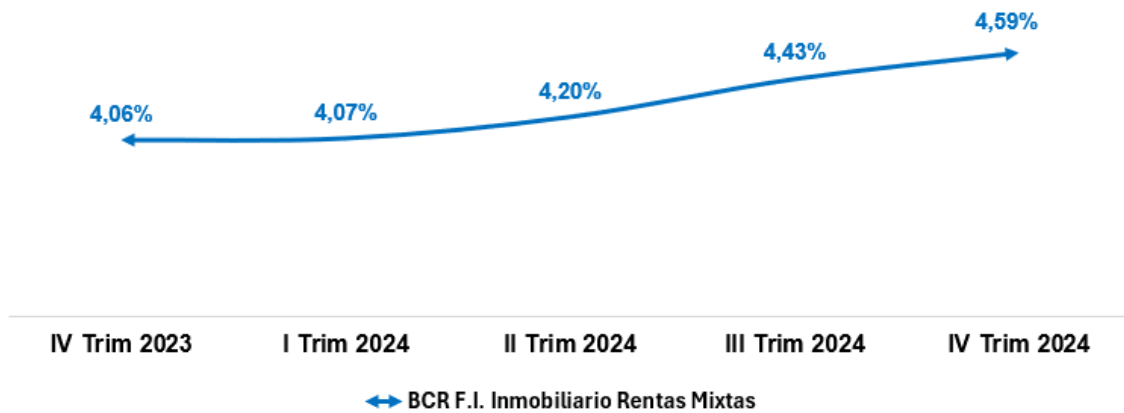
Sector Económico	dic-24	sep-24
Comercio al por mayor y al por menor	46,41%	48,50%
Enseñanza	39,81%	38,50%
Otras actividades de servicios	7,02%	6,50%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,57%	2,50%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,30%	2,20%
Actividades 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%
TOTAL	100%	100%

Rendimientos

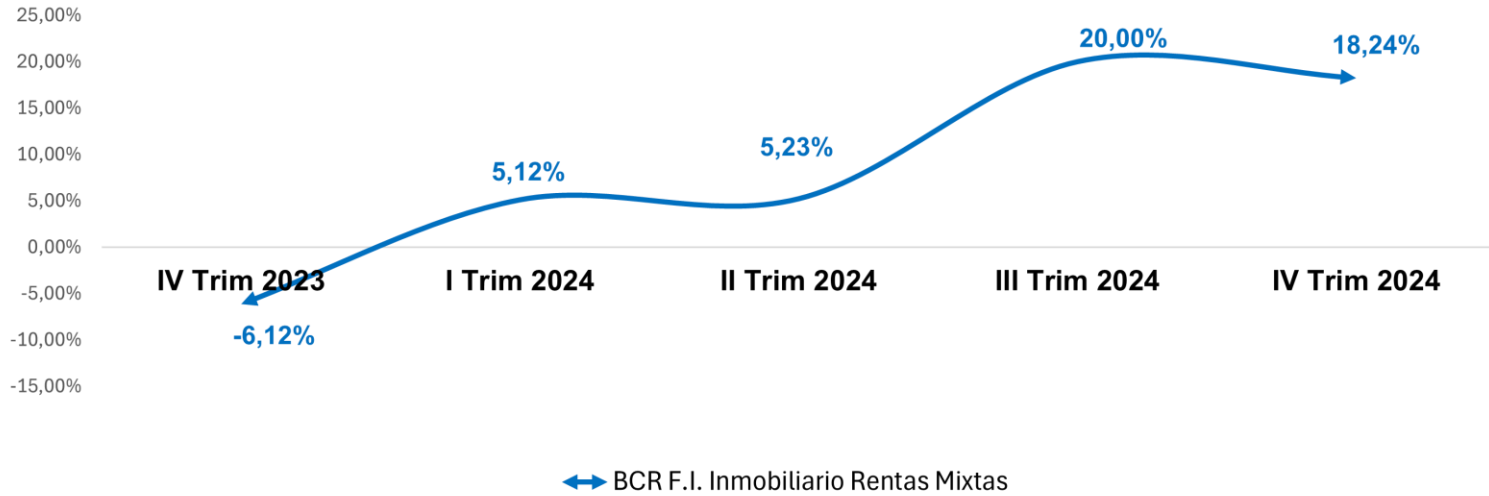
Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024	Industria 31/12/2024	Fondo 31/12/2024
18,24%	1,17%	4,59%	2,56%	0,00%

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

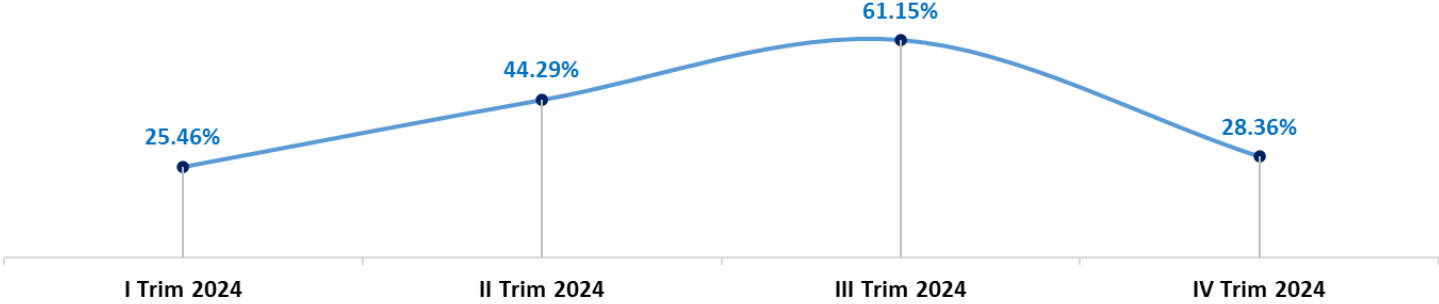
Indicador	Al 31/12/2024	Al 30/09/2024	Industria
Coeficiente obligatorio frente a terceros	42,77%	43,43%	27,75%
Porcentaje de ocupación	86,00%	86,03%	71,52%

*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
Total Ingresos	¢1 110 983,54	¢992 332,44	¢540 270,11	¢1 672 918,78	¢1 358 410,29
	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023
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
Total Gastos	¢356 799,87	¢485 850,18	¢365 057,34	¢382 724,28	¢484 768,96
Utilidad Neta	¢754 183,68	¢506 482,26	¢175 212,77	¢1 290 194,50	¢873 641,33
Utilidad sin ajustes de valor razonable	¢183 938,80	¢178 554,95	¢170 102,96	¢154 390,93	¢151 798,74

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%
	8,95%	25,46%	44,29%	61,15%	28,36%

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	



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 avanzadas, 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 m² de nuevo inventario de oficinas, y actualmente se están construyendo más de 37.000 m² 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 m² 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

Coeficiente 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.

Coeficiente 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.

Porcentaje de Ocupación

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

Portafolio de Inversión:

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

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación

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

Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR)

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

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

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses

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

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

En donde:

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

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

Reserva Federal (FED)

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

Para calcular los rendimientos o beneficios de una inversión realizada por un cliente en un fondo de inversión se toma como referencia el valor de la participación de la fecha a que se quiere calcular, a este se le resta el valor de participación inicial y se multiplica por la cantidad de participaciones que el cliente tiene del Fondo.

La fórmula se detalla así:

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

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

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

Rendimiento Líquido

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

a. Cálculo del valor de participación Ajustado:

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

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

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

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

Rendimiento total

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

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

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

En donde:

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

B: Beneficios distribuidos durante el periodo.

Strip Center

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

Tasa de Política Monetaria

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

Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

Nivel: Nivel de Grado de Inversión	Nivel: Riesgo de Mercado	Posición Relativa	Nivel: Perspectivas
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 condiciones cambiantes en el mercado.</p> <p>Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.</p>	<p>Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.</p> <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

