

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2025



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2025

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

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

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



San José, 24 de abril del 2025

Estimado inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de Enero y el 31 de Marzo 2025, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el primer trimestre del 2025.

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

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

Gerencia
BCR Fondos de Inversión

A close-up photograph of a person's hands typing on a silver laptop keyboard. The person is wearing a gold watch with a white strap on their left wrist. The background is slightly blurred, showing a desk with a pen holder containing several pens and another laptop. A semi-transparent blue banner with white text is overlaid across the middle of the image.

BCR Corto Plazo Colones No diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colone 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 utilizadas en otras operaciones de la empresa, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra

de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

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

Fecha de inicio de operaciones:	05/10/1999
Tipo de Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Colones
Inversión mínima:	5 000,00
Custodio de Valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	1,28%
Clasificación riesgo:	scr AA+ 2 (CR)
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica

Informe de la Administración

Al finalizar el primer trimestre del 2025, el fondo BCR Corto Plazo Colones proporcionó a sus clientes una rentabilidad de los últimos 30 días de 2,55%, siendo esta superior en 24 puntos base a la obtenida al 31 de diciembre del 2024 que fue de 2,31%.

Tal aumento obedece a la obtención de mejores rentabilidades en mercado secundario y en ventanilla, que permitieron alcanzar un rendimiento muy competitivo, que a su vez catapultó al fondo a escalar posiciones en relación con la industria.

Al tener un perfil de inversión público con garantía

estatal, el fondo BCR Corto Plazo Colones y con corte al 31 de marzo de 2025, adquirió títulos valores del Banco Central de Costa Rica y recompras con subyacente público en el mercado bursátil. La obtención de recompras en colones, al igual que el trimestre anterior, se dificultó por las pocas ofertas en pantalla de este mecanismo de inversión.

Con respecto a las inversiones directas con emisores en ventanilla, fue posible colocar recursos con el Banco de Costa Rica y Banco Nacional, que fueron parte importante en la obtención de la rentabilidad alcanzada por el fondo.

Con corte al 31 de marzo del 2025, el fondo BCR Corto Plazo Colones administró un activo de \$54.663 millones, que representó un aumento de 8,51% con relación al trimestre anterior, donde alcanzó \$50.378 millones. Tal incremento es explicado por el aumento en los saldos administrados por parte de clientes jurídicos para este trimestre.

Al finalizar el mes de marzo del 2025, el fondo BCR Corto Plazo Colones presentó una estructura

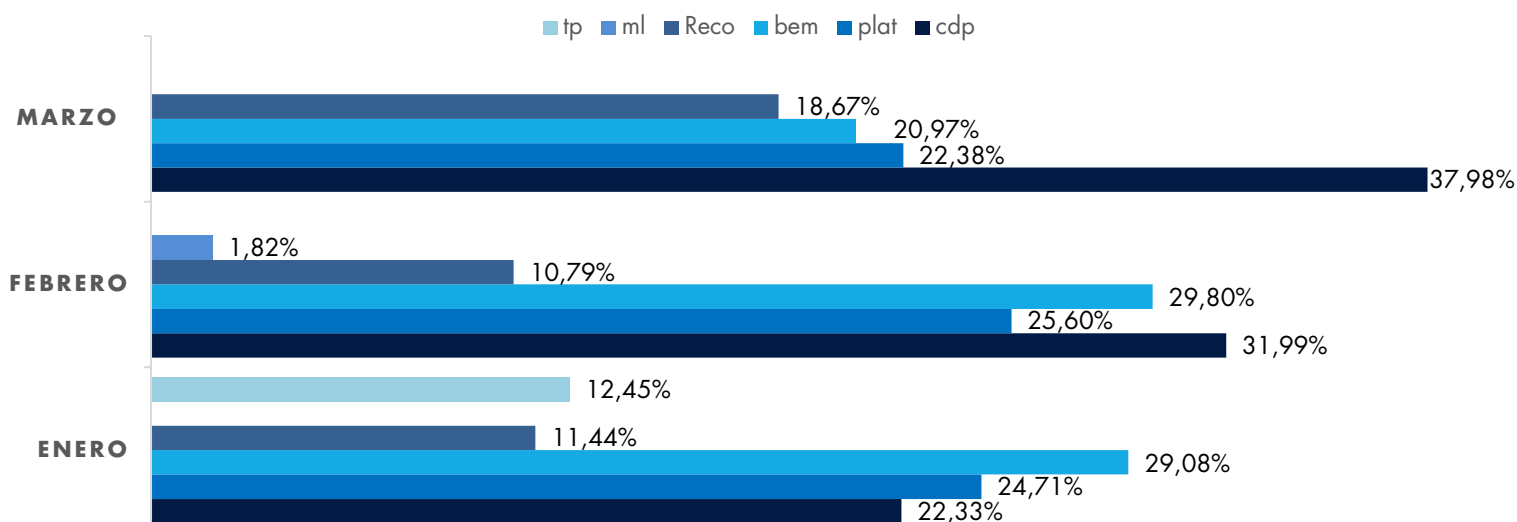
de la cartera (ver gráfico Estructura del Portafolio por Instrumento) de inversiones de 37,98% en emisiones bancarias, siendo estas de Banco Nacional y Banco de Costa Rica, 22,38% en cuentas bancarias, 20,97% en títulos del Banco Central de Costa Rica y 18,67% en inversiones de recompras con subyacente público. Tal composición del portafolio permitió dar una rentabilidad muy competitiva, liquidez a los clientes que solicitaron sus retiros y a su vez, mantener los límites normativos acordes a la regulación.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2025	% Cartera al 31/12/2024
Banco Nacional de Costa Rica	36,13%	19,21%
Banco de Costa Rica (Cuentas Corrientes)	24,23%	19,92%
Banco Central de Costa Rica	21,78%	33,19%
Tesorería [Gob (Min de Hacienda)]	17,86%	27,68%
Total:	100%	100%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado



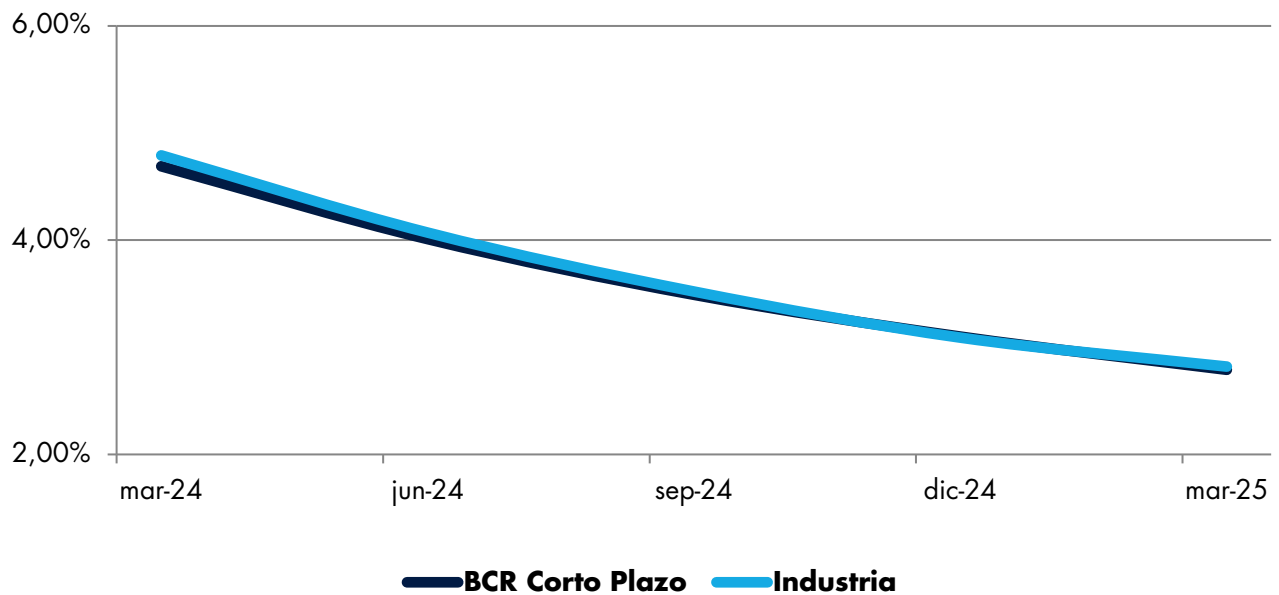
Comisiones

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%	4,2754197983

*Información con corte al 31 de Marzo del 2025.

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025
2,55%	2,30%	2,79%	2,82%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,55	0,67	0,56
RaR 12 meses	6,51	6,13	6,45
Duración del portafolio	0,25	0,18	0,28
Duración modificada portafolio	0,25	0,18	0,27
PPI	0,16	0,16	0,23

BCR Mixto Colones

No diversificado



Características del fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	31/07/2000
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Colones
Inversión mínima:	5 000,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	1,31%
Clasificación riesgo:	scr AA+2 (CR)
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica

Informe de la Administración

El activo administrado por el fondo BCR Mixto Colones para el primer trimestre del 2025 alcanzó la cifra de \$42.457 millones, lo cual reflejó un aumento de 31.16% con respecto al saldo administrado en el trimestre anterior, donde llegó a \$32,371 millones. En su mayoría, este incremento es explicado por el aumento en los saldos de clientes jurídicos.

El rendimiento de los últimos 30 días que el fondo BCR Mixto Colones ofreció a sus clientes fue de 2,73%, siendo este menor en 6 puntos base con relación al trimestre anterior que alcanzó 2,79%.

Esto obedece a la renovación de vencimientos de títulos valores a menores tasas de interés y al

descenso de las tasas de interés de las cuentas bancarias de algunas entidades financieras.

En la sesión bursátil se logró colocar recursos en mercado secundario en títulos del Banco Popular, Banco Central de Costa Rica y también fue posible invertir en recompras.

A nivel de ventanilla, es decir en negociaciones directas con los emisores de títulos valores, se invirtió en emisores privados, siendo estos Banco Improsa, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

Para el trimestre en mención del 2025, el fondo BCR Mixto Colones mostró una estructura de la cartera (ver gráfico Estructura del Portafolio por

Instrumento) de inversiones con 38,25% en cuentas corrientes donde se obtuvo una buena rentabilidad, permitiendo a su vez contar con la liquidez necesaria en caso de solicitudes de retiros por parte de clientes, 31,4% en emisiones del sector privado, siendo estos Mutual Alajuela,

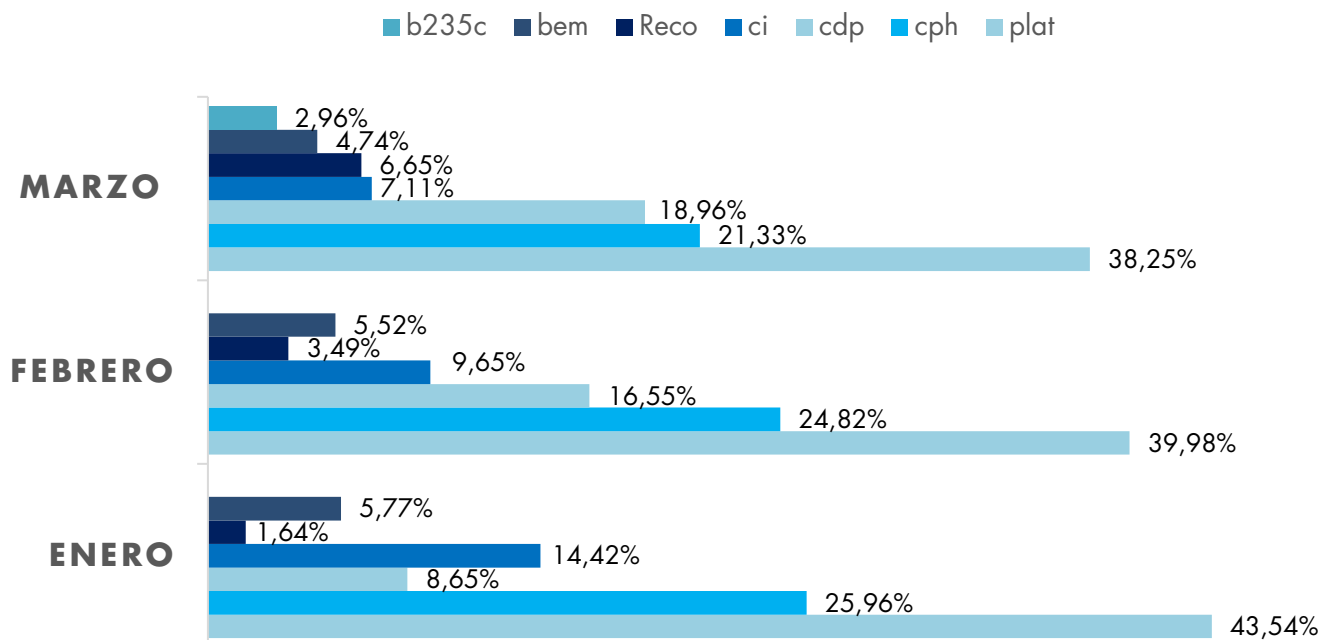
Mutual Cartago, Financiera Multimoney, Banco Popular, Banco Improsa y 30,35% en emisiones del sector público, como Banco Nacional de Costa Rica, Ministerio de Hacienda y Banco Central de Costa Rica. Como se puede observar es una estructura diversificada que ofreció una rentabilidad competitiva.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2025	% Cartera al 31/12/2024
Banco Nacional de Costa Rica	18,96%	3,10%
Banco Promerica S.A	14,91%	7,83%
Banco Lafise (Cuentas Corrientes)	11,98%	8,18%
Mutual Alajuela	11,85%	15,52%
Banco de Costa Rica (Cuentas Corrientes)	11,13%	14,34%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	9,48%	6,21%
Tesorería [Gob (Min de Hacienda)]	6,65%	4,03%
Banco Central de Costa Rica	4,74%	12,16%
Financiera Multimoney	4,74%	6,21%
Banco Popular (Cuentas Corrientes)	2,96%	9,35%
Banco Improsa	2,37%	-
Scotiabank	0,24%	-
Banco Davivienda (Cuentas corrientes)	0%	3,77%
Financiera Monge	-	9,31%
Total:	100%	100%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Colones - No Diversificado



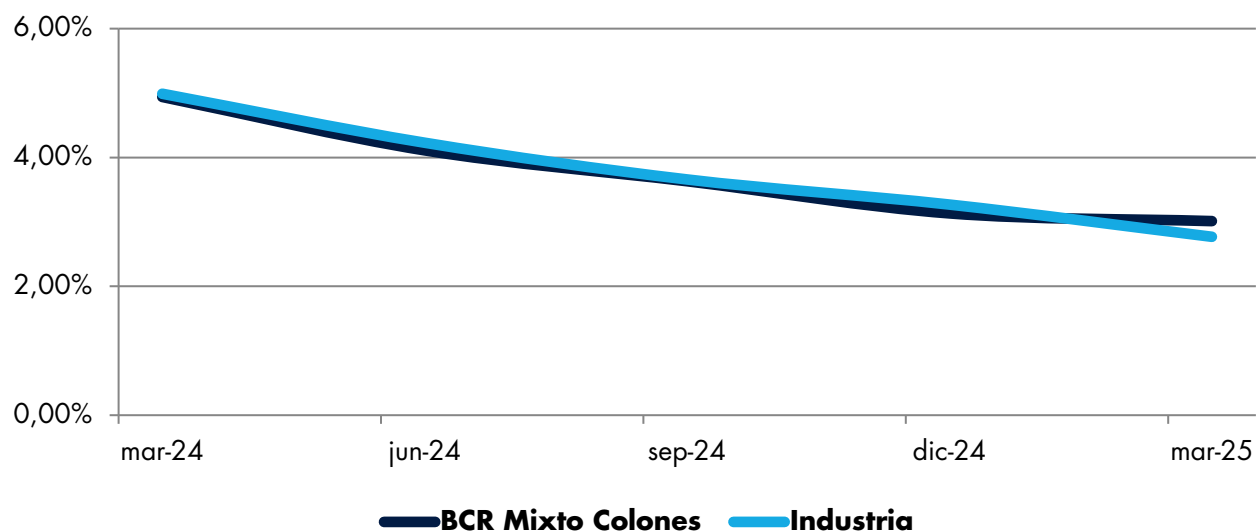
Comisiones

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%	1,9648766096

*Información con corte al 31 de Marzo del 2025.

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025
2,73%	2,45%	3,01%	2,77%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,54	0,73	0,64
RaR 12 meses	6,86	5,86	5,84
Duración del portafolio	0,28	0,23	0,22
Desviación modificada portafolio	0,28	0,23	0,21
PPI	0,28	0,23	0,44

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, Banco Nacional y Banco Popular y Desarrollo Comunal, principalmente en Certificados de Depósito a Plazo y títulos valores emitidos por estas entidades bancarias, y que al mismo tiempo, desean la liquidez que ofrecen los Fondos del Mercado de Dinero que permiten obtener el reembolso de las participaciones a partir del día hábil siguiente y

hasta en un plazo máximo de 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, Banco Popular y Desarrollo Comunal, Banco Nacional y valores autorizados para oferta pública emitidos por el Banco de Costa Rica y se dirige a inversionistas que desean mantener una alta liquidez y un bajo riesgo en sus inversiones.

Fecha de inicio de operaciones: 13/09/2013

Tipo Fondo: Abierto

Moneda de participaciones: Colones

Inversión mínima: 5.000,00

Custodio de valores: BCR Custodio

Comisión administración industria: 1,28%

Clasificación riesgo: scr AA+2 (CR)

Calificadora: Moody's Local Costa Rica

Informe de la Administración

Con corte al 31 de marzo del 2025, el fondo BCR Portafolio Colones administró la suma de \$47.742 millones, superando en 39,24% al saldo reflejado en el trimestre anterior de \$34,289 millones. Tal aumento obedece al aumento de saldos por algunos clientes jurídicos.

El rendimiento de los últimos 30 días del fondo BCR Portafolio Colones al finalizar el primer trimestre del 2025 fue de 2,28%, el cual fue superior en 7 puntos base al alcanzado el trimestre anterior.

La participación del Banco de Costa Rica en la apertura de la captación de recursos colaboró en la colocación de recursos y a su vez permitió diversificar en Emisores, ya que, por temas del perfil del prospecto, este fondo solo puede hacerlo en tres instituciones financieras.

La composición de la cartera de inversiones en títulos valores del fondo BCR Portafolio Colones mostró 64,91% en emisiones bancarias detalladas de la siguiente manera: 31,30%

Banco Nacional de Costa Rica, 18,91% Banco Popular y de Desarrollo Comunal, 14,70% Banco de Costa Rica. Asimismo, las cuentas bancarias representaron 27,93% que aportaron en rentabilidad y liquidez. Además, fue posible encontrar recompras con subyacentes bancarios públicos, las cuales representaron 7,16%.

A nivel de mercado secundario bursátil, fue posible adquirir operaciones de recompra con subyacente bancario, el cual no es sencillo de conseguir, pero que a su vez dio gran rentabilidad al fondo y permitió tener alternativas de corto

plazo para calzar posibles retiros de clientes. Debido a la tendencia descendente de la Tasa de Política Monetaria (TPM) junto a una mayor liquidez en colones, produce disminuciones en las tasas de interés en instrumentos tanto a plazo como a la vista, lo cual tiene su efecto directo en el caso de las cuentas corrientes y en donde el fondo no escapó al mismo.

No obstante, el fondo BCR Portafolio colones mostró una rentabilidad muy atractiva que le permitió posicionarse en los primeros lugares, en relación a sus principales competidores.

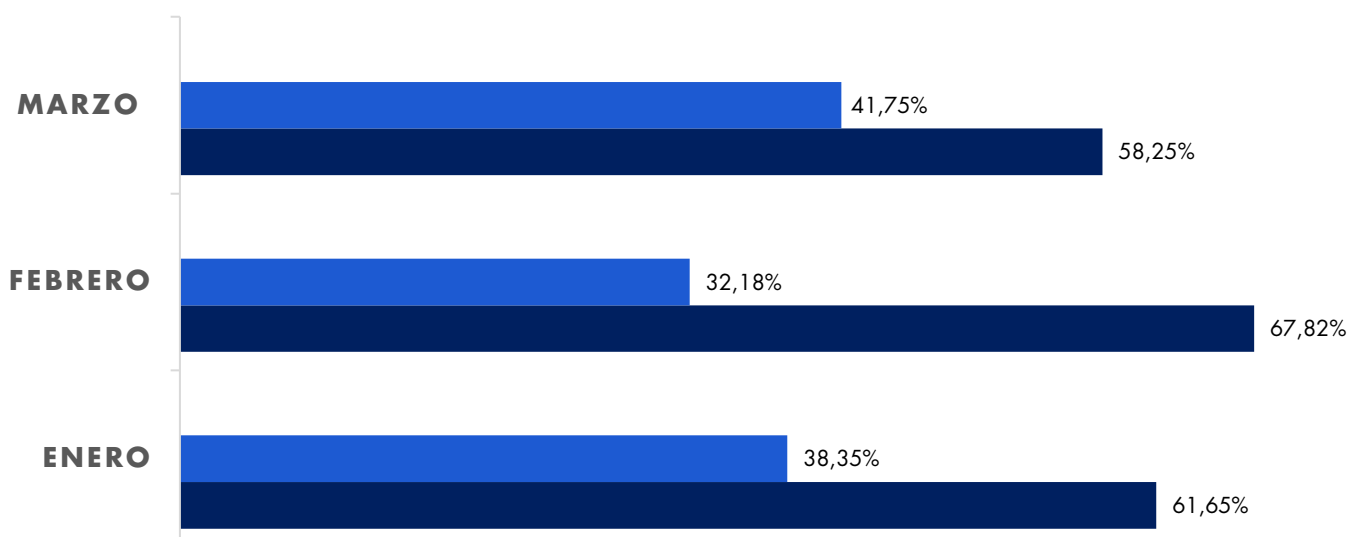
Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2025	% Cartera al 31/12/2024
Banco de Costa Rica (Cuentas Corrientes)	36,45%	27,05%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Cuentas Corrientes)	32,24%	41,04%
Banco Nacional de Costa Rica	31,30%	31,90%
Total:	100%	100%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Colones - No Diversificado

■ plat ■ cdp



Comisiones

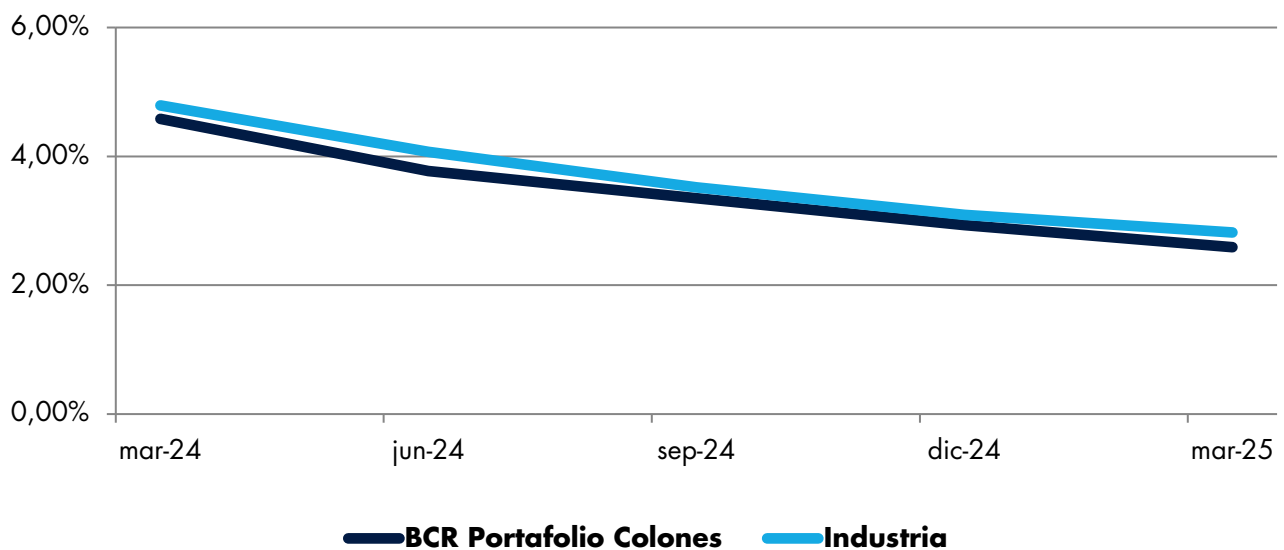
Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,30%	N/A	N/A	N/A

Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,30%	N/A	1,30%	1,4533379933

*Información con corte al 31 de Marzo del 2025.

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025
2,28%	2,30%	2,59%	2,82%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,55	0,71	0,56
RaR 12 meses	6,18	5,53	6,45
Duración del portafolio	0,25	0,35	0,28
Duración modificada del portafolio	0,25	0,35	0,27
PPI	0,33	0,34	0,23

A background image showing a person in a business suit holding a document with various charts and graphs. The document includes a bar chart titled 'Business activity of company and subdivisions' with a y-axis from 300 to 700 and a line graph showing trends. Other visible charts include a pie chart and a 3D bar chart. The overall scene is a professional business meeting.

Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado

Características del fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	14/10/2019
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Colones
Inversión mínima:	50.000,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	1,32%
Clasificación riesgo:	scr A 3 (CR)
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica

Informe de la Administración

El activo administrado por el fondo BCR Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones con corte al 31 de marzo del 2025 aumentó en 24,79% pasando de ₡423.6 millones en el trimestre anterior a ₡528.6 millones, mostrando una mejoría en el saldo del fondo.

Este fondo mostró un rendimiento de los últimos 12 meses de 5,07%, el cual fue menor en 6 puntos base en comparación con el 5,13% mostrado en el trimestre anterior. Adicionalmente 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 primer trimestre del 2025 (ver gráfico Estructura del Portafolio por Emisor), estuvo conformada por 51,24% en emisiones del Banco Central de Costa Rica, 45,85% en emisiones del Ministerio de Hacienda, 2,61% en el fondo de Inversión Mixto Colones.

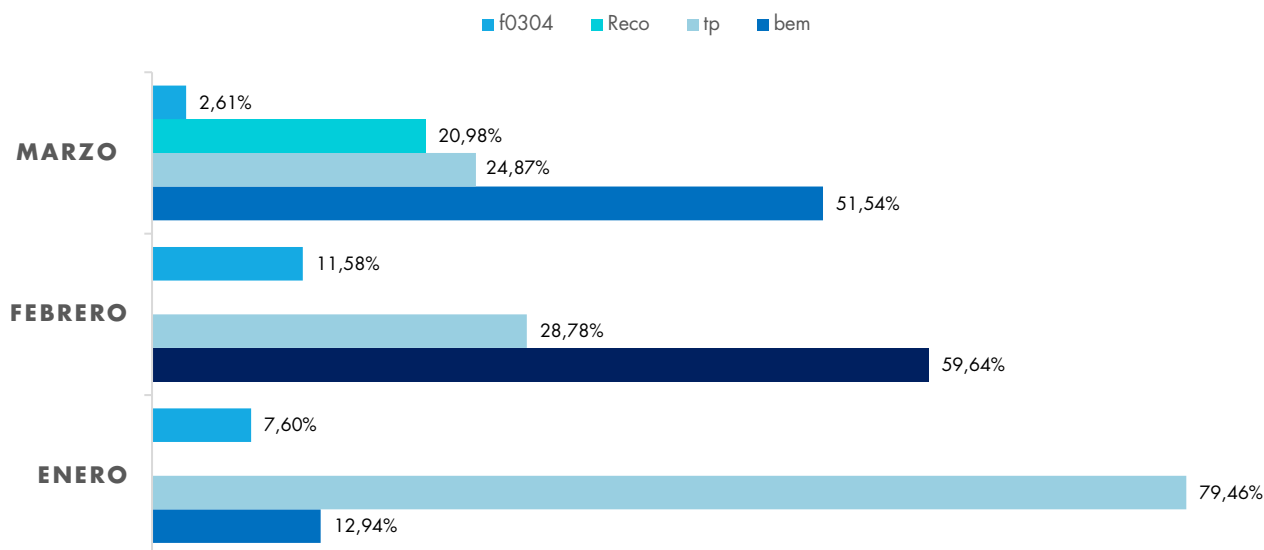
Con una mayor comercialización del fondo BCR Mediano Plazo Colones, permitirá aumentar su activo administrado con mayores recursos frescos, los cuales conducirán a una mejor rentabilidad para sus clientes y actualmente el fondo muestra rendimientos muy competitivos.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2025	% Cartera al 31/12/2024
Banco Central de Costa Rica	51,54%	13,01%
Tesorería [Gob(Min de Hacienda)]	45,85%	79,89%
BCR Fondos de Inversión Mixto Colones	2,61%	7,10%
Total:	100%	100%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado



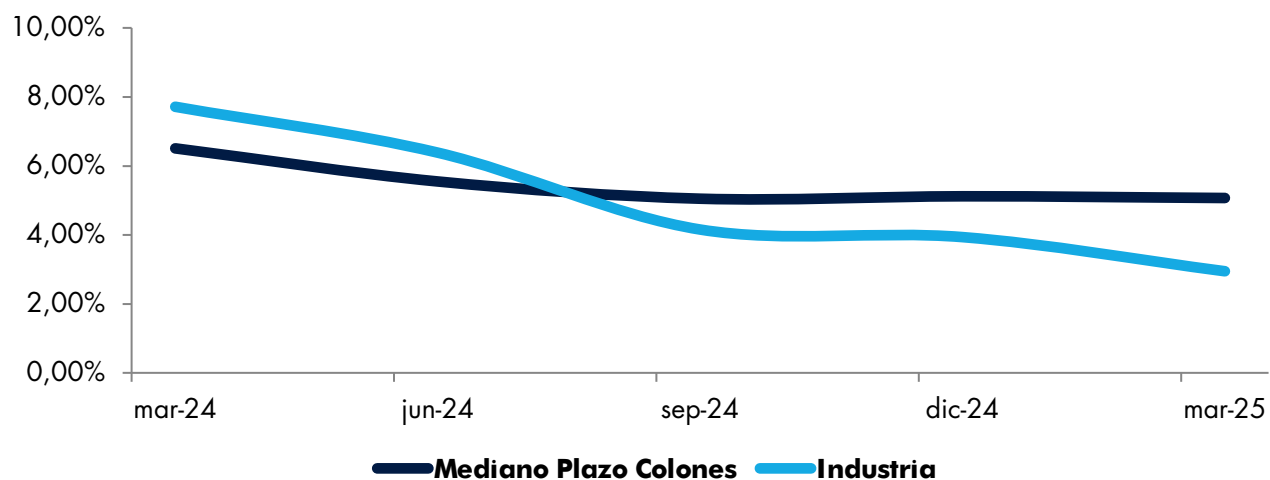
Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,10%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,10%	N/A	0,10%	1,0018494067

*Información con corte al 31 de Marzo del 2025.

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025
4,21%	ND	5,07%	2,95%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,42	0,77	1,99
RaR 12 meses	12,75	7,56	2,67
Duración del portafolio	0,60	0,54	3,44
Duración modificada del portafolio	0,59	0,52	3,34
PPI	13,92	8,18	7,79



BCR Liquidez Dólares
No diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares No Diversificado 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 utilizados en otro tipo de operación, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

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

Fecha de inicio de operaciones:	01/04/2003
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Dólares
Inversión mínima:	10,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	0,78%
Clasificación riesgo:	scr AA+ 3(CR)
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica

Informe de la Administración

Al cierre del primer trimestre de 2025, el activo administrado del fondo BCR Liquidez Dólares registró una disminución del 21,25% respecto al trimestre anterior, pasando de US\$87,34 millones a US\$68,78 millones. Esta variación responde, en parte, al entorno de alta liquidez en el mercado y a la dinámica de redenciones por parte de inversionistas institucionales.

El portafolio del fondo se mantiene en línea con su política de inversión, compuesto exclusivamente por títulos emitidos por el sector público costarricense y respaldados por la garantía del Estado. La distribución del portafolio refleja una exposición del 37,97% en instrumentos del Banco de Costa Rica y un 62,03% en títulos del Gobierno Central, emitidos a través del Ministerio de Hacienda. (Ver gráfico Estructura del Portafolio por Emisor).

Por tipo de instrumento, la composición es la siguiente: (Ver gráfico Estructura del Portafolio por Instrumento).

- 30,62% en títulos valores emitidos por el Ministerio de Hacienda.
- 18,63% en operaciones de recompra respaldadas por títulos del gobierno costarricense.
- 12,78% en la Cuenta Platino del Banco de Costa Rica.

Al finalizar marzo de 2025, el fondo continúa operando con una holgura de liquidez significativa. Este comportamiento se explica principalmente por:

1. La escasa disponibilidad de instrumentos en el mercado secundario que cumplan con los criterios de inversión del fondo.

2. La reducida necesidad de captación por parte de las entidades financieras, resultado del exceso de liquidez en dólares en el sistema local.

3. La necesidad de mantener una posición líquida robusta para atender eventuales solicitudes de rescate, dada la concentración de inversionistas institucionales de gran volumen.

En los próximos meses, se anticipa un cambio en esta condición de liquidez, influenciado por las recientes decisiones de política económica adoptadas por la administración de Donald Trump en Estados Unidos. Las medidas orientadas a fortalecer la economía local mediante estímulos fiscales agresivos y políticas de reindustrialización han generado una alta expectativa de mayor inflación y volatilidad en los mercados globales.

Este nuevo entorno ha impulsado un reajuste en las estrategias de inversión en dólares, especialmente en fondos con horizontes de corto plazo. Muchos portafolios están comenzando a extender la duración de sus inversiones, buscando asegurar rendimientos antes de que las condiciones de financiamiento se vean afectadas por eventuales tensiones en los mercados de deuda y una posible presión al alza en las tasas de interés a mediano plazo, como respuesta a los desequilibrios fiscales proyectados en EE. UU.

En marzo de 2025, la rentabilidad del fondo BCR Liquidez Dólares a 30 días fue de 2,74%, mientras que la rentabilidad acumulada a 12 meses alcanzó un 2,91%. Esta leve disminución se asocia al entorno de mayor incertidumbre internacional, que ha generado ajustes en las tasas de colocación locales en dólares, con una tendencia hacia niveles más conservadores mientras se evalúan los efectos de la nueva política económica estadounidense.

Ante este contexto, la estrategia del fondo se ha centrado en extender prudentemente la duración promedio de sus inversiones, con los siguientes objetivos:

1. Capturar tasas más competitivas a mediano plazo antes de que se materialicen ajustes más agresivos en el mercado.

2. Minimizar la volatilidad en el valor de participación, dado que el fondo registra el 100% de sus activos bajo el método de costo amortizado, evitando afectaciones por fluctuaciones de precios de mercado.

Todo lo anterior se ha ejecutado sin comprometer la liquidez, respetando el Plazo Promedio de Permanencia de Inversión (PPPI) de 90 días, y manteniendo la capacidad de respuesta ante posibles rescates. Como parte de esta estrategia, se ha reducido gradualmente la exposición a instrumentos de muy corto plazo, como las operaciones de recompra, redirigiendo los recursos hacia títulos con mayor duración y rentabilidad esperada.

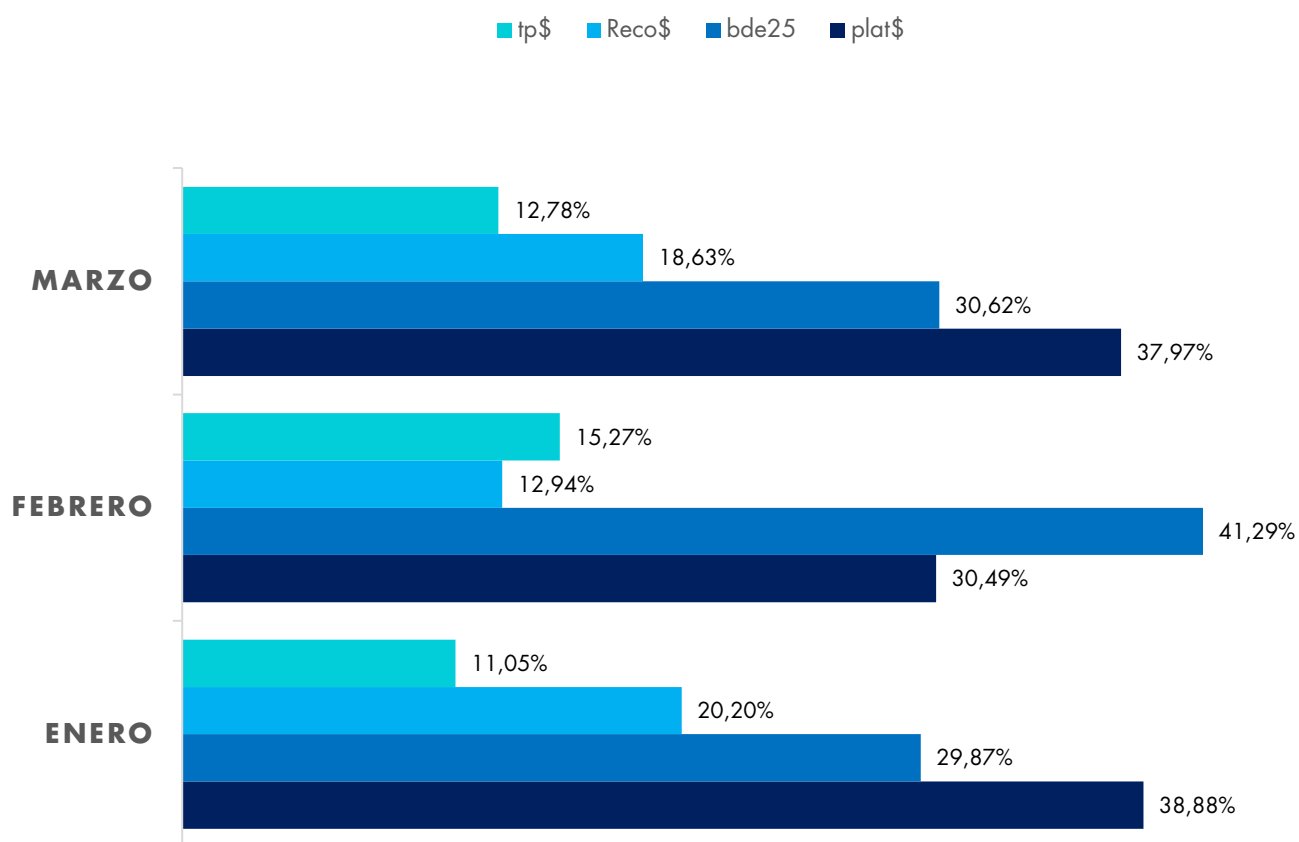


Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2025	% Cartera al 31/12/2024
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	62,03%	41,06%
Banco de Costa Rica (Cuentas Corrientes)	37,97%	58,94%
Total:	100%	100%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Liquidez Dólares - No Diversificado



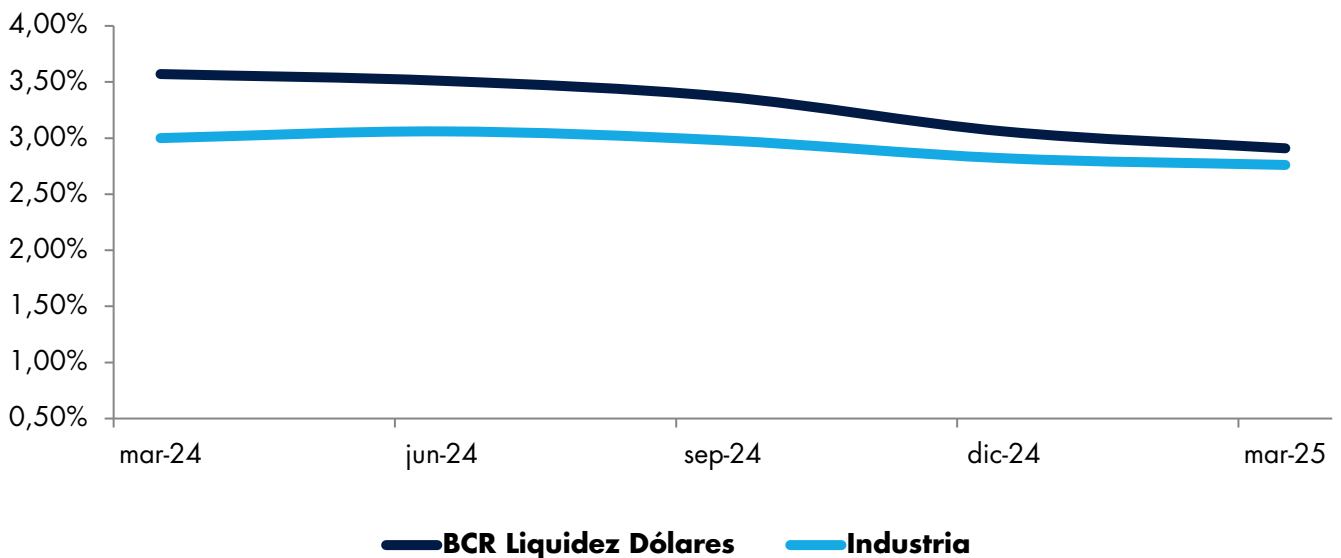
Comisiones

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%	1,4897818451

*Información con corte al 31 de Marzo del 2025.

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025
2,88%	2,74%	2,91%	2,76%

Indicadores

Indicador	AI 31/3/2025	AI 31/12/2024	Industria
RaR 12 meses	0,24	0,14	0,11
Duración del portafolio	14,03	23,86	25,76
Duración modificada portafolio	0,20	0,29	0,20
Desviación estándar 12 meses	0,19	0,28	0,19
PPI	0,18	0,22	0,23



BCR Mixto Dólares

No diversificado



Características del fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	18/05/2006
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Dólares
Inversión mínima:	10,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	0,87%
Clasificación riesgo:	scr AA+ 2(CR)
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica

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. (Ver gráfico Estructura del Portafolio por Emisor).

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:

- 18,49% en el Banco Latinoamericano de Comercio.
- 1,23% en Bonos del Tesoro de Estados Unidos.
- 27,7 en emisiones del Ministerio de Hacienda.
- 25,58% en instrumentos de renta fija de emisores locales e internacionales.
- 27% en cuentas corrientes.

El activo administrado del fondo aumento un 3,44% en comparación con el trimestre anterior, pasando de US\$81,46 millones a US\$78,75 millones al cierre del marzo trimestre de 2025.

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.

- Al cierre de marzo de 2025, el rendimiento del fondo en los últimos 30 días fue de 2,88%, una disminución de 28 puntos base respecto al trimestre anterior.
- La rentabilidad acumulada en los últimos 12 meses se ubicó en 2,91%.

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:

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

Los efectos del costo amortizado son:

- 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.

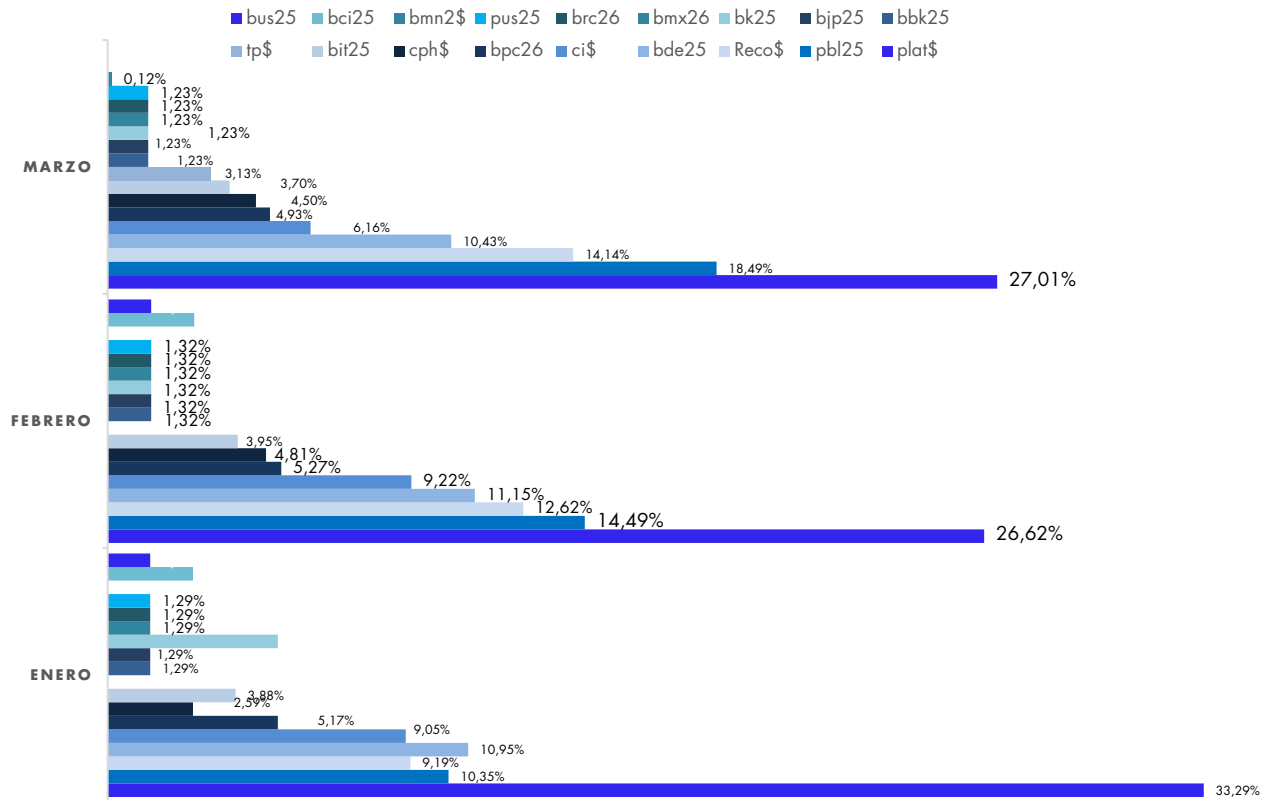


Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2025	% Cartera al 31/12/2024
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	27,70%	18,12%
Banco Latinoamericano de Comercio	18,49%	10,69%
Banca Promérica S.A (Cuentas Corrientes)	15,18%	19,21%
Banco Lafise (Cuentas Corrientes)	7,81%	4,29%
Scotiabank (Cuentas Corrientes)	5,93%	0,00%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	4,62%	2,67%
Banitismo	3,70%	4,01%
Financiera Multimoney	3,70%	4,01%
Financiera Monge	2,46%	2,67%
Banco de Costa Rica (Cuentas Corrientes)	2,43%	7,97%
Bank of New York Mellon	1,23%	4,01%
Estados Unidos de América	1,23%	5,34%
Bank of América	1,23%	2,67%
JP Morgan Chase	1,23%	1,34%
Gobierno de Chile	1,23%	0%
Gobierno de México	1,23%	0%
Banco Davivienda (Cuentas Corrientes)	1,23%	9,65%
Citigroup	1,23%	2,67%
Total:	100,00%	100%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Dólares - No Diversificado



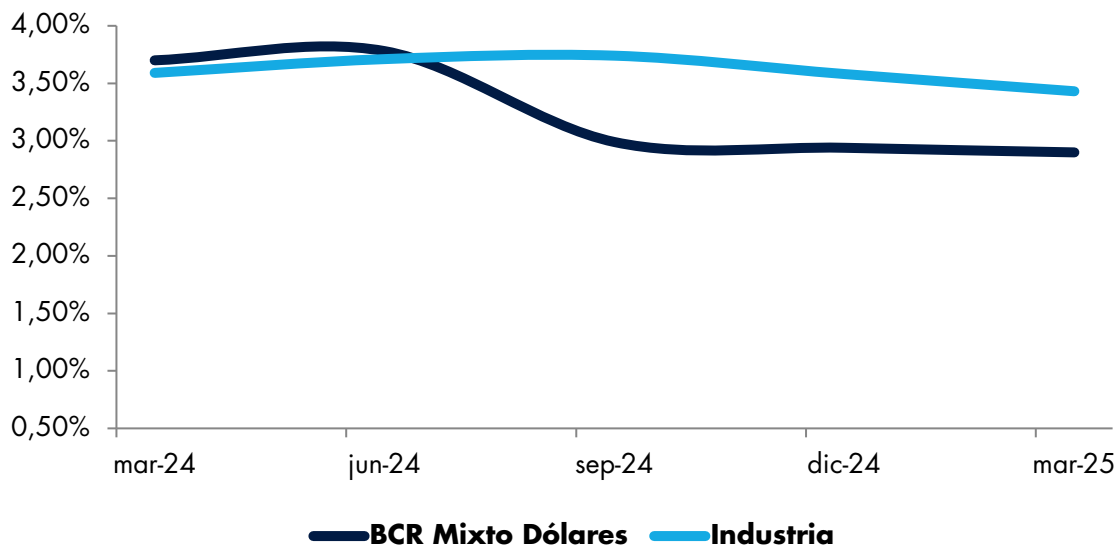
Comisiones

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%	1,4746400013

*Información con corte al 31 de Marzo del 2025.

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025
3,53%	3,05%	2,90%	3,43%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,40	0,37	0,10
RaR 12 meses	8,20	9,33	38,25
Duración del portafolio	0,30	0,27	0,21
Duración modificada del portafolio	0,30	0,26	0,20
PPI	0,40	0,39	0,35

A hand holding a silver pen points to a document featuring various charts and graphs. The document includes a bar chart with blue bars, a pie chart with blue and pink segments, and a line graph with a red line. The background is a light blue gradient.

BCR Portafolio Dólares No diversificado

Características del fondo

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

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Dólares
Inversión mínima:	10,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	0,78%
Clasificación riesgo:	scr AA+ 2(CR)
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica

Informe de la Administración

El fondo BCR Portafolio Dólares está diseñado para personas físicas, jurídicas e instituciones que buscan una alternativa de inversión en instrumentos de corto y mediano plazo, con bajo riesgo y alta liquidez, dentro de parámetros definidos por una normativa conservadora. Su estrategia de inversión se basa en instrumentos emitidos por el Banco de Costa Rica y, en menor medida, por otras entidades financieras estatales.

De acuerdo con su política de inversión, el fondo mantiene una alta concentración en instrumentos emitidos por el Banco de Costa Rica con

vencimientos de hasta 180 días, así como bonos de la misma entidad con vencimientos de hasta 540 días. La estructura de cartera al 30 de marzo de 2025 era la siguiente: (Ver Estructura del Portafolio por Instrumento).

- 76,25% en cuentas corrientes del Banco de Costa Rica.
- 17,88% en certificados de inversión del Banco de Costa Rica.
- 5,87% en certificados de inversión del Banco Popular.

La elevada concentración en cuentas corrientes se explica por:

- La escasez de instrumentos de renta fija que cumplan con los requisitos normativos del fondo.
- La limitada necesidad de captación de recursos por parte de las entidades financieras, debido al exceso de liquidez en moneda extranjera.
- La necesidad de mantener un adecuado margen de liquidez ante una base de inversionistas con alta concentración de participación.

Durante el primer trimestre de 2025, el fondo enfrentó varios desafíos vinculados al entorno financiero:

1.Exceso de liquidez en el sistema bancario: La lenta recuperación del crédito ha provocado una sobreabundancia de liquidez, lo que llevó a las entidades bancarias a disminuir sus tasas de captación, impactando negativamente la rentabilidad del portafolio.

2.Cambios en la tasa de política monetaria: Los ajustes en la tasa de referencia generaron una

reducción en las tasas pasivas del sistema, afectando la reinversión del portafolio bajo condiciones menos favorables.

3.Limitada oferta de instrumentos de corto plazo:

La falta de opciones en el mercado secundario, especialmente de instrumentos como operaciones de recompra respaldadas por activos de entidades bancarias estatales, restringió la capacidad de inversión dentro de los parámetros normativos, en especial en lo relativo al plazo promedio de inversión (PPVI).

El fondo al 31 de marzo de 2025 mostró los siguientes resultados:

•Activo administrado: Al cierre del primer trimestre de 2025, el fondo registró un aumento del 47,85%, pasando de US\$25,55 millones a US\$37,75 millones.

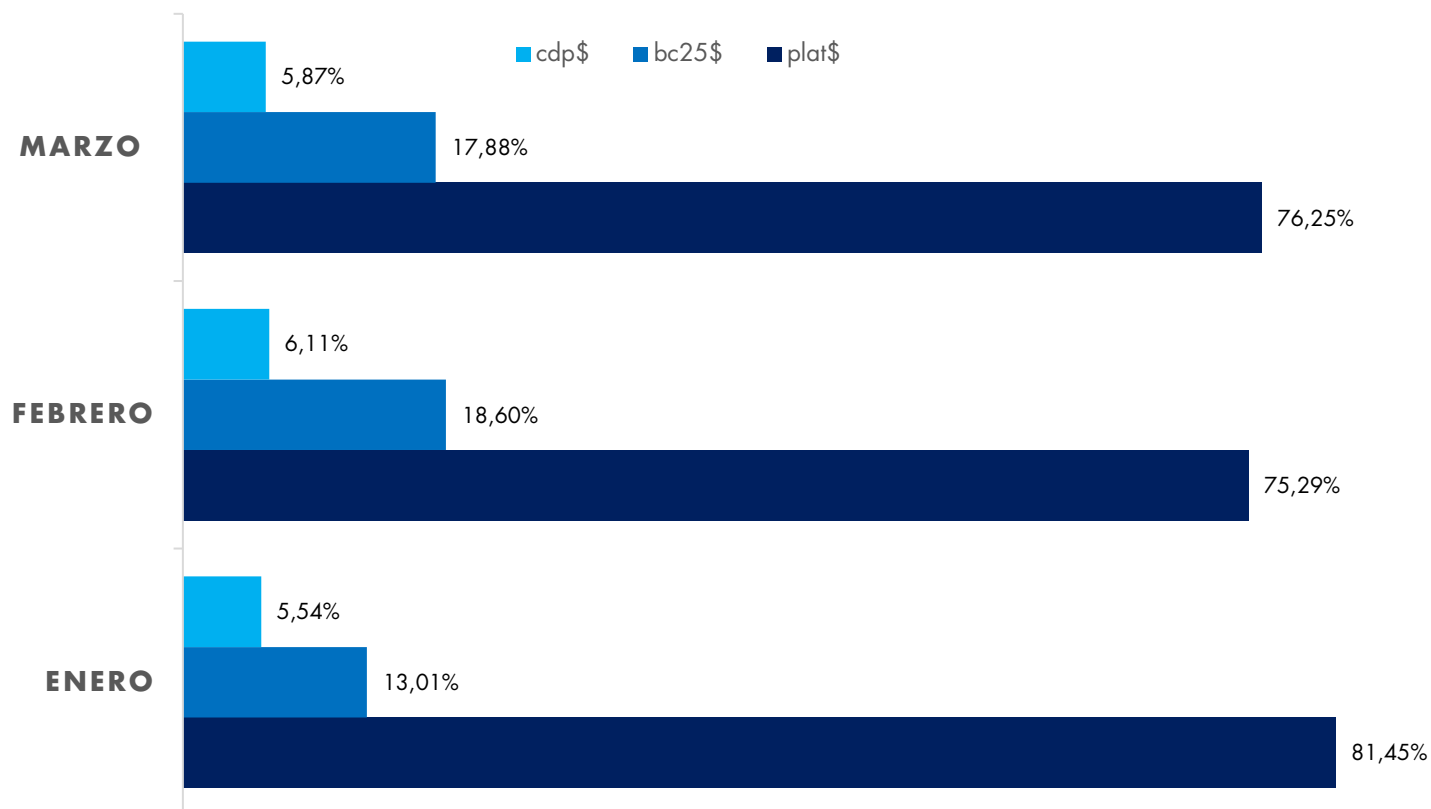
•Rentabilidad: El rendimiento de los últimos 30 días fue de 1,84%, lo que representa una disminución de 64 puntos base en comparación con el 2,44% registrado al cierre del trimestre anterior.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/3/2025	% Cartera al 31/12/2024
Banco de Costa Rica (Cuentas Corrientes)	94,13%	94,76%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	5,87%	5,24%
Total:	100%	100%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Dólares - No Diversificado



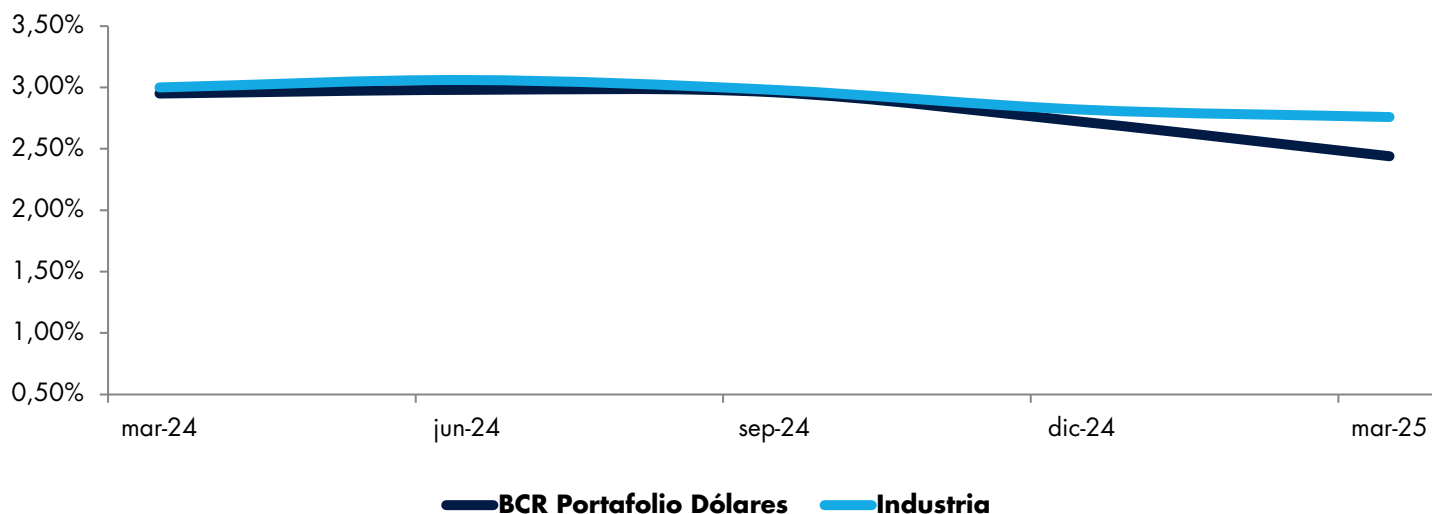
Comisiones

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%	1,2146192426

*Información con corte al 31 de Marzo del 2025.

Rendimientos

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



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025
1,84%	2,74%	2,44%	2,76%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,18	0,06	0,11
RaR 12 meses	16,22	47,65	25,76
Duración del portafolio	0,61	0,76	0,20
Duración modificada del Portafolio	0,60	0,76	0,19
PPI	0,27	0,28	0,23



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.

Fecha de inicio de operaciones:	18/01/2018
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Dólares
Inversión mínima:	10,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	0,99%
Clasificación riesgo:	scr A 3 (CR)
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica

Informe de la Administración

El fondo BCR Fondo de Inversión Crecimiento Flexible está orientado a inversionistas con un perfil de riesgo conservador–moderado que buscan una rentabilidad superior a la de instrumentos de corto plazo, mediante una estrategia diversificada en títulos valores de emisores públicos y privados, tanto locales como internacionales, con una calificación de riesgo de crédito de mínimo grado de inversión.

El fondo ha logrado una amplia diversificación geográfica y sectorial, con inversiones en Estados Unidos, Panamá y Costa Rica. Al 31 de marzo de 2025, la cartera del fondo se encontraba distribuida de la siguiente manera: (Ver gráfico Estructura del Portafolio por Emisor).

- 45,26% invertido en el Fondo de Inversión BCR Mixto Dólares, utilizado como refugio ante la volatilidad de los mercados internacionales durante el trimestre.
- 10,51% en un bono sostenible emitido por Banco Promerica en el mercado panameño.
- 8,18% en emisiones de Mutual Cartago.
- 3,62% en instrumentos de Bank of America.
- 3,01% en participaciones de fondos inmobiliarios.
- 2,69% en instrumentos de Multibank.
- 2,57% en instrumentos de JP Morgan.

La diversificación del portafolio ha permitido mitigar riesgos y aprovechar oportunidades en diferentes mercados, optimizando así la rentabilidad.

Durante el primer trimestre de 2025, los mercados internacionales se vieron influidos por la expectativa del regreso de Donald Trump al poder en Estados Unidos, lo cual generó alta volatilidad en los mercados financieros y cambiarios. Las propuestas de reducción de impuestos, endurecimiento en la política comercial internacional y un mayor aislacionismo económico, promovidas por el expresidente, provocaron movimientos especulativos sobre los rendimientos de los bonos del Tesoro, la fortaleza del dólar y el apetito por riesgo en los mercados emergentes.

Este entorno complejo incentivó una estrategia más conservadora por parte del fondo, con un mayor posicionamiento en instrumentos de bajo riesgo y liquidez inmediata, como medida de protección ante posibles fluctuaciones abruptas en los mercados internacionales. La exposición del fondo a mercados como el panameño y el costarricense ayudó a compensar en parte los efectos de la incertidumbre global.

Al 31 de marzo del 2025 el fondo mostró los siguientes resultados:

- **Activo administrado:** El fondo experimentó un crecimiento notable del 300% en el primer trimestre de 2025, pasando de US\$1,4 millones a US\$4,2 millones, resultado del buen desempeño del portafolio y de la efectividad de las estrategias comerciales implementadas.

- **Rentabilidad:** En los últimos 12 meses, el fondo registró un rendimiento de 4,63%, superando en 7 puntos base al trimestre anterior (4,56%). Este incremento está vinculado a la estrategia de diversificación y a un reposicionamiento progresivo en instrumentos de renta fija con mayor duración, que permiten extender el efecto de las altas tasas de interés previas sobre el rendimiento ponderado del portafolio.

- **Valor de participación:** Aunque mantiene una tendencia general al alza, ha presentado momentos de volatilidad explicados por:

1. Los ingresos por intereses de los títulos valores.
2. El diferencial cambiario de inversiones en participaciones del fondo inmobiliario Rentas Mixtas (denominado en colones).
3. La exposición a precios de mercado de las participaciones inmobiliarias, que conforman el 9,71% del portafolio.

- **Valoración contable:** El 90,29% del portafolio está clasificado contablemente al costo amortizado, lo que proporciona estabilidad al fondo, al no verse afectado por fluctuaciones de mercado.

- **Rendimiento ajustado por riesgo (RaR):** Con corte al 31 de marzo del 2025, el fondo mostró una cobertura del riesgo de 3,63 veces mediante su rendimiento.

- **Duración modificada:** Al 31 de marzo de 2025, se estimó que ante una variación del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 1,95%.

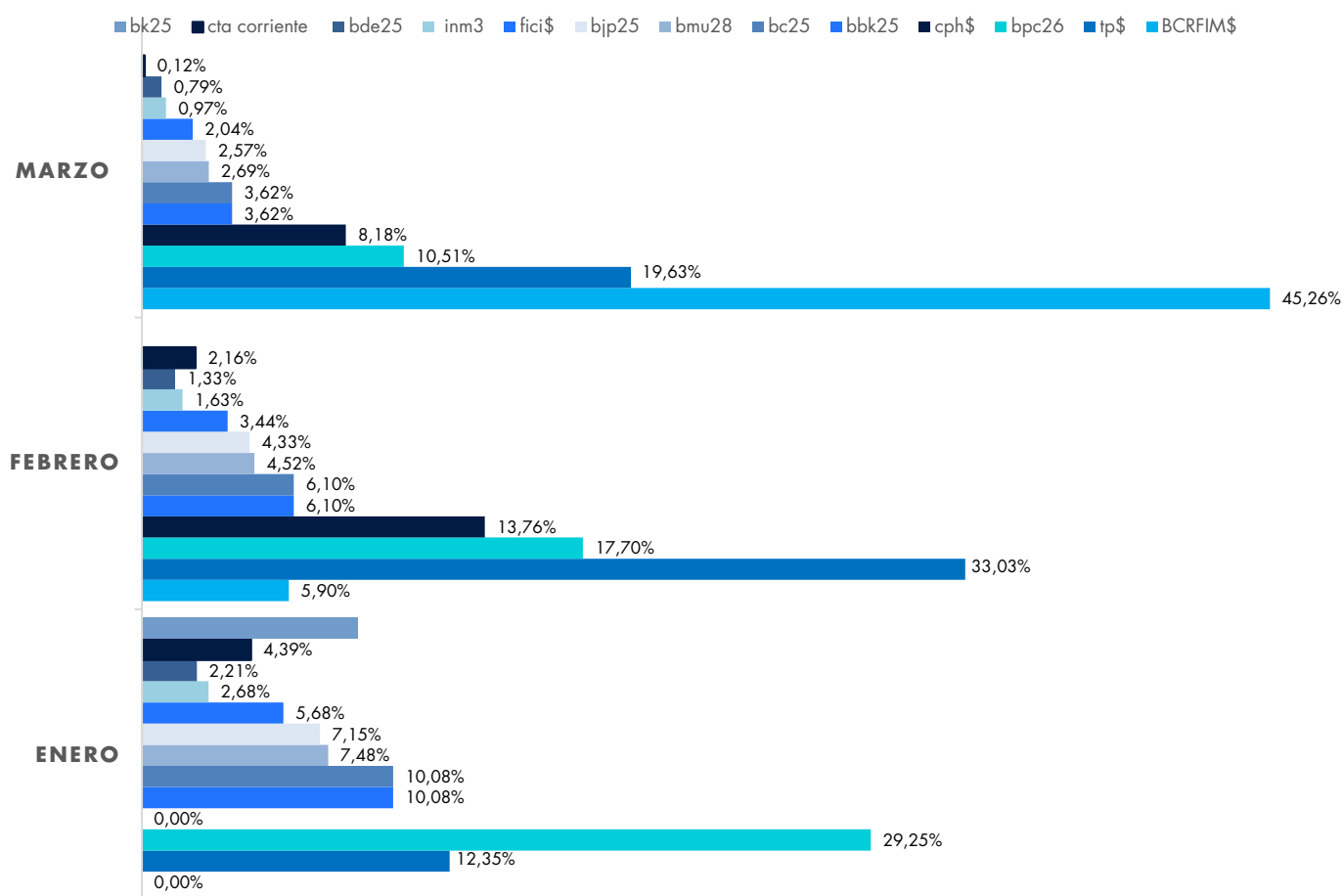


Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2025	% Cartera al 31/12/2024
Fondo de Inversión BCR Mixto Dólares	45,26%	-
Gobierno (Ministerio de Hacienda)	20,42%	42,01%
Banco Promérica	10,51%	-
Mutal Cartago de Ahorro y Préstamo	8,18%	-
Bank of America Corp	3,62%	11,27%
Citigroup Global Markets	3,62%	11,27%
Multibank	2,69%	8,56%
JP Morgan	2,57%	7,98%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	2,04%	6,37%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	0,97%	2,87%
Cuentas Corrientes	0,12%	-
Bank of New York Mellon (BNY Mellon)	0,00%	9,67%
Total	100,00%	100,00%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Fondo de Inversión Crecimiento Flexible No Diversificado

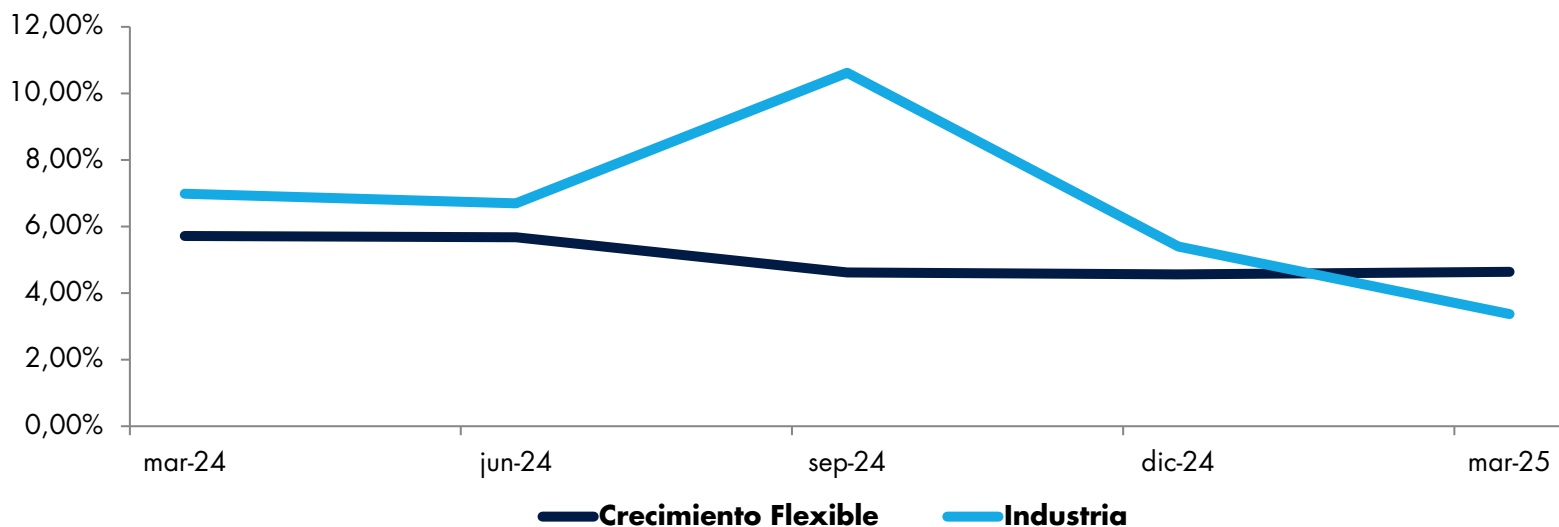


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,05%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,05%	N/A	0,05%	0,9439500144

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
Fondo de Inversión Crecimiento Flexible Diversificado Vs Promedio Industria
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025
4,63%	N/D	4,64%	3,37%

Indicadores

Indicador	Al 31/3/2025	Al 31/12/2024	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,46	0,66	1,95
RaR 12 meses	10,86	8,19	3,63
Duración del portafolio	0,89	0,55	2,05
Duración modificada portafolio	0,86	0,53	2,01
PPI	15,54	44,09	14,44



BCR Fondo de Inv. Inmobiliario Rentas Mixtas No diversificado



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



¢ 30.016.788.729,54
Activos Totales



¢28.662.288.949,22
Activos Inmobiliarios



175
Cantidad de inversionistas



5.910
Cantidad total de participaciones



8
Cantidad de inmuebles



53
Cantidad de inquilinos



91.831
m² Arrendables



86,00%
Ocupación porcentual



Prom. 2,5 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: ¢2.922.673,70
Mercado: ¢2.970.530,00
Valor de participación



Total: 10,73%
Líquido: 4,35%
Rendimientos últimos 12 meses

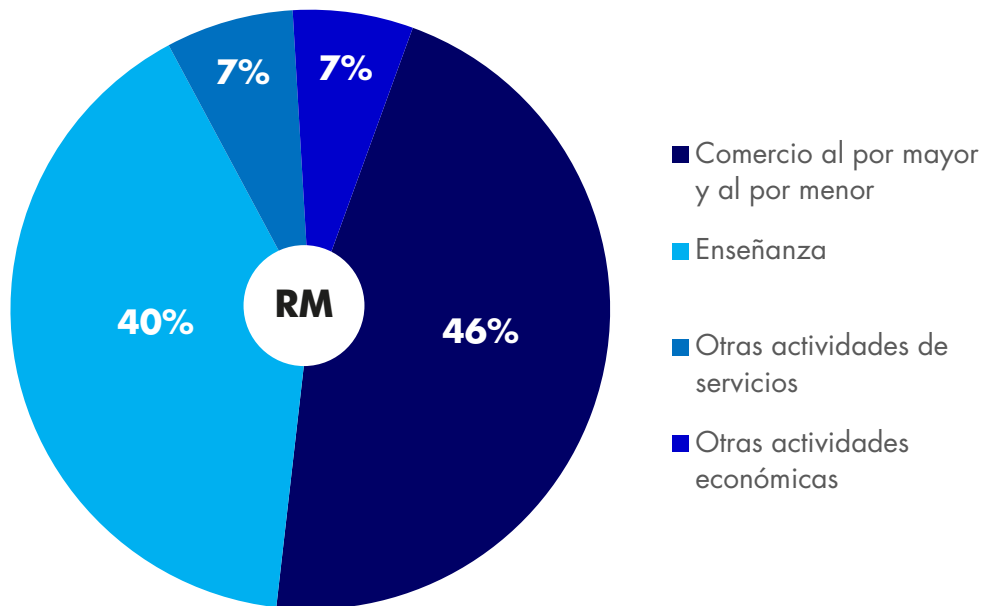
Características del fondo

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

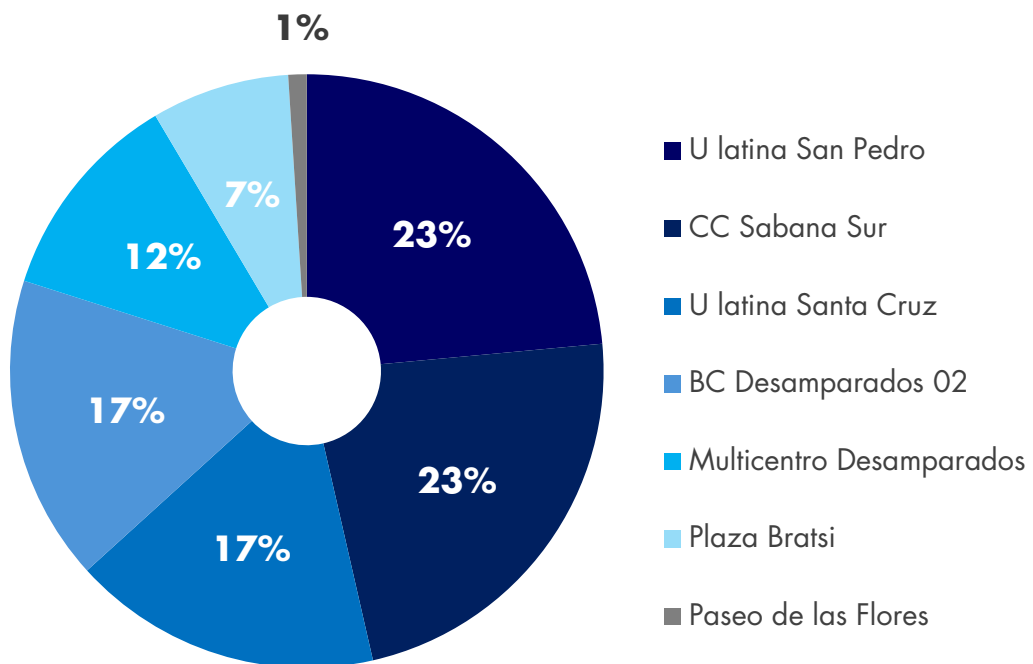
inversión es de mediano o largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaluación de inmuebles.

Fecha de inicio de operaciones:	12/7/2007
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 de última negociación:	5/3/2020
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,00%
Clasificación Riesgo:	SCR A-3 (CR) Perspectiva: Observación
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica
Comisión administración:	0,10%
Comisión administración industria:	0,10% (Único fondo en colones)

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



Composición de Ingresos por Inmueble



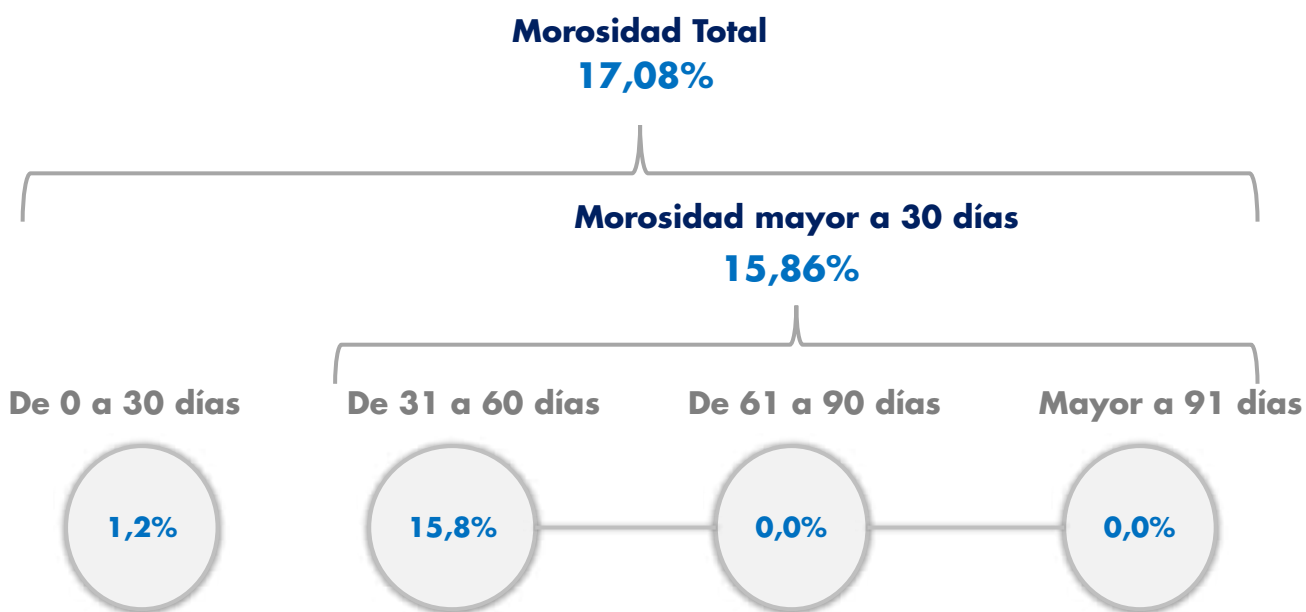
Informe de la Administración

Al cierre de marzo de 2025, el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas reportó un rendimiento líquido a 12 meses del 4,35%, destacándose como el único fondo en colones dentro de la industria, para el cual no existe un indicador comparable. El activo total administrado ascendió a ₡30.016.788.729,54, mientras que el valor en libros por participación fue de ₡2.922.673,70

El fondo mantiene una cartera diversificada con 8 inmuebles, entre los que destacan Universidad Latina San Pedro y Centro Comercial Sabana Sur por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 53 inquilinos distribuidos en 8

sectores económicos, con un enfoque predominante en enseñanza, comercio y servicios.

La morosidad total correspondiente al primer trimestre de 2025 se ubicó en un 17,08%. Los saldos pendientes de arrendamiento se clasifican según su antigüedad en los siguientes rangos: "0 a 30 días", "31 a 60 días", "61 a 90 días" y "más de 90 días". Los inquilinos con saldos inferiores a 30 días aún se encuentran dentro del período de pago estipulado para el mes en curso. En consecuencia, el 15,86% de la morosidad corresponde a inquilinos con atrasos superiores a 30 días, lo cual evidencia un incumplimiento respecto a los plazos contractuales establecidos.



El rango de morosidad más significativo al cierre del primer trimestre de 2025 corresponde a los saldos vencidos entre 31 y 60 días, los cuales representan un 15,86% del total de rentas mensuales del fondo, equivalentes a aproximadamente ₡28.055.573,81. Este porcentaje refleja una concentración que requiere

atención, aunque todavía se encuentra dentro de un margen de recuperación razonable. La administración continúa realizando un seguimiento riguroso e implementando los procesos de gestión de cobro con el objetivo de recuperar oportunamente estos alquileres pendientes.

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), se realizaron las valoraciones anuales de dos activos inmobiliarios. A

continuación, se presentan los resultados comparativos entre los valores anteriores y los montos registrados.

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
CC Sabana Sur	Consulta técnica	₡8.955.479.380,32	₡8.903.745.998,00	-₡51.733.382,32
Oficentro Los Yoses	Consulta técnica	₡2.533.006.846,20	₡2.684.667.036,00	₡151.660.189,80

Se debe considerar que, para efectos contables, cualquier variación en la valoración, ya sea minusvalía o plusvalía, debe contemplar el impuesto sobre la ganancia o pérdida de capital, correspondiente al 15%. No obstante, estos ajustes se reflejan únicamente a nivel contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo que se materialice la venta del activo.

El valor en libros del total de la cartera de inmuebles del fondo al 31 de marzo 2025 y tomando en consideración las valoraciones antes mencionadas fue de ₡28.662.288.949,22.

Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía acumulada superior a los ₡2.567.775.195,71, reflejando un crecimiento sostenido.

Ingresos

	I Trim 2025	IV Trim 2024
Ingresos del Período	₡666.855.640,50	₡1.110.983.543,63
Intereses; Descuentos y Dividendos	₡433.685,91	₡321.357,95
Ingreso por arrendamiento	₡528.687.035,74	₡526.214.428,96
Ganancia por diferencial cambiario	₡16.471,04	₡14.940,04
Ganancias no realizadas por ajustes de valor *	₡133.582.800,94	₡584.053.261,68
Ingresos extraordinarios	₡2.415.172,19	₡0,00
Otros ingresos	₡1.720.474,68	₡379.555,00

*Nota: Las ganancias no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable como resultado de las valoraciones de inmuebles efectuadas durante el periodo, estas no representan un ingreso materializado para el fondo de inversión.

Al excluir las ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable, los ingresos totales del primer trimestre de 2025 fueron de ₡533.272.839,56, lo que representa un aumento del 17,85% en comparación con los ₡526.930.281,95 registrados en el IV trimestre de 2024.

En cuanto a los ingresos por arrendamiento, estos se mantuvieron estables, con una leve variación positiva de 0,46%, pasando de ₡526.214.428,96 en el IV trimestre de 2024 a

₡528.687.035,74 en el primer trimestre de 2025, lo que refleja la consistencia en las rentas obtenidas de las propiedades administradas.

Como parte de la estrategia de gestión activa, se mantuvieron los esfuerzos de colocación. Aunque no se concretaron colocaciones durante el primer trimestre de 2025, las negociaciones con interesados continúan avanzando. Estas gestiones tienen el potencial de resultar en la colocación de áreas adicionales en un futuro cercano.

Gastos

I Trimestre 2025	
Gastos Financieros	61,0%
Impuestos locales	25,6%
Mantenimiento de los inmuebles	9,2%
Seguros	2,1%
Comisiones	1,3%
Peritazgo de los inmuebles	0,4%
Gasto por Suscripción	0,3%
Gastos bancarios y similares	0,1%
Total Gastos:	100,0%

En comparativo de los gastos entre el IV Trim 2024 y el I Trim 2025, excluyendo las pérdidas no realizadas por ajustes de valor razonable, se observa una disminución de ₡10.273.463,05 en los gastos totales ajustados, pasando de ₡342,991,483.71 en el IV Trim 2024 a ₡332,718,020.66 en el I Trim 2025, lo que representa una reducción del 3,0%.

Asimismo, los gastos financieros por intereses presentaron una disminución de ₡6.465.850,86 (-3,09%), como resultado del vencimiento del período de tasa fija del 7,45%, establecido por 24 meses desde diciembre de 2022. Dicho esquema fue sustituido por una tasa variable mensual, compuesta por la Tasa Básica Pasiva (TBP) más un margen de 2,82%.

Por otra parte, es importante destacar que el período de gracia sobre el capital del crédito concluyó en diciembre de 2024. Ante el inicio de las amortizaciones programadas a partir de enero de 2025, el Fondo debió comenzar a registrar una reserva para los pagos de capital, en cumplimiento con lo establecido en el prospecto, el cual faculta a la administración a constituir reservas destinadas a atender obligaciones de endeudamiento.

Con el propósito de mitigar el impacto financiero derivado de dichas amortizaciones, se tomó la decisión de extender el plazo del crédito en ocho años adicionales, pasando de un plazo original de 12 años a uno de 20 años. Esta medida permitirá optimizar la gestión financiera y disminuir la presión sobre el flujo de caja.

Modificación de fechas de valoraciones anuales

BCR SAFI ha formulado un planteamiento a la Superintendencia General de Valores acerca de las valoraciones anuales de los inmuebles en la cartera de los fondos inmobiliarios administrados.

A partir de marzo de 2024, se han implementado mejoras significativas en este proceso, comenzando por la reestructuración del equipo encargado de las valoraciones. Esto busca optimizar la revisión y validación de estas, garantizando un manejo profesional y oportuno.

Además, se han actualizado los procedimientos y estándares necesarios para asegurar que cada

fondo refleje con precisión el valor razonable de sus inmuebles. Se propuso la modificación de las fechas de presentación de las valoraciones de todos los inmuebles gestionados, organizando las presentaciones en paquetes específicos con fechas focales. Esta estrategia permitirá una atención adecuada a cada valoración y evitará la necesidad de sesiones extraordinarias del Comité de Inversiones y la gestión de prórrogas.

Esta solicitud fue aprobada por la Superintendencia General de Valores el 4 de marzo. A continuación, se detallan las fechas programadas para las próximas valoraciones del fondo:

Inmueble	Fecha última presentación SUGEVAL	Fecha propuesta de cambio
CC Sabana Sur *	21/3/2024	31/3/2025
Oficentro Los Yoses *	21/3/2024	31/3/2025
Multicentro Desamparados	26/9/2024	30/9/2025
Plaza Bratsi	26/9/2024	30/9/2025
U Latina Santa Cruz Col	26/9/2024	30/9/2025
U Latina San Pedro Col	26/9/2024	30/9/2025
Paseo De Las Flores Col	25/10/2024	30/9/2025
BC Desamparados 02	28/11/2024	28/11/2025

*Nota: Se cumplió con su actualización oportunamente en el 2025.

Estructura del Portafolio por Inmueble

Inmueble	Activos totales al 31 de marzo:	
	mar-25	dic-24
CC Sabana Sur	31,06%	31,35%
U Latina San Pedro Col	13,70%	13,75%
Multicentro Desamparados	12,60%	12,65%
BC Desamparados 02	12,81%	12,86%
U Latina Santa Cruz Col	10,34%	10,37%
Plaza Bratsi	9,33%	9,36%
Oficentro Los Yoses	9,37%	8,87%
Paseo De Las Flores Col	0,79%	0,80%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

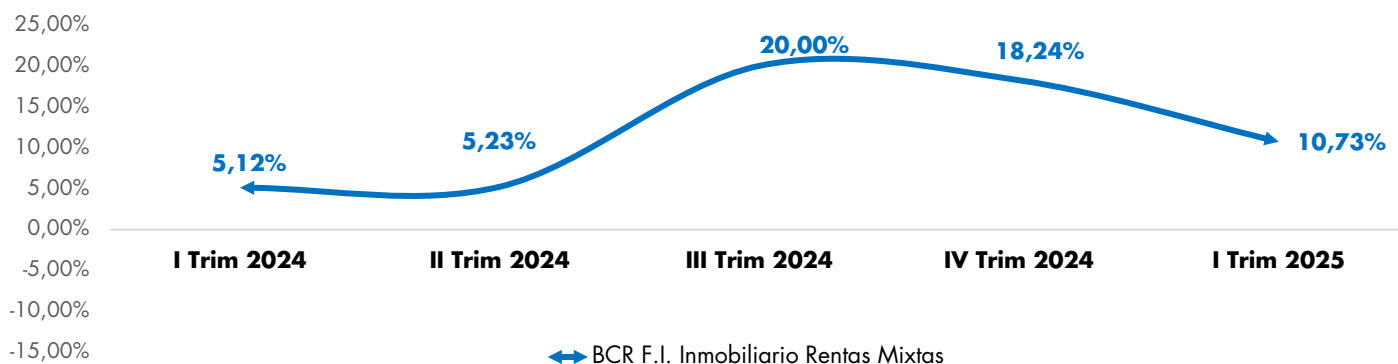
Sector Económico	Participación	
	mar-25	dic-24
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	46,30%	46,41%
Enseñanza	40,40%	39,81%
Otras actividades de servicios	6,90%	7,02%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,40%	2,57%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,30%	2,30%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,70%	0,75%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,60%	0,63%
Información y Telecomunicaciones	0,50%	0,52%
	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido ¹		Rendimiento a Valor de Mercado ²
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025
10,73%%	3,18%	4,35%	2,63%	0,00%

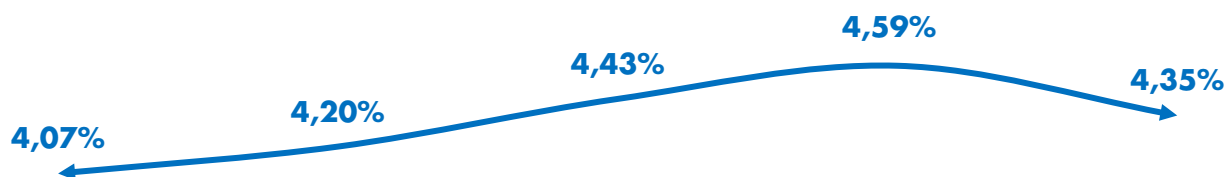
Nota: 1- El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.
 2-El porcentaje de 0,00% se debe a que el valor de mercado al cierre de marzo de 2024 es igual al valor de mercado al cierre de marzo de 2025.

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



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

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



I Trim 2024

II Trim 2024

III Trim 2024

IV Trim 2024

I Trim 2025

↔ BCR F.I. Inmobiliario Rentas Mixtas

Indicadores

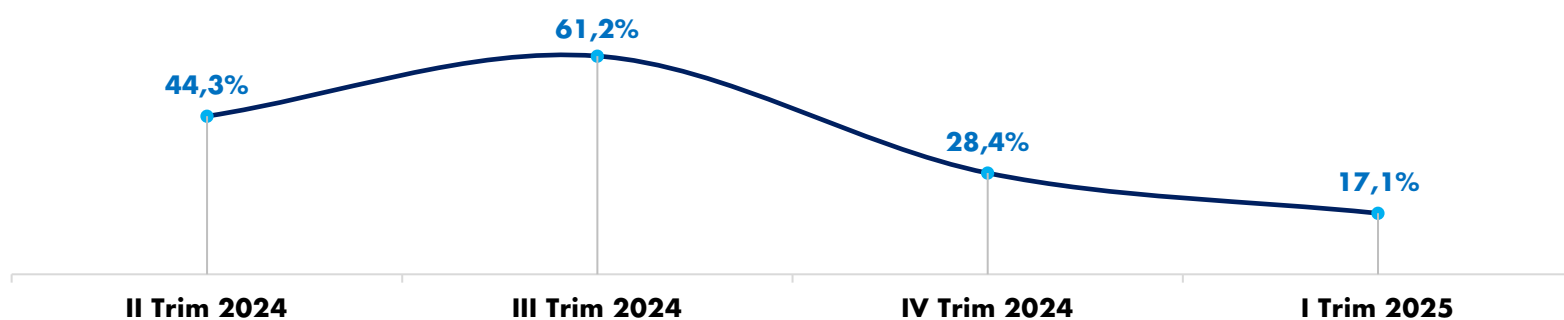
Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	42,46%	42,77%	27,39%
Porcentaje de Ocupación	86,00%	86,00%	71,92%

Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2025.

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

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (← miles)	I-Trim-2025	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024
Ingresos por arrendamiento	₡528.687,04	₡526.214,43	₡537.223,47	₡534.644,36
Otros ingresos	₡4.585,80	₡715,85	₡3.811,84	₡515,94
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	₡133.582,80	₡584.053,26	₡451.297,13	₡5.109,81
Total Ingresos	₡666.855,64	₡1.110.983,54	₡992.332,44	₡540.270,11
	I-Trim-2025	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024
Gastos financieros	₡203.112,98	₡209.578,83	₡221.938,75	₡225.750,84
Gastos operativos	₡125.284,18	₡129.071,27	₡136.019,64	₡134.662,41
Comisiones	₡4.213,10	₡4.210,39	₡4.079,78	₡4.029,05
Otros gastos	₡107,77	₡131,00	₡442,19	₡615,04
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	₡44.021,41	₡13.808,38	₡123.369,82	₡0,00
Total Gastos	₡376.739,43	₡356.799,87	₡485.850,18	₡365.057,34
Utilidad Neta	₡290.116,21	₡754.183,68	₡506.482,26	₡175.212,77
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	₡200.554,82	₡183.938,80	₡178.554,95	₡170.102,96

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024	I Trim 2025
De 0 a 30 días	1,3%	1,1%	0,7%	1,2%
De 31 a 60 días	9,4%	9,8%	14,3%	15,9%
De 61 a 90 días	33,5%	0,0%	13,3%	0,0%
Más de 91 días	0,0%	50,3%	0,0%	0,0%
	44,3%	61,2%	28,4%	17,1%

Nota: Desde 2024, se ha implementado un departamento especializado en cobros con el objetivo de optimizar los procesos de recuperación de montos pendientes. Este nuevo equipo ha introducido mejoras significativas en los procedimientos existentes, estableciendo acciones concretas para cada caso de morosidad. Las gestiones realizadas incluyen el envío de correos, notas de cobro y llamadas telefónicas sistemáticas para mantener una comunicación constante con los inquilinos. Estas acciones son prueba de la efectividad de las gestiones realizadas para acortar los plazos de morosidad y facilitar que los inquilinos normalicen su situación contractual.

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.

Para este periodo no se ha logrado la concreción de nuevos contratos de alquiler, sin embargo su nivel de ocupación se ha mantenido estable, gracias al acercamiento con los inquilinos actuales para entender sus necesidades.

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 I trimestre de 2025:

Fondo	Variación	
Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	-C\$320.850,00	
Inmueble	Movimiento	Monto
Sabana Sur	Sale	-C\$320.850,00



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

momentum

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria



\$331.390.846,92

Activos Totales



\$321.701.779,51

Activos Inmobiliarios



1.317

Cantidad de inversionistas



180.985

Cantidad total de participaciones



33

Cantidad de inmuebles



441

Cantidad de inquilinos



303.753,41

m² Arrendables



85,45%

Ocupación porcentual



24

Prom. 2,2 años

Vencimiento de Contratos



En Libros: \$1.087,50

Mercado: \$501,00

Valor de participación



Total: 5,61%

Líquido: 3,52%

Rendimientos últimos 12 meses

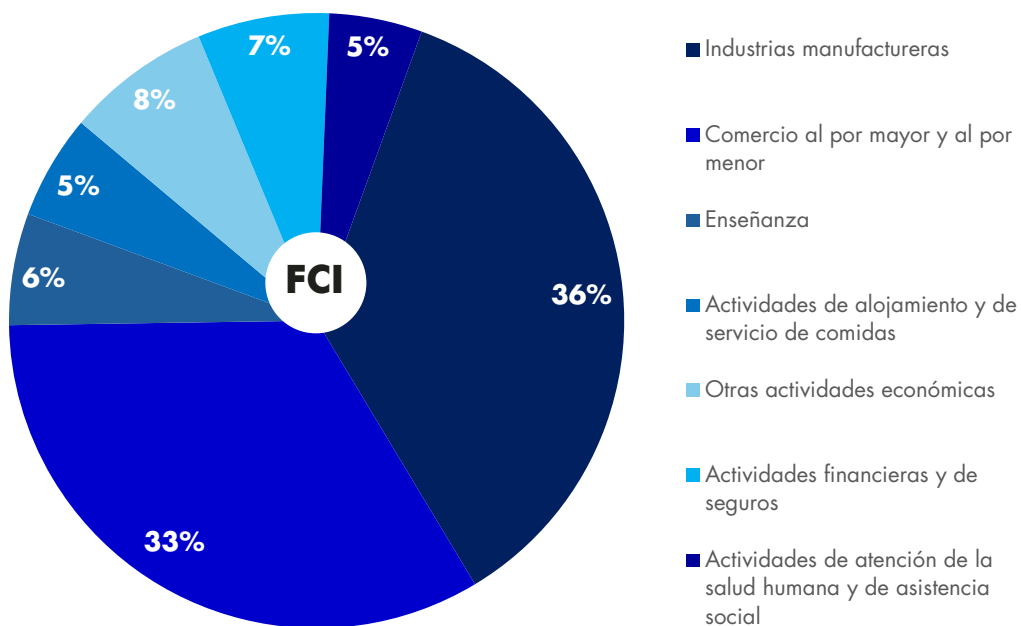
Características del fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	29/6/2001
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Cantidad total autorizada:	\$180.985.000,00
Monto total colocado:	\$180.985.000,00
Precio última negociación:	\$210,00
Fecha última negociación:	26/8/2024
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,00%
Clasificación Riesgo:	SCR A+3 (CR) Perspectiva: Observación
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica
Comisión administración:	0,80%
Comisión administración industria:	1,15%

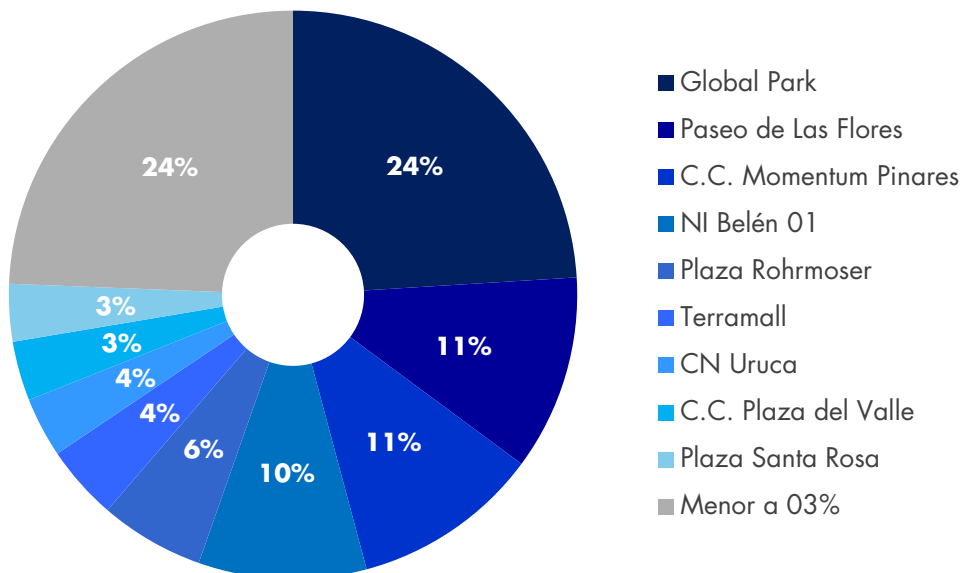
Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
I Trim 2025	Comercio y la Industria	677,19	\$9.441,30

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Al cierre de marzo de 2025, el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) presentó un rendimiento líquido anual del 3,52%, superando al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 2,63%. El activo total administrado alcanzó los USD \$331.390.846,92, con un valor en libros por participación de USD \$1.087,50.

El fondo mantiene una sólida diversificación con 33 inmuebles, entre los que destacan Global Park, Paseo de las Flores, Momentum Pinares y NI Belén 01 por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 441 inquilinos distribuidos en 14 sectores económicos, con un enfoque

predominante en servicios, industria y comercio, lo que mitiga el riesgo asociado a la concentración sectorial o por arrendatario.

La morosidad total correspondiente al primer trimestre de 2025 se ubicó en un 16,72%. Los saldos pendientes de arrendamiento se clasifican según su antigüedad en los siguientes rangos: "0 a 30 días", "31 a 60 días", "61 a 90 días" y "más de 90 días". Los inquilinos con saldos inferiores a 30 días aún se encuentran dentro del período de pago estipulado para el mes en curso. En consecuencia, el 15,05% de la morosidad corresponde a inquilinos con atrasos superiores a 30 días, lo cual evidencia un incumplimiento respecto a los plazos contractuales establecidos.

Morosidad Total 16,72%

Morosidad mayor a 30 días 15,05%

De 0 a 30 días

1,7%

De 31 a 60 días

14,2%

De 61 a 90 días

0,8%

Mayor a 91 días

0,0%



El rango de morosidad más significativo al cierre del primer trimestre de 2025 corresponde a los saldos vencidos entre 31 y 60 días, los cuales representan un 14,2% del total de rentas mensuales del fondo, equivalentes a aproximadamente USD\$258.070,44. Este porcentaje refleja una concentración que requiere atención, aunque todavía se encuentra dentro de un margen de recuperación razonable. La administración continúa realizando un seguimiento riguroso e implementando los

procesos de gestión de cobro con el objetivo de recuperar oportunamente estos alquileres pendientes

El saldo registrado en cuentas de orden asciende a USD \$3.590.263,11. Este rubro está compuesto, en su mayoría, por deudas asociadas a arrendatarios que han suscrito acuerdos de pago con el fondo, así como por saldos pendientes de inquilinos que ya han desocupado los inmuebles.

Las cuentas de orden se utilizan para reflejar partidas que no forman parte del balance general, pero que tienen un efecto relevante sobre la gestión del fondo. En particular, representan derechos o compromisos pendientes de cobro que no se pueden reconocer como ingresos hasta que exista una certeza razonable de su recuperación.

La administración continúa ejecutando las acciones legales y administrativas necesarias para gestionar la recuperación de estos montos, conforme a la normativa vigente y a los procedimientos establecidos.

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), se realizaron las valoraciones anuales de dos activos inmobiliarios, durante el primer trimestre de 2025, se realizaron

valoraciones a siete activos inmobiliarios, presentándose ajustes en varios de ellos. Se registraron plusvalías en Plaza Monte General y Atlantis Plaza, mientras que Parque Empresarial Lindora mostró la mayor minusvalía.

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
CE Guadalupe	Logan	\$9.515.000,00	\$9.483.000,00	-\$32.000,00
BC San Pablo 02 (Cc Heredia 2000)	Logan	\$5.905.000,00	\$5.911.000,00	\$6.000,00
Centro Com. Atlantis Plaza	Grupo Tecno	\$9.490.000,00	\$9.552.000,00	\$62.000,00
Centro Comercial Momentum Lindora	Logan	\$7.492.853,32	\$7.265.000,00	-\$227.853,32
Centro Comercial Plaza Monte General	Grupo Tecno	\$4.690.000,00	\$4.875.000,00	\$185.000,00
Parque Empresarial Lindora	Logan	\$11.386.000,00	\$10.764.000,00	-\$622.000,00
Centro Comercial Paseo Metrópoli	Consulta técnica	\$2.107.780,23	\$1.941.256,00	-\$166.524,23

Se debe considerar que, para efectos contables, cualquier variación en la valoración, ya sea minusvalía o plusvalía, debe contemplar el impuesto sobre la ganancia o pérdida de capital, correspondiente al 15%. No obstante, estos ajustes se reflejan únicamente a nivel contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo que se materialice la venta del activo.

A raíz de estas valoraciones, el valor en libros del fondo se ajustó a USD \$321.701.779,51, manteniéndose una plusvalía acumulada superior a USD \$10.438.466,35, reflejando un crecimiento sólido del portafolio.

Ingresos

	I Trim 2025	IV Trim 2024
Ingresos del Período	\$10.501.569,06	\$12.126.712,94
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$434,29	\$843,98
Ingreso por arrendamiento	\$5.606.575,18	\$5.611.024,91
Ganancia por diferencial cambiario	\$9.002,56	\$78.952,59
Ganancia en venta de inmuebles	\$4.304.841,50	\$0,00
Ganancias no realizadas por ajustes de valor *	\$237.597,76	\$6.156.473,54
Ingresos extraordinarios	\$334.804,95	\$275.603,99
Otros ingresos	\$8.312,82	\$3.813,93

*Nota: Las ganancias no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable como resultado de las valoraciones de inmuebles efectuadas durante el periodo, estas no representan un ingreso materializado para el fondo de inversión.

Los ingresos por alquiler se mantuvieron estables en el primer trimestre de 2025, con una leve variación en comparación con el trimestre anterior, alcanzando un total de \$5.606.575,18.

A pesar de esta estabilidad, el desempeño del fondo fue impulsado también por otros factores relevantes, como los ingresos extraordinarios, que aumentaron a \$334.804,95, así como la ganancia en venta de inmuebles, que ascendió a \$4.304.841,50 durante este período, tal y como se muestra en la tabla anterior.

Como parte de la estrategia de gestión activa, se mantuvieron los esfuerzos de colocación, lo que permitió concretar el cierre de nuevas negociaciones durante el primer trimestre de 2025, resultando en la colocación de áreas adicionales que representan ingresos estimados por USD\$9.400,00 mensuales, concentrados principalmente en el sector comercial.

Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de marzo del 2025 la estructura de estos está conformada por gastos financieros, impuestos,

mantenimiento, comisión de administración, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:

I Trimestre 2025	
Gastos Financieros	49,4%
Impuestos locales	24,8%
Mantenimiento de los inmuebles	11,4%
Comisiones	9,5%
Seguros	1,6%
Otros Gastos	1,3%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	1,1%
Peritazgo de los inmuebles	0,7%
Otros Gastos	0,1%
Gastos bancarios y similares	0,1%
Gasto por Suscripción	0,1%
Total Gastos:	100,0%

El fondo registró una disminución del 1,94% en sus gastos totales, excluyendo el efecto de las pérdidas no realizadas por ajustes al valor razonable de los inmuebles, las cuales suelen generar variaciones significativas entre trimestres debido a su carácter contable.

Dentro de la estructura de gastos, los gastos financieros continúan representando el componente más relevante, reflejando el peso de

las obligaciones crediticias sobre la operación del fondo. En este sentido, la administración realiza un monitoreo constante de la coyuntura económica, las condiciones del mercado y las tasas de referencia, con el objetivo de identificar oportunidades para renegociar las condiciones financieras y optimizar el perfil de deuda del portafolio.



Venta Universidad Latina - Ciencias Médicas

El 28 de febrero de 2025 se concretó la venta del inmueble por USD \$12.250.000, generando una ganancia de USD\$4.304.841,50. Los recursos

fueron destinados a la amortización parcial de deudas con el Banco de Costa Rica y Davivienda, así como al fortalecimiento del capital de trabajo.

Nombre	UNIVERSIDAD U LATINA EDIFICIO CIENCIAS MÉDICAS
Código SUGEVAL	23
Fecha de venta	28/02/2025
Peso del activo en la cartera	3,55%
Ubicación	San José, San Pedro de Montes de Oca
Tipo de inmueble	Oficina
Tipo de venta	Totalidad del inmueble
Fincas	1-563906-000 1-563907-000 1-563908-000
Área Registro	11.855,07 m ²
Valor de venta	\$12.250.000,00
Ganancia/Perdida Bruta	\$4.304.841,50

Efectos de la venta

- Se reduce la exposición del fondo al incremento de las tasas de interés en dólares, mediante la disminución del apalancamiento, pasando de un 42,63% a un 40,59%.
- Se eliminan los costos asociados al mantenimiento del inmueble, incluidos, pero no limitados a impuestos, seguros, entre otros.
- Disminución en el gasto financiero, atribuible a la amortización parcial de los créditos adquiridos por el fondo, desglosada de la siguiente manera:

Banco de Costa Rica, \$5.284.626,12 y Banco Davivienda, \$4.868.407,28.

- Materialización de las plusvalías registradas en el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) No Diversificado.
- El valor de la participación presentó una variación pasando de un valor de \$1.082,58 el día anterior a la venta a un valor de \$1.088,13.

Modificación de fechas de valoraciones anuales

BCR SAFI ha formulado un planteamiento a la Superintendencia General de Valores acerca de las valoraciones anuales de los inmuebles en la cartera de los fondos inmobiliarios administrados. A partir de marzo de 2024, se han implementado mejoras significativas en este proceso, comenzando por la reestructuración del equipo encargado de las valoraciones. Esto busca optimizar la revisión y validación de estas, garantizando un manejo profesional y oportuno.

Además, se han actualizado los procedimientos y estándares necesarios para asegurar que cada fondo refleje con precisión el valor razonable de

sus inmuebles. Se propuso la modificación de las fechas de presentación de las valoraciones de todos los inmuebles gestionados, organizando las presentaciones en paquetes específicos con fechas focales. Esta estrategia permitirá una atención adecuada a cada valoración y evitará la necesidad de sesiones extraordinarias del Comité de Inversiones y la gestión de prórrogas.

Esta solicitud fue aprobada por la Superintendencia General de Valores el 4 de marzo. A continuación, se detallan las fechas programadas para las próximas valoraciones del fondo:

Inmueble	Fecha última Valoración SUGEVAL	Fecha propuesta de cambio
CE Guadalupe	21/3/2024	31/3/2025
BC San Pablo 02 (Cc Heredia 2000)	21/3/2024	31/3/2025
Centro Com. Atlantis Plaza	21/3/2024	31/3/2025
Centro Comercial Momentum Lindora	21/3/2024	31/3/2025
Centro Comercial Plaza Monte General	21/3/2024	31/3/2025
Parque Empresarial Lindora	21/3/2024	31/3/2025
Centro Comercial Paseo Metrópoli	21/3/2024	31/3/2025
Centro Comercial Terramall	16/5/2024	30/5/2025
Centro Comercial Plaza Rohmoser	16/5/2024	30/5/2025
Centro Corp La Nunziatura	16/5/2024	30/5/2025
Condominio Torre Del Parque	16/5/2024	30/5/2025
Plaza Lincoln	17/6/2024	30/5/2025
BC San Pablo 01	16/8/2024	30/5/2025
BC Pavas 01	16/8/2024	30/5/2025
BC Ciudad Colón 01	16/8/2024	30/5/2025
Condominio Lindora	23/8/2024	31/7/2025
CC Plaza Del Valle	23/8/2024	31/7/2025
CC La Verbena	23/8/2024	31/7/2025
CC Metrocentro	23/8/2024	31/7/2025
CC Desamparados	23/8/2024	31/7/2025
NI Belén 01	23/8/2024	31/7/2025
Mall Internacional	23/8/2024	31/7/2025
BN Alajuelita	23/8/2024	31/8/2025
CN Uruca 01.	23/8/2024	31/8/2025
Universidad Latina Perez Zeledon	26/9/2024	30/9/2025
Centro Comercial Paseo De Las Flores	25/10/2024	30/9/2025
Mall San Pedro	25/10/2024	31/10/2025
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	25/10/2024	31/10/2025
Centro Comercial Momentum Pinares	25/10/2024	31/10/2025
Real Cariari	25/10/2024	31/10/2025
Centro Comercial Plaza Los Laureles	25/10/2024	31/10/2025
Global Park	28/11/2024	31/10/2025
CE Llorente 01	28/11/2024	31/10/2025

Estructura del Portafolio por Inmueble

Activos totales al 31 de marzo del 2025:		
INMUEBLE	mar-25	dic-24
Global Park	23,17%	22,29%
CC Paseo De Las Flores	10,75%	10,34%
CC Momentum Pinares	9,06%	8,72%
NI Belén 01	7,88%	7,58%
CC Plaza Rohmoser	6,52%	6,27%
Parque Empresarial Lindora	3,35%	3,41%
CC Terramall	3,33%	3,20%
CC Atlantis Plaza	2,97%	2,84%
CE Guadalupe	2,95%	2,85%
CN Uruca 01	2,82%	2,72%
CC Plaza Santa Rosa	2,62%	2,52%
CE Llorente 01	2,38%	2,29%
CC Plaza Los Laureles	2,36%	2,27%
CC Plaza Del Valle	2,35%	2,26%
CC Momentum Lindora	2,26%	2,24%
Condominio Lindora	1,84%	1,77%
BC San Pablo 02	1,84%	1,77%
Plaza Lincoln	1,57%	1,51%
CC Plaza Monte General	1,52%	1,40%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,19%	1,15%
CC Desamparados	1,02%	0,98%
Nunziatura	0,98%	0,94%
BC Ciudad Colón 01	0,87%	0,83%
BC Pavas 01	0,81%	0,78%
Mall Internacional	0,75%	0,73%
Mall San Pedro	0,63%	0,60%
CC Paseo Metropoli	0,60%	0,63%
CC Metrocentro	0,54%	0,52%
BC San Pablo 01	0,38%	0,37%
Bn Alajuelita	0,36%	0,35%
CC La Verbena	0,22%	0,21%
Condominio Torre Del Parque	0,09%	0,08%
Real Cariari	0,03%	0,03%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	Vendido	3,55%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

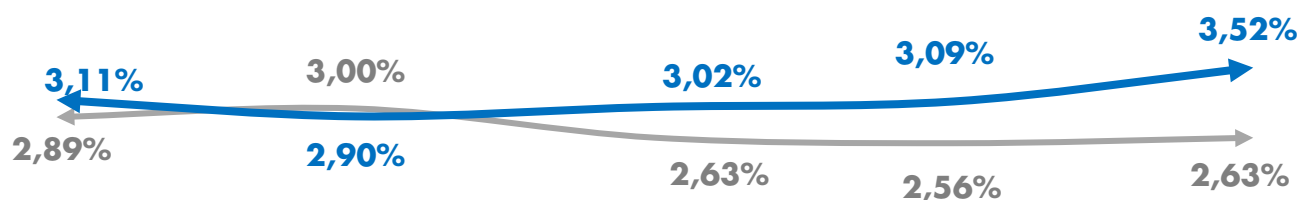
Sector Económico	Participación	
	mar-25	dic-24
Industrias manufactureras	36%	33%
Comercio al por mayor y al por menor	33%	31%
Enseñanza	6%	10%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5%	8%
Otras actividades económicas	8%	7%
Actividades financieras y de seguros	7%	6%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	5%	5%
TOTAL	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025
5,61%	3,18%	3,52%	2,63%	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)



I Trim 2024

II Trim 2024

III Trim 2024

IV Trim 2024

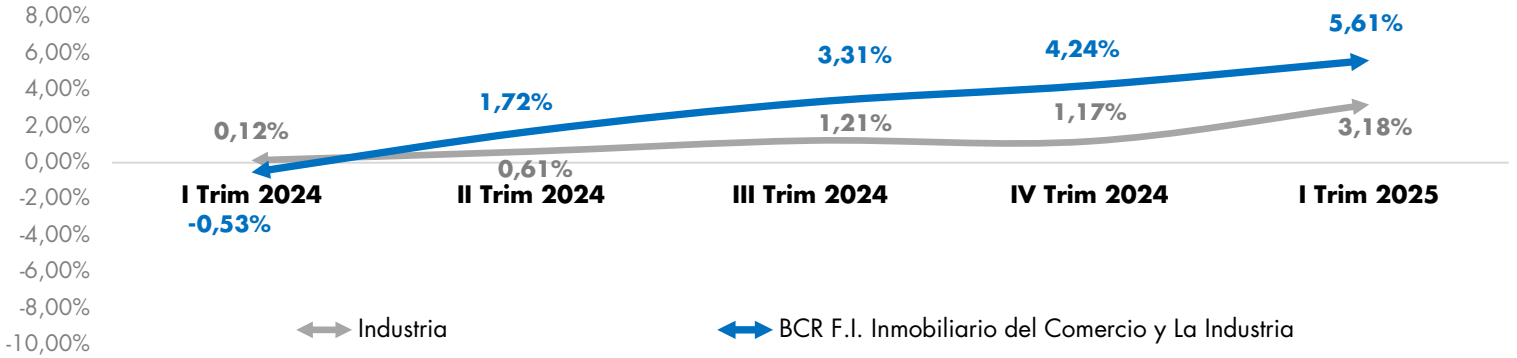
I Trim 2025

↔ 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)



Indicadores

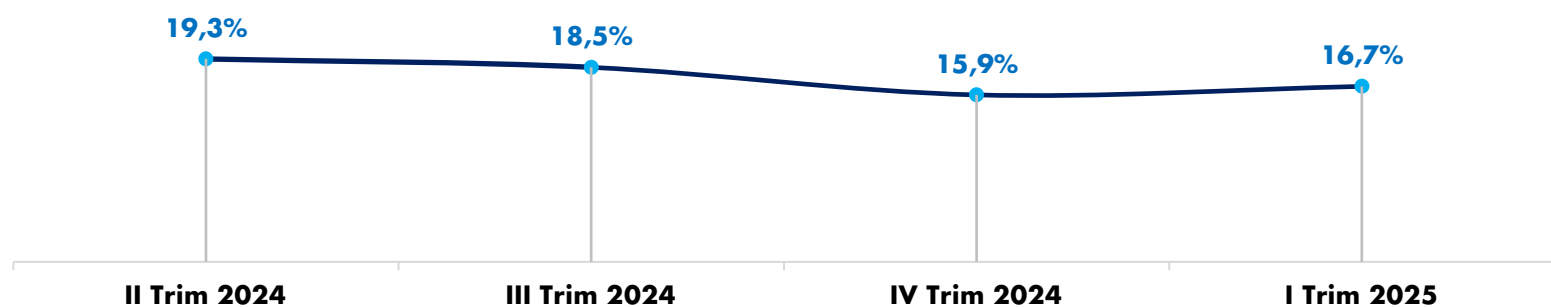
Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	40,61%	42,52%	27,39%
Porcentaje de Ocupación	85,45%	87,55%	71,92%

Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2025

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

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles)	I-Trim-2025	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024
Ingresos por arrendamiento	\$5.606,58	\$5.611,02	\$5.576,11	\$5.504,00
Otros ingresos	\$4.657,40	\$359,21	\$174,78	\$483,89
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	\$237,60	\$6.156,47	\$1.795,24	\$3.416,34
Total Ingresos	\$10.501,57	\$12.126,71	\$7.546,13	\$9.404,23
	I-Trim-2025	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024
Gastos financieros	\$2.022,18	\$2.100,24	\$2.085,31	\$2.846,74
Gastos operativos	\$1.633,43	\$1.653,31	\$1.471,24	\$1.690,14
Comisiones	\$386,59	\$388,08	\$391,39	\$384,32
Otros gastos	\$48,30	\$29,67	\$70,62	\$25,00
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor	\$886,02	\$4.825,51	\$1.484,97	\$1.035,22
Total Gastos	\$4.976,52	\$8.996,82	\$5.503,53	\$5.981,42
Utilidad Neta	\$5.525,05	\$3.129,89	\$2.042,60	\$3.422,81
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	\$6.173,47	\$1.798,93	\$1.732,33	\$1.041,69

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024	I Trim 2025
De 0 a 30 días	7,8%	8,4%	3,3%	1,7%
De 31 a 60 días	1,0%	1,3%	7,0%	14,2%
De 61 a 90 días	10,6%	8,8%	4,9%	0,8%
Más de 91 días	0,0%	0,0%	0,7%	0,0%
	19,3%	18,5%	15,9%	16,7%

Nota: Desde 2024, se ha establecido un departamento especializado en cobros con el fin de optimizar la recuperación de montos pendientes. Este equipo ha implementado mejoras significativas en los procedimientos existentes, creando acciones concretas para cada caso de morosidad. Las gestiones incluyen el envío de correos, notas de cobro y llamadas telefónicas sistemáticas para mantener una comunicación fluida con los inquilinos.

La efectividad de estas acciones se refleja en la reducción de la morosidad superior a 60 días. El incremento en el rango de 31 a 60 días corresponde a un comportamiento habitual en el primer trimestre, especialmente en un fondo que recibe una parte importante de sus ingresos del sector comercial, que suele enfrentar dificultades al inicio del año, pero que tiende a estabilizarse en el segundo trimestre.

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 I trimestre de 2025:

Fondo	Variación	
Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria	-\$92.610,15	
Inmueble	Movimiento	Monto
CC Desamparados	Entra	\$1.000,00
Heredia 2000	Entra	\$2.275,20
Momentum Pinares	Entra	\$3.128,00
Plaza los Laureles	Entra	\$1.545,00
Plaza Monte General	Entra	\$1.493,10
CC Desamparados	Sale	-\$950,00
Paseo de las Flores	Sale	-\$3.987,79
Paseo Rohrmoser	Sale	-\$2.498,66
Santa Rosa	Sale	-\$338,00
U Latina	Sale	-\$94.277,00

Nota: La salida del inquilino U Latina corresponde a la renta mensual del inmueble Universidad Latina - Ciencias Médicas el cual fue vendido el 28 de febrero del 2025.



BCR Fondo de Inv. Inmobiliario No diversificado



Indicadores de fondos Fondo de Inversión Inmobiliario



\$369.032.750,07
Activos Totales



\$351.271.853,56
Activos Inmobiliarios



1.515
Cantidad de inversionistas



251.852
Cantidad total de participaciones



12
Cantidad de inmuebles



145
Cantidad de inquilinos



461.140,52
m² Arrendables



42,62%
Ocupación porcentual



Prom. 2,1 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$946,21
Mercado: \$600
Valor de participación



Total: 0,63%
Líquido: 0,94%
Rendimientos últimos 12 meses

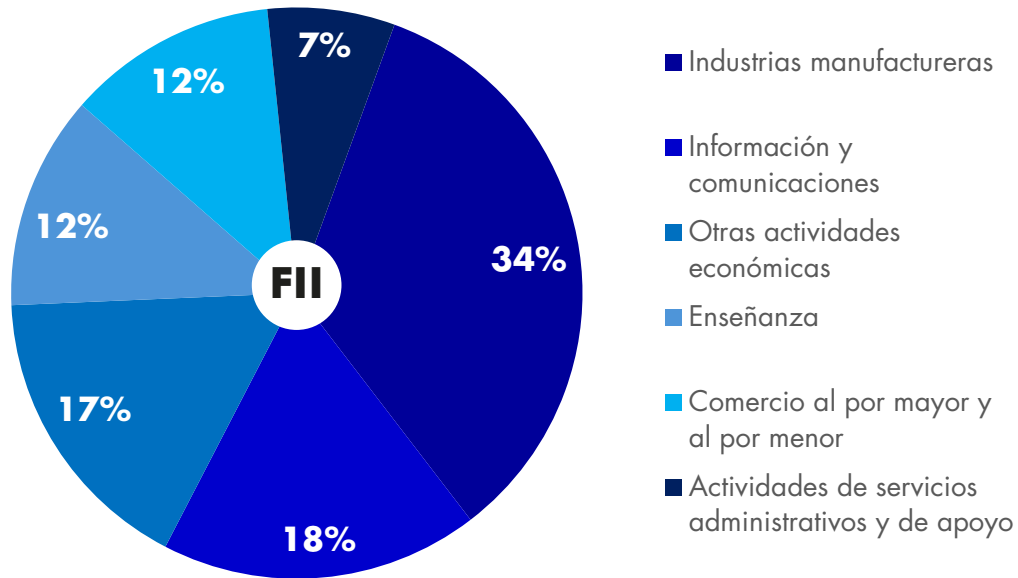
Características del fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	25/10/2000
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Cantidad total autorizada:	\$251.852.000,00
Monto total colocado:	\$251.852.000,00
Precio última negociación:	\$600,00
Fecha última negociación:	4/3/2025
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,04%
Clasificación Riesgo:	SCR BBB3 (CR) Perspectiva: Negativa
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica
Comisión administración:	0,40%
Comisión administración industria:	1,15%

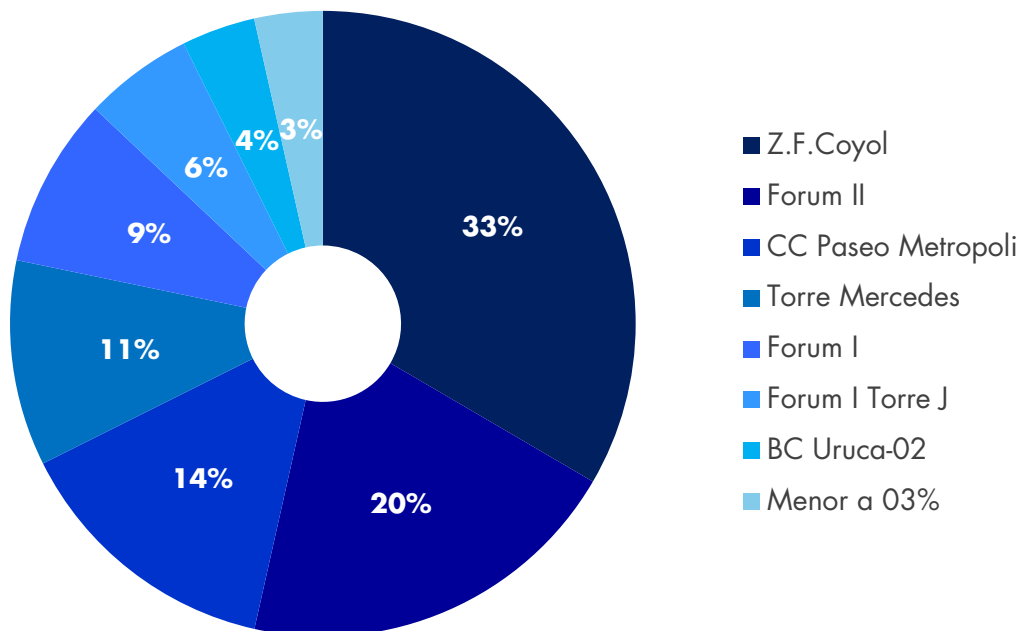
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
I Trim 2025	Inmobiliario	319,31	\$5.783,88

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Al cierre de marzo de 2025, el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario presentó un rendimiento líquido 12 meses del 0,94%, inferior al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 2,63%. El activo total administrado alcanzó los USD \$369.032.750,07, con un valor en libros por participación de USD\$946,21.

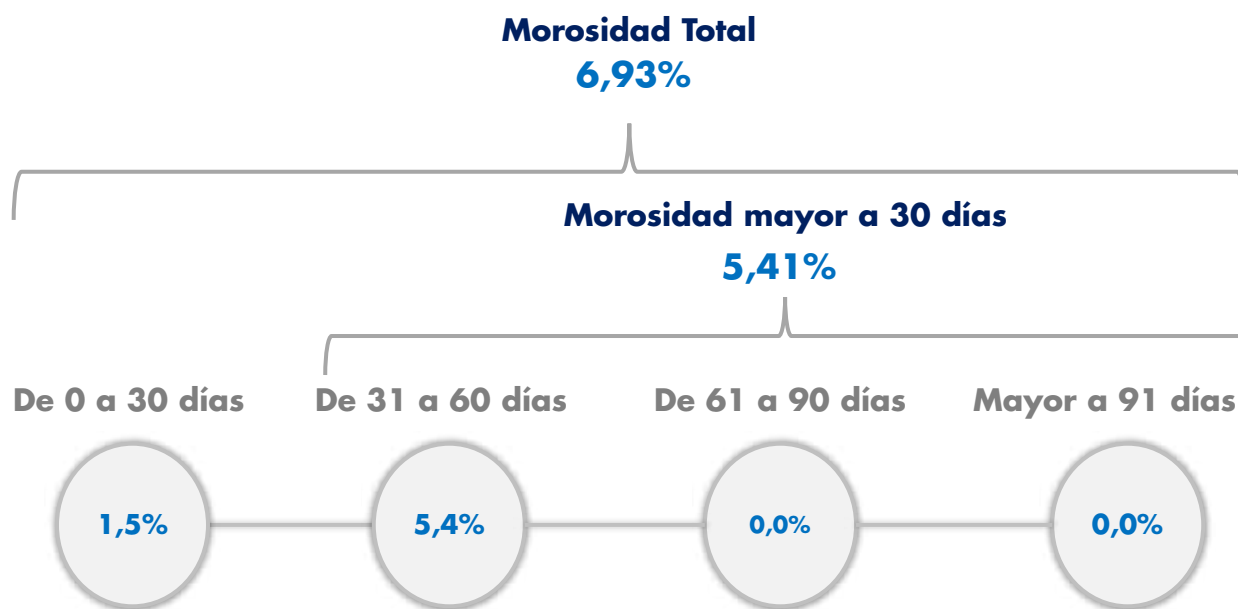
El fondo mantiene una diversificación con 12 inmuebles, entre los que destacan Zona Franca Coyal y Parque Empresarial Fórum II por su significativa contribución al ingreso del fondo.

Esta diversificación también se refleja en la presencia de 145 inquilinos distribuidos en 11 sectores económicos, con un enfoque

predominante en industria, servicios y comercio, lo que mitiga el riesgo asociado a la concentración sectorial o por arrendatario.

La morosidad total correspondiente al primer trimestre de 2025 se ubicó en un 6,93%. Los saldos pendientes de arrendamiento se clasifican según su antigüedad en los siguientes rangos: "0 a 30 días", "31 a 60 días", "61 a 90 días" y "más de 90 días". Los inquilinos con saldos inferiores a 30 días aún se encuentran dentro del período de pago estipulado para el mes en curso.

En consecuencia, el 5,41% de la morosidad corresponde a inquilinos con atrasos superiores a 30 días, lo cual evidencia un incumplimiento respecto a los plazos contractuales establecidos.



El rango de morosidad más significativo al cierre del primer trimestre de 2025 corresponde a los saldos vencidos entre 31 y 60 días, los cuales representan un 5,41% del total de rentas mensuales del fondo, equivalentes a aproximadamente USD\$88.064,88. Este porcentaje refleja una concentración que requiere

atención, aunque todavía se encuentra dentro de un margen de recuperación razonable. La administración continúa realizando un seguimiento riguroso e implementando los procesos de gestión de cobro con el objetivo de recuperar oportunamente estos alquileres pendientes.

El saldo registrado en cuentas de orden asciende a USD \$13.116.066,57. Este rubro está compuesto, en su mayoría, por deudas asociadas a arrendatarios que han suscrito acuerdos de

Las cuentas de orden se utilizan para reflejar partidas que no forman parte del balance general, pero que tienen un efecto relevante sobre la gestión del fondo. En particular, representan derechos o compromisos pendientes de cobro que no se pueden reconocer como ingresos hasta que exista una certeza razonable de su recuperación.

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), se realizaron las valoraciones

pago con el fondo, así como por saldos pendientes de inquilinos que ya han desocupado los inmuebles.

La administración continúa ejecutando las acciones legales y administrativas necesarias para gestionar la recuperación de estos montos, conforme a la normativa vigente y a los procedimientos establecidos.

anuales de dos activos inmobiliarios, durante el primer trimestre de 2025, presentandose los siguientes ajustes:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Parque Empresarial Fórum I	Logan	\$50.064.070,92	\$48.333.000,00	-\$1.731.070,92
Parque Empresarial Del Pacífico	Logan	\$28.080.000,00	\$27.406.000,00	-\$674.000,00

Es relevante destacar que, si bien el Parque Empresarial Fórum I presenta un ajuste a la baja en comparación con la valoración del año anterior, el inmueble mantiene una plusvalía acumulada superior a los USD\$4.500.000,00 respecto a su costo actual.

Se debe considerar que, para efectos contables, cualquier variación en la valoración, ya sea como minusvalía o plusvalía, debe contemplar el

impuesto sobre la ganancia o pérdida de capital, correspondiente al 15%. No obstante, estos ajustes se reflejan únicamente a nivel contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo que se materialice la venta del activo.

Como resultado de las valoraciones realizadas, el valor en libros del fondo se ajustó a USD\$351.271.853,56.

Ingresos

	I Trim 2025	IV Trim 2024
Ingresos del Período	\$5.053.193,92	\$5.127.296,66
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$6.762,73	\$4.615,95
Ingreso por arrendamiento	\$4.865.359,66	\$4.967.203,08
Ganancia por diferencial cambiario	\$1.096,56	\$541,51
Ganancias no realizadas por ajustes de valor *	\$43.882,09	\$77.319,57
Ingresos extraordinarios	\$108.827,33	\$76.991,65
Otros ingresos	\$27.265,55	\$624,90
Ganancia en venta de inmuebles	\$0,00	\$0,00

*Nota: Las ganancias no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable como resultado de las valoraciones de inmuebles efectuadas durante el periodo, estas no representan un ingreso materializado para el fondo de inversión.

En el primer trimestre de 2025, los ingresos totales alcanzaron los USD \$5.053.193,92, lo que representa una leve disminución en comparación con el cuarto trimestre de 2024, cuando se registraron USD\$5.127.296,66. Esta variación se explica principalmente por una reducción en los ingresos por arrendamiento y en las ganancias no realizadas por ajustes a valor razonable. Cabe destacar que estas últimas corresponden a registros contables y no implican ingresos efectivos al flujo.

A pesar de esta disminución, algunas categorías mostraron un comportamiento positivo. Los ingresos por intereses, descuentos y dividendos tuvieron un pequeño incremento, al igual que la ganancia por diferencial cambiario. Los ingresos

extraordinarios también crecieron de forma importante, al pasar de USD\$76.991,65 a USD\$108.827,33 dólares, mientras que los otros ingresos tuvieron un aumento significativo, superando los USD\$27 mil dólares frente a los poco más de USD\$600 dólares del trimestre anterior.

Por otra parte, como parte de la estrategia de gestión activa, se mantuvieron los esfuerzos de colocación, lo que permitió concretar el cierre de nuevas negociaciones durante el primer trimestre de 2025, resultando en la colocación de áreas adicionales que representan ingresos estimados por USD\$5.780,00 mensuales, concentrados principalmente en el sector comercial.

Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de marzo del 2025 la estructura de estos está conformada por gastos financieros, impuestos, mantenimiento, comisión de administración, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:

I Trimestre 2025	
Gastos Financieros	51,3%
Impuestos locales	21,6%
Mantenimiento de los inmuebles	16,5%
Comisiones	5,9%
Otros Gastos	1,6%
Seguros	1,4%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,9%
Peritazgo de los inmuebles	0,3%
Variación por incobrables	0,2%
Gastos bancarios y similares	0,1%
Gasto por Suscripción	0,1%
Total Gastos:	100,0%

Durante el primer trimestre de 2025, la estructura de gastos se concentró principalmente en los gastos financieros, los cuales representaron el 51,3 % del total. En segundo lugar, se ubicaron los impuestos locales con una participación del 21,6 %, seguidos por los costos de mantenimiento de los inmuebles, que alcanzaron el 16,5 %.

Durante el I Trimestre de 2025, los gastos totales ascendieron a USD\$6.150.682,84, lo que representa una disminución del respecto al IV Trimestre de 2024 de \$7.149.152,65.

Excluyendo las pérdidas no realizadas por ajustes de valor, que obedecen a un registro contable, los gastos totales para el I Trimestre de 2025 se reducen, pasando a USD\$4.001.387,85.

Los gastos operativos ajustados, sin las pérdidas no realizadas por ajuste de valoración de activos, bajaron de USD\$4.110.937,22 a USD\$4.001.387,85, lo que refleja una reducción más contenida pero aún positiva de USD\$109.549,37 (aproximadamente un -2,66%).

Modificación de fechas de valoraciones anuales

BCR SAFI ha formulado un planteamiento a la Superintendencia General de Valores acerca de las valoraciones anuales de los inmuebles en la cartera de los fondos inmobiliarios administrados. A partir de marzo de 2024, se han implementado mejoras significativas en este proceso, comenzando por la reestructuración del equipo encargado de las valoraciones. Esto busca optimizar la revisión y validación de estas, garantizando un manejo profesional y oportuno.

Además, se han actualizado los procedimientos y estándares necesarios para asegurar que cada fondo refleje con precisión el valor razonable de

sus inmuebles. Se propuso la modificación de las fechas de presentación de las valoraciones de todos los inmuebles gestionados, organizando las presentaciones en paquetes específicos con fechas focales. Esta estrategia permitirá una atención adecuada a cada valoración y evitará la necesidad de sesiones extraordinarias del Comité de Inversiones y la gestión de prórrogas.

Esta solicitud fue aprobada por la Superintendencia General de Valores el 4 de marzo. A continuación, se detallan las fechas programadas para las próximas valoraciones del fondo:

Inmueble	Fecha última Valoración SUGEVAL	Fecha propuesta de cambio
Parque Empresarial del Pacífico	17/2/2025	28/2/2026
Parque Empresarial Fórum I	17/2/2025	28/2/2026
Centro Com. Terramall, Local	16/5/2024	30/5/2025
CN Uruca 01	23/8/2024	31/8/2025
Zona Franca Coyol	23/8/2024	31/8/2025
Fórum Torre J	18/9/2024	31/8/2025
Torre Mercedes	26/9/2024	31/8/2025
Parque Empresarial Fórum II	25/10/2024	31/10/2025
Centro Comercial Paseo Metrópoli	25/10/2024	31/10/2025
BC Uruca 02	25/10/2024	31/10/2025
Condominio Meridiano	28/11/2024	28/11/2025
Ni Uruca 01	28/11/2024	28/11/2025

Estructura del Portafolio por Inmueble

Activos totales al 31 de marzo de 2025:		
Inmueble	mar-25	dic-24
Zona Franca Coyol	20,70%	20,55%
Parque Empresarial Forum II	17,42%	17,29%
Parque Empresarial Forum I	13,76%	14,15%
Torre Mercedes	10,72%	10,65%
CC Paseo Metropoli	10,33%	10,26%
Parque Empresarial del Pacifico	7,80%	7,97%
BC Uruca 02	7,11%	7,11%
Forum Torre J	4,73%	4,73%
NI Uruca 01	3,40%	3,40%
Condominio Meridiano	2,75%	2,75%
CN Uruca 01	0,82%	0,82%
CC Terramall	0,32%	0,32%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

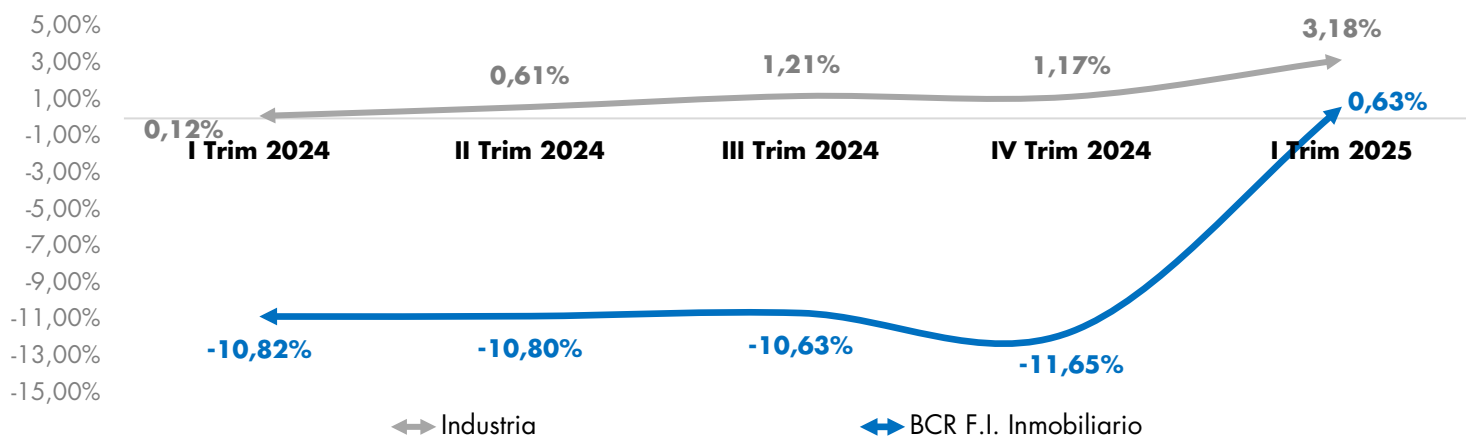
Sector Económico	Participación:	
	mar-25	dic-24
Industrias manufactureras	34%	34%
Información y comunicaciones	18%	18%
Enseñanza	12%	12%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	12%	12%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	7%	8%
Otras actividades de servicios	6%	5%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4%	4%
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	0%	1%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0%	0%
Actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	0%	0%
Construcción	0%	0%
Actividades inmobiliarias	0%	0%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0%	0%
TOTAL	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025
0,63%	3,18%	0,94%	2,63%	11,11%

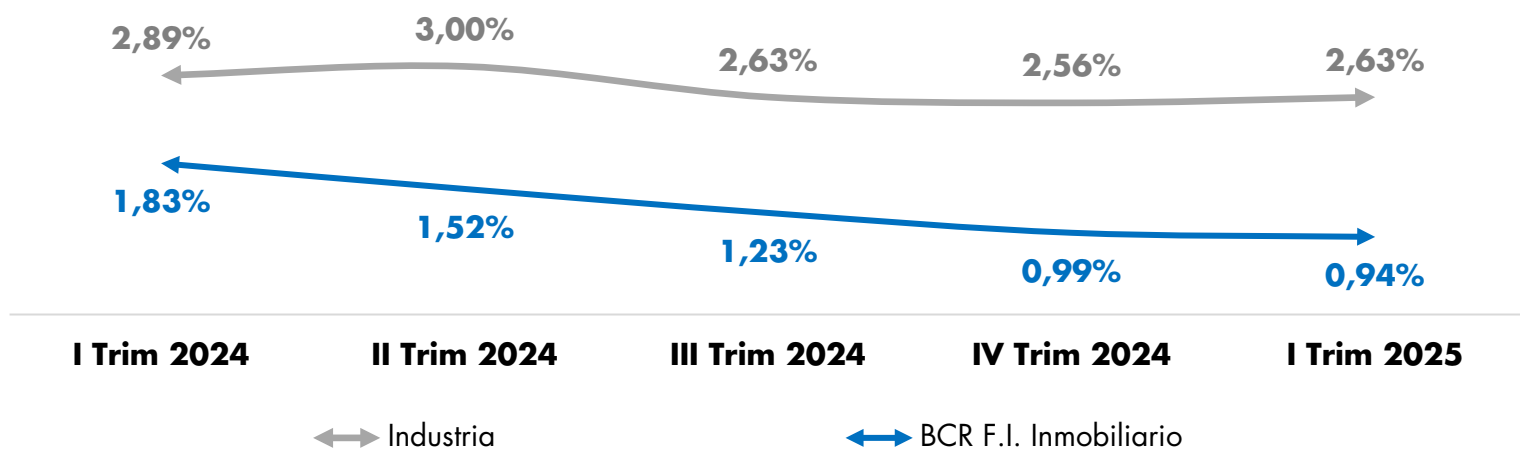
Nota: El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del

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



Indicadores

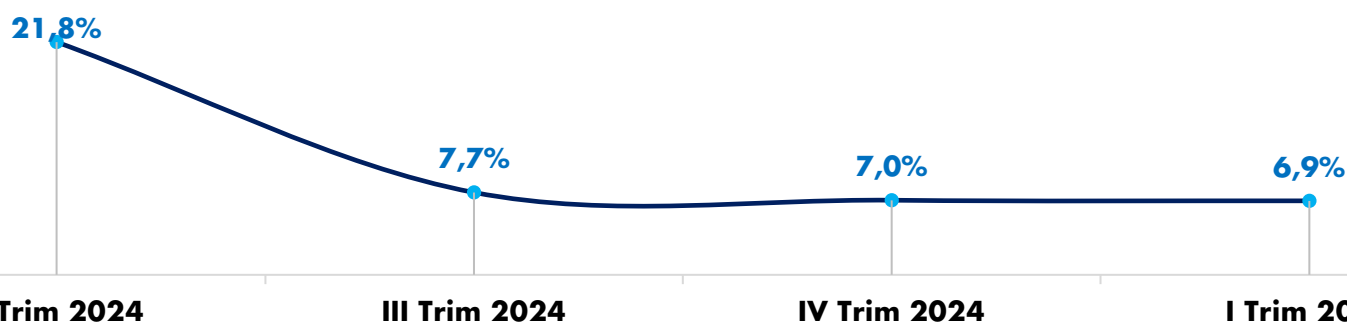
Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	35,42%	35,43%	27,39%
Porcentaje de Ocupación	42,62%	43,22%	71,92%

Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2025.

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

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (US\$ miles)	I-Trim-2025	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024
Ingresos por arrendamiento	\$4.865,36	\$4.967,20	\$4.901,91	\$5.588,71
Otros ingresos	\$79,01	\$82,77	\$90,81	\$3.506,89
Ganancias no realizadas por ajustes del	\$108,83	\$77,32	\$4.562,15	\$808,90
Total Ingresos	\$5.053,19	\$5.127,30	\$9.554,87	\$9.904,50
	I-Trim-2025	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024
Gastos financieros	\$2.054,10	\$2.121,66	\$2.026,69	\$2.962,40
Gastos operativos	\$1.603,30	\$1.720,41	\$1.673,78	\$1.728,75
Comisiones	\$235,63	\$242,32	\$241,41	\$238,39
Otros gastos	\$108,36	\$26,55	\$37,64	\$26,43
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor	\$2.149,29	\$3.038,22	\$2.591,85	\$601,98
Total Gastos	\$6.150,68	\$7.149,15	\$6.571,37	\$5.557,95
Utilidad Neta	-\$1.097,49	-\$2.021,86	\$2.983,50	\$4.346,55
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	\$942,98	\$939,04	\$1.013,20	\$4.139,63

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024	I Trim 2025
De 0 a 30 días	5,8%	6,5%	1,8%	1,5%
De 31 a 60 días	0,0%	0,4%	5,0%	5,4%
De 61 a 90 días	16,1%	0,8%	0,2%	0,0%
Más de 91 días	0,0%	0,0%	0,00%	0,0%
	21,8%	7,7%	7,0%	6,9%

Nota: Desde 2024, se ha implementado un departamento especializado en cobros con el objetivo de optimizar los procesos de recuperación de montos pendientes. Este nuevo equipo ha introducido mejoras significativas en los procedimientos existentes, estableciendo acciones concretas para cada caso de morosidad. Las gestiones realizadas incluyen el envío de correos, notas de cobro y llamadas telefónicas sistemáticas para mantener una comunicación constante con los inquilinos. Estas acciones son prueba de la efectividad de las gestiones realizadas para acortar los plazos de morosidad y facilitar que los inquilinos normalicen su situación contractual.

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 I trimestre de 2025:

Fondo	Variación	
Fondo de Inversión Inmobiliario	-\$6.180,10	
Inmueble	Movimiento	Monto
Meridiano	Entra	\$4.483,88
Torre Mercedes	Entra	\$100,00
Paseo Metropoli	Entra	\$1.200,00
Parque Empresarial Pacifico	Sale	-\$7.584,19
Paseo Metropoli	Sale	-\$4.379,79

A modern, multi-story building with a prominent blue and yellow facade. The building features a large, blue metal grid structure on the upper levels. A red circular logo with the letters 'gsk' is visible on the upper part of the building. The sky is blue with scattered white clouds. The foreground shows a paved area, a red fire hydrant, and a green hedge.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No diversificado

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



\$ 104.473.314,78
Activos Totales



\$101.789.065,95
Activos Inmobiliarios



501
Cantidad de inversionistas



16.195
Cantidad total de participaciones



17
Cantidad de inmuebles



73
Cantidad de inquilinos



85 407,49
m² Arrendables



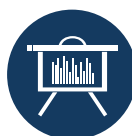
81,15%
Ocupación porcentual



Prom. 3,1 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$5.373,67
Mercado: \$4.600,00
Valor de participación



Total: 4,55%
Líquido: 2,40%
Rendimientos últimos 12 meses

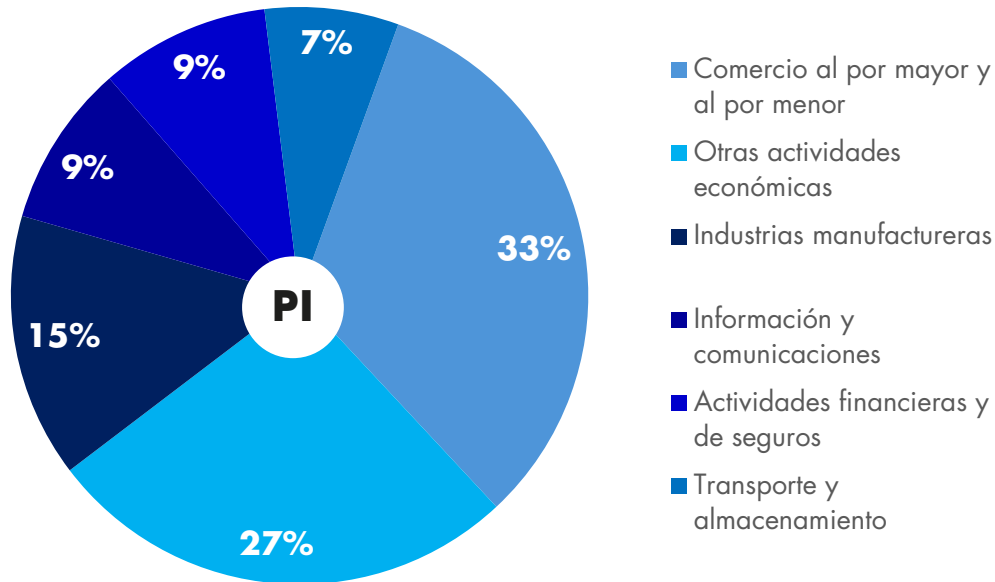
Características del fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	11/1/2011
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Cantidad total autorizada:	\$80.975.000,00
Monto total colocado:	\$80.975.000,00
Precio última negociación:	\$5.365,00
Fecha última negociación:	2/11/2021
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,00%
Clasificación Riesgo:	SCR AA-3 (CR) Perspectiva: Observación
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica
Comisión administración:	0,90%
Comisión administración industria:	1,15%

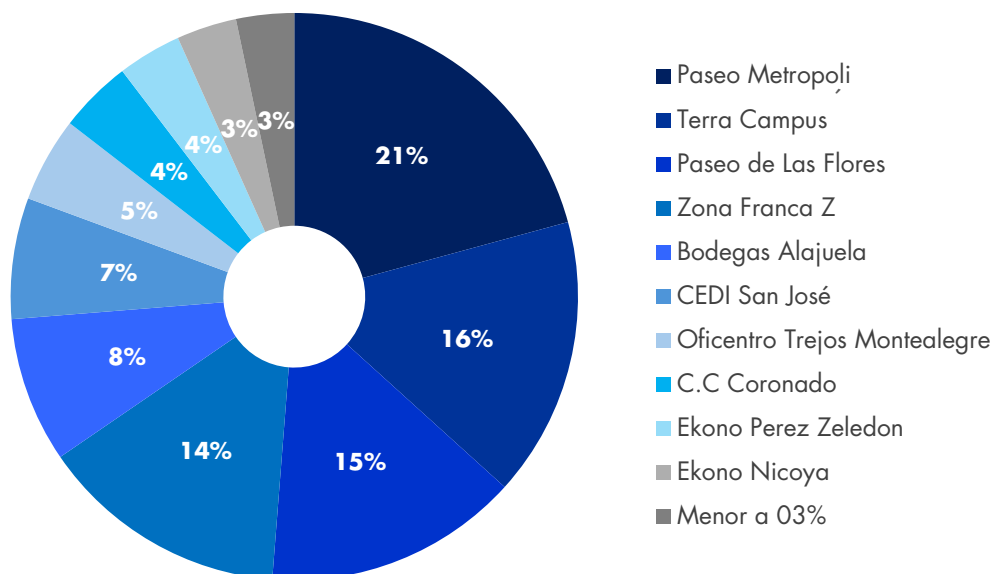
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
I Trim 2025	Progreso Inmobiliario	1.473,97	\$5.685,50

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

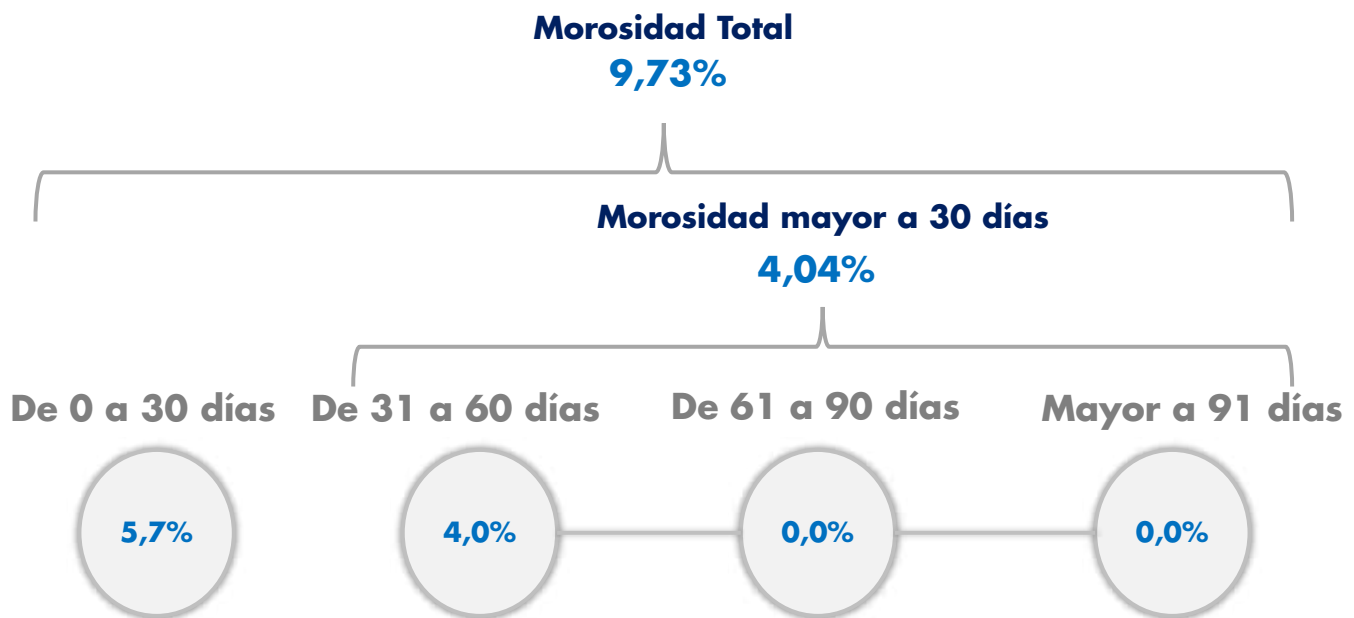
Al cierre de marzo de 2025, el BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario presentó un rendimiento líquido 12 meses del 2,40%, inferior al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 2,63%. El activo total administrado alcanzó los USD \$104.473.314,78, con un valor en libros por participación de USD\$5.373,67.

El fondo mantiene una sólida diversificación con 12 inmuebles, entre los que destacan Paseo Metrópoli, Terracampus y Paseo de las Flores por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 73 inquilinos distribuidos en 12 sectores económicos, con un enfoque predominante en comercio, industria y servicios,

lo que mitiga el riesgo asociado a la concentración sectorial o por arrendatario.

La morosidad total correspondiente al primer trimestre de 2025 se ubicó en un 9,73%. Los saldos pendientes de arrendamiento se clasifican según su antigüedad en los siguientes rangos: "0 a 30 días", "31 a 60 días", "61 a 90 días" y "más de 90 días". Los inquilinos con saldos inferiores a 30 días aún se encuentran dentro del período de pago estipulado para el mes en curso.

En consecuencia, el 4,04% de la morosidad corresponde a inquilinos con atrasos superiores a 30 días, lo cual evidencia un incumplimiento respecto a los plazos contractuales establecidos.



El rango de morosidad más significativo al cierre del primer trimestre de 2025 corresponde a los saldos vencidos entre 31 y 60 días, los cuales representan un 4,04% del total de rentas mensuales del fondo, equivalentes a aproximadamente USD\$20.534,33.

Este porcentaje refleja una concentración que requiere atención, aunque todavía se encuentra dentro de un margen de recuperación razonable. La administración continúa realizando un seguimiento riguroso e implementando los procesos de gestión de cobro con el objetivo de recuperar oportunamente estos alquileres pendientes.

El saldo registrado en cuentas de orden asciende a USD\$88.236,84. Este rubro está compuesto, en su mayoría, por deudas asociadas a

Las cuentas de orden se utilizan para reflejar partidas que no forman parte del balance general, pero que tienen un efecto relevante sobre la gestión del fondo. En particular, representan derechos o compromisos pendientes de cobro que no se pueden reconocer como ingresos hasta que exista una certeza razonable de su recuperación.

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), se realizaron las valoraciones

arrendatarios que han suscrito acuerdos de pago con el fondo, así como por saldos pendientes de inquilinos que ya han desocupado los inmuebles.

La administración continúa ejecutando las acciones legales y administrativas necesarias para gestionar la recuperación de estos montos, conforme a la normativa vigente y a los procedimientos establecidos

anuales de tres activos inmobiliarios. A continuación, se presentan los resultados comparativos entre los valores anteriores y los montos registrados.

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Condominio Mall San Pedro	Grupo Tecno	\$439.756,55	\$434.953,39	-\$4.803,16
C.C Coronado 01	Grupo Tecno	\$2.498.532,20	\$3.056.487,98	\$557.955,78
Centro Comercial Paseo Metrópoli	Consulta técnica	\$19.749.940,62	\$18.452.452,00	-\$1.297.488,62

Se debe considerar que, para efectos contables, cualquier variación en la valoración, ya sea como minusvalía o plusvalía, debe contemplar el impuesto sobre la ganancia o pérdida de capital, correspondiente al 15%. No obstante, estos

Como resultado de las valoraciones realizadas, el valor en libros del fondo se ajustó a USD\$101.789.065,95, manteniéndose una

ajustes se reflejan únicamente a nivel contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo que se materialice la venta del activo.

plusvalía acumulada superior a USD\$4.596.048,79, reflejando un crecimiento sólido del portafolio.



Ingresos

	I Trim 2025	IV Trim 2024
Ingresos del Período	\$2.061.211,11	\$3.744.969,13
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$328,00	\$162,01
Ingreso por arrendamiento	\$1.527.896,49	\$1.514.644,92
Ganancia por diferencial cambiario	\$10.909,71	\$6.666,92
Ganancias no realizadas por ajustes de valor *	\$484.711,04	\$2.202.573,86
Ingresos extraordinarios	\$34.923,91	\$20.782,16
Otros ingresos	\$2.441,96	\$139,26

*Nota: Las ganancias no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable como resultado de las valoraciones de inmuebles efectuadas durante el periodo, estas no representan un ingreso materializado para el fondo de inversión.

En el primer trimestre de 2025 se observa una disminución general de los ingresos del período en comparación con el cuarto trimestre de 2024 siendo esta diferencia impulsada principalmente por una caída significativa en las ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable. Cabe destacar que estas últimas corresponden a registros contables y no implican ingresos efectivos al flujo.

Al excluir las ganancias no realizadas por ajustes de valor los ingresos ajustados del cuarto trimestre de 2024 fueron de \$1.542.395,27 mientras que en el primer trimestre de 2025 ascendieron a \$1.576.500,07 lo que representa un aumento de \$34.104,80 equivalente a un crecimiento del

2,21% esta variación muestra una leve mejora en los ingresos reales del período impulsada principalmente por un aumento del 0,87% en los ingresos por arrendamiento que pasaron de \$1.514.644,92 a \$1.527.896,49 además los ingresos extraordinarios aumentaron un 68% al pasar de \$20.782,16 a \$34.923,91.

Por otra parte, como parte de la estrategia de gestión activa, se mantuvieron los esfuerzos de colocación, lo que permitió concretar el cierre de nuevas negociaciones durante el primer trimestre de 2025, resultando en la colocación de áreas adicionales que representan ingresos estimados por USD\$5.685,00 mensuales, concentrados principalmente en el sector comercial.

Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de marzo del 2025 la estructura de estos está conformada por gastos financieros, impuestos,

mantenimiento, comisión de administración, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:

I Trimestre 2025	
Gastos Financieros	25,8%
Impuestos locales	25,5%
Comisiones	21,8%
Mantenimiento de los inmuebles	18,3%
Seguros	3,2%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	1,5%
Otros Gastos	1,4%
Peritazgo de los inmuebles	1,0%
Gastos bancarios y similares	0,9%
Gasto por Suscripción	0,3%
Variación por incobrables	0,3%
Total Gastos:	100,0%

Al comparar los gastos totales del primer trimestre de 2025 con el cuarto trimestre de 2024 excluyendo las pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable, los gastos fueron de \$888.965,45 en el primer trimestre 2025 frente a \$917.658,86 en el cuarto trimestre 2024 lo que representa una reducción de \$28.693,41 equivalente a un 3,13% esta disminución sugiere una contención razonable de egresos durante el período.

Uno de los rubros que más contribuyó a la reducción del gasto fue el de gastos financieros, los cuales disminuyeron de \$248.163,21 a \$229.642,76. Esta reducción obedece a la formalización, en enero de 2025, del refinanciamiento de la línea de crédito con el Banco de Costa Rica. La operación pasó a un crédito directo a 15 años con pagos mensuales de capital e intereses, lo que permitió reducir la tasa de interés del 7,50% a una tasa fija del 5,90% durante los primeros 24 meses.

Estructura del Portafolio por Inmueble

Activos totales al 31 de marzo de 2025:		
Inmueble	mar-25	dic-24
Terracampus	21,64%	21,49%
CC Paseo Metropoli	18,13%	19,26%
CC Paseo De Las Flores	12,87%	12,78%
CEDI San José	9,02%	8,95%
Zona Franca Z	7,01%	6,96%
Bodegas Alajuela	4,95%	4,91%
CC Antares	4,09%	4,06%
Oficentro Trejos Montealegre	3,84%	3,82%
Plaza Cariari	3,50%	3,47%
CC Coronado 01	3,00%	2,44%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,43%	2,41%
EC Nicoya 01	2,43%	2,41%
EC Santa Cruz 01	2,12%	2,11%
Plaza Tempo	1,66%	1,65%
CC Plaza Del Oeste	1,53%	1,52%
Tienda Ekono Puntarenas	1,35%	1,34%
Condominio Mall San Pedro	0,43%	0,43%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

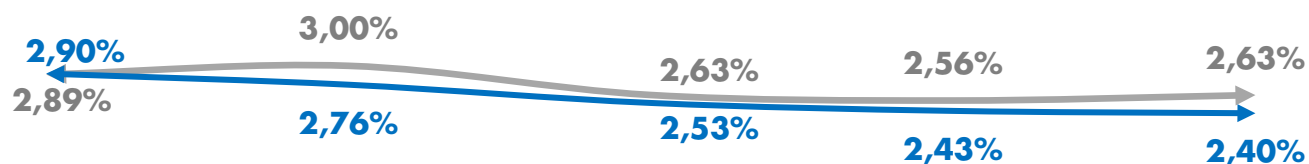
Sector Económico	Participación:	
	mar-25	dic-24
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	33%	32%
Otras actividades de servicios	15%	15%
Industrias manufactureras	15%	15%
Actividades financieras y de seguros	9%	10%
Información y comunicaciones	10%	9%
Transporte y almacenamiento	8%	8%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	5%	5%
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	0%	1%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1%	1%
Enseñanza	0%	0%
TOTAL	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025
4,55%	3,18%	2,40%	2,63%	2,22%

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

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



I Trim 2024

II Trim 2024

III Trim 2024

IV Trim 2024

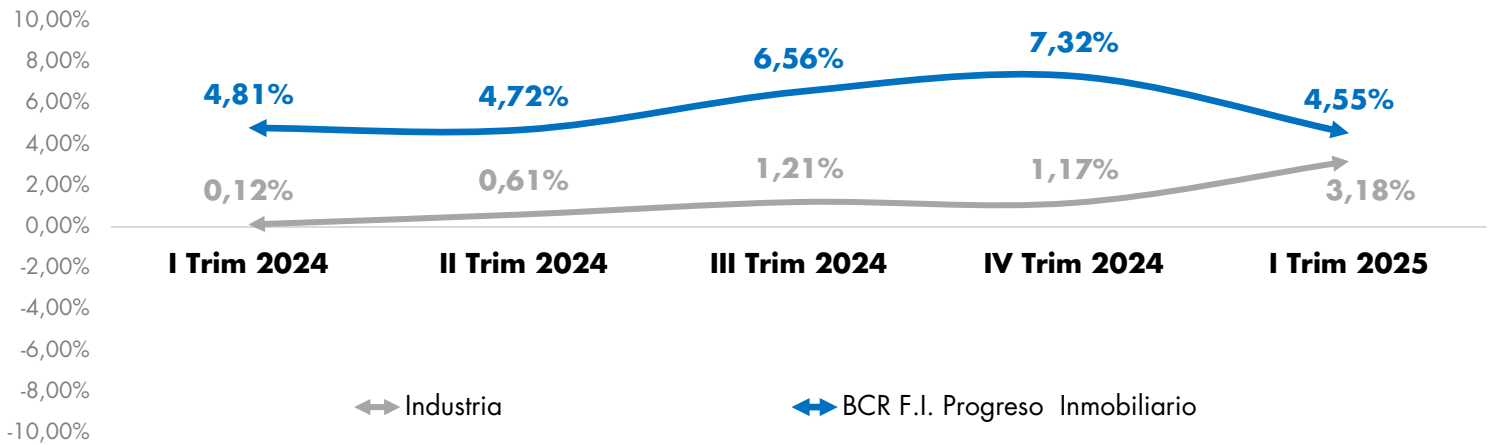
I Trim 2025

↔ Industria

↔ BCR F.I. Progreso Inmobiliario

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

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



Indicadores

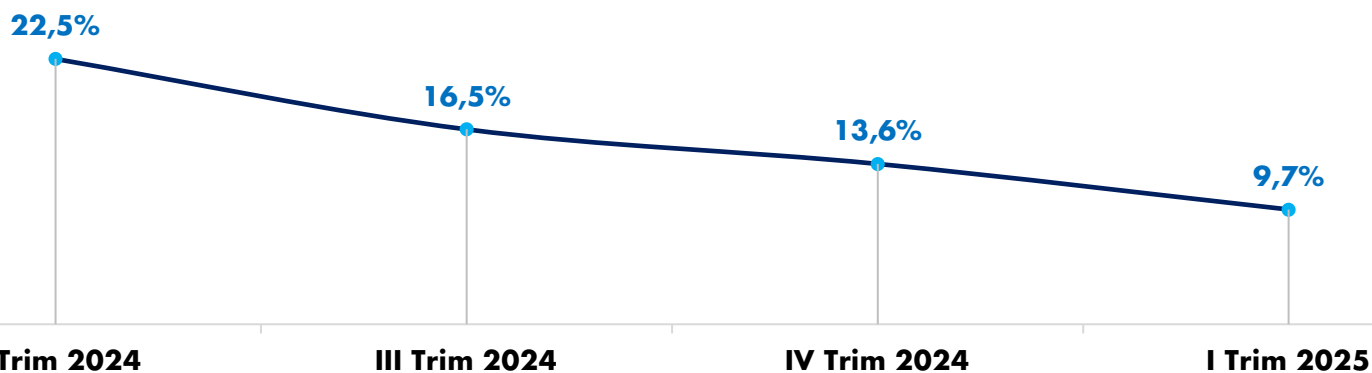
Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	16,70%	16,88%	27,39%
Porcentaje de Ocupación	81,15%	79,15%	71,92%

Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2025.

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

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	I-Trim-2025	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024
Ingresos por arrendamiento	\$1.527,90	\$1.514,64	\$1.508,09	\$1.537,73
Otros ingresos	\$48,60	\$27,75	\$53,57	\$50,92
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	\$484,71	\$2.932,17	\$755,87	\$12,74
Total Ingresos	\$2.061,21	\$4.474,57	\$2.317,53	\$1.601,39
	I-Trim-2025	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024
Gastos financieros	\$229,64	\$248,16	\$249,49	\$245,47
Gastos operativos	\$436,62	\$455,54	\$431,37	\$433,02
Comisiones	\$194,12	\$197,69	\$194,02	\$190,97
Otros gastos	\$28,59	\$16,27	\$17,93	\$16,73
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	\$1.102,87	\$1.282,85	-\$107,64	\$0,00
Total Gastos	\$1.991,83	\$2.200,51	\$785,17	\$886,19
Utilidad Neta	\$69,38	\$2.274,06	\$1.532,36	\$715,20
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	\$687,53	\$624,74	\$668,85	\$702,46

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024	I Trim 2025
De 0 a 30 días	13,0%	11,6%	10,4%	5,7%
De 31 a 60 días	7,2%	2,9%	2,4%	4,0%
De 61 a 90 días	2,4%	2,1%	0,8%	0,0%
Más de 91 días	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	22,5%	16,5%	13,6%	9,7%

Nota: Desde 2024, se ha implementado un departamento especializado en cobros con el objetivo de optimizar los procesos de recuperación de montos pendientes. Este nuevo equipo ha introducido mejoras significativas en los procedimientos existentes, estableciendo acciones concretas para cada caso de morosidad. Las gestiones realizadas incluyen el envío de correos, notas de cobro y llamadas telefónicas sistemáticas para mantener una comunicación constante con los inquilinos. Estas acciones son prueba de la efectividad de las gestiones realizadas para acortar los plazos de morosidad y facilitar que los inquilinos normalicen su situación contractual.

Modificación de fechas de valoraciones anuales

BCR SAFI ha formulado un planteamiento a la Superintendencia General de Valores acerca de las valoraciones anuales de los inmuebles en la cartera de los fondos inmobiliarios administrados. A partir de marzo de 2024, se han implementado mejoras significativas en este proceso, comenzando por la reestructuración del equipo encargado de las valoraciones. Esto busca optimizar la revisión y validación de estas, garantizando un manejo profesional y oportuno.

Además, se han actualizado los procedimientos y estándares necesarios para asegurar que cada fondo refleje con precisión el valor razonable de

sus inmuebles. Se propuso la modificación de las fechas de presentación de las valoraciones de todos los inmuebles gestionados, organizando las presentaciones en paquetes específicos con fechas focales. Esta estrategia permitirá una atención adecuada a cada valoración y evitará la necesidad de sesiones extraordinarias del Comité de Inversiones y la gestión de prórrogas.

Esta solicitud fue aprobada por la Superintendencia General de Valores el 4 de marzo. A continuación, se detallan las fechas programadas para las próximas valoraciones del fondo:

Inmueble	Fecha última valoración SUGEVAL	Fecha propuesta de cambio
Condominio Mall San Pedro	21/3/2024	31/3/2025
C.C Coronado 01	21/3/2024	31/3/2025
Centro Comercial Paseo Metrópoli	21/3/2024	31/3/2025
Tienda Ekono Pérez Zeledón	16/8/2024	31/7/2025
Tienda Ekono Puntarenas	16/8/2024	31/7/2025
Plaza Tempo	16/8/2024	31/7/2025
Oficentro Trejos Montealegre	23/8/2024	31/8/2025
Zona Franca Z	26/9/2024	31/8/2025
E.C Nicoya 01	26/9/2024	31/8/2025
E.C Santa Cruz 01	26/9/2024	31/8/2025
Plaza Cariari	26/9/2024	30/9/2025
Centro Comercial Paseo De Las Flores	25/10/2024	30/9/2025
Bodegas Alajuela	28/11/2024	28/11/2025
Centro Comercial Plaza Del Oeste	28/11/2024	28/11/2025
CEDI San José	28/11/2024	28/11/2025
Terracampus	28/11/2024	28/11/2025
Centro Comercial Antares	28/11/2024	28/11/2025

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 I trimestre de 2025:

Fondo	Variación	
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	-\$4.105,45	
Inmueble	Movimiento	Monto
Plaza Antares	Entra	\$3.055,00
Paseo de las Flores	Entra	\$2.630,50
Mall San Pedro	Sale	-\$2.315,25
Plaza Antares	Sale	-\$709,80
Paseo Metrópoli	Sale	-\$6.765,90

A photograph of a modern, multi-story building with a prominent glass facade and dark metal panels. The building is set against a clear blue sky. The text is overlaid on the central part of the image.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

Indicadores de fondos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial lindora



\$42.124.333,17
Activos Totales



\$41.316.988,20
Activos Inmobiliarios



59
Cantidad de inversionistas



21.200
Cantidad total de participaciones



1
Cantidad de inmuebles



14
Cantidad de inquilinos



30.756
m² Arrendables



51,97%
Ocupación porcentual



Prom. 4,6 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$869,99
Mercado: \$870,30
Valor de participación



Total: -12,25%
Líquido: -5,52%
Rendimientos últimos 12 meses

Introducción:

El informe de labores del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora detalla el avance general del proyecto y las acciones realizadas desde el 01 de enero de 2025 hasta el 31 de marzo de 2025, incorporando los aspectos relevantes de la gestión del fondo presentados en los informes trimestrales anteriores.

Debido a la estructura de ingresos por arrendamiento vigentes del Proyecto Parque Empresarial Lindora, la Superintendencia General

de Valores (SUGEVAL), mediante oficio ref. 1590 del pasado 16 de septiembre de 2024, recomendó a la administración del fondo presentar la información trimestral conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 24 del Acuerdo SGV-A-170. Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

A continuación, las secciones siguientes proporcionaran aspectos relevantes del proyecto, ocurridos durante el primer trimestre del 2025.

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:

Ni 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.

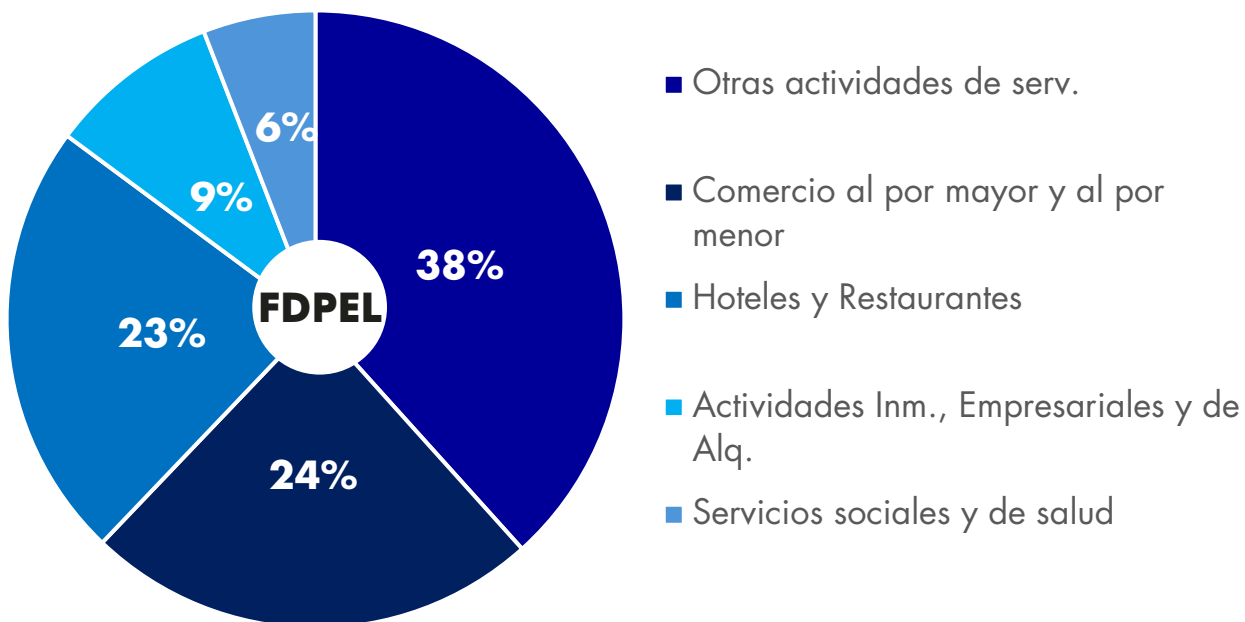


Tipo de fondo	Desarrollo de Proyectos
Uso	Mixto
Ubicación	Pozos, Santa Ana, San José
Reembolso	Cerrado
Moneda participaciones	Dólar (Estados Unidos)
N° autorización	SGV-R-3422
Fecha autorización	19/03/2019
Fecha de cumplimiento requisitos	26/04/2019
Vencimiento del fondo	120 meses (10 años)
Monto de la emisión	\$52,0 Mills.
Valor nominal	\$1 000,0
Monto total colocado	\$21 200 000,0
Emisiones	21 200
<i>mar-20</i>	20 300
<i>jun-21</i>	900
Precio última negociación	\$1 110,0
Fecha última negociación	24/06/2021
Calificación de riesgo	SCR BBB3 (CR). Perspectiva Negativa.
Calificadora	Moody's Local Costa Rica
Comisión administración	0,10%
Comisión administración industria	1,15%
Contrato crédito	\$28,4 Mills.
Ingreso total proyectado	\$74,2 Mills.
Ventas	\$60,4 Mills.
Arrendamiento	\$13,8 Mills.
Egreso total proyectado	\$67,0 Mills.
Área arrendable prospecto	41 444,56 m2
Fecha de compra inmueble	13/03/2020
Inicio de obras	30/03/2020
Fin etapa constructiva	15/05/2021

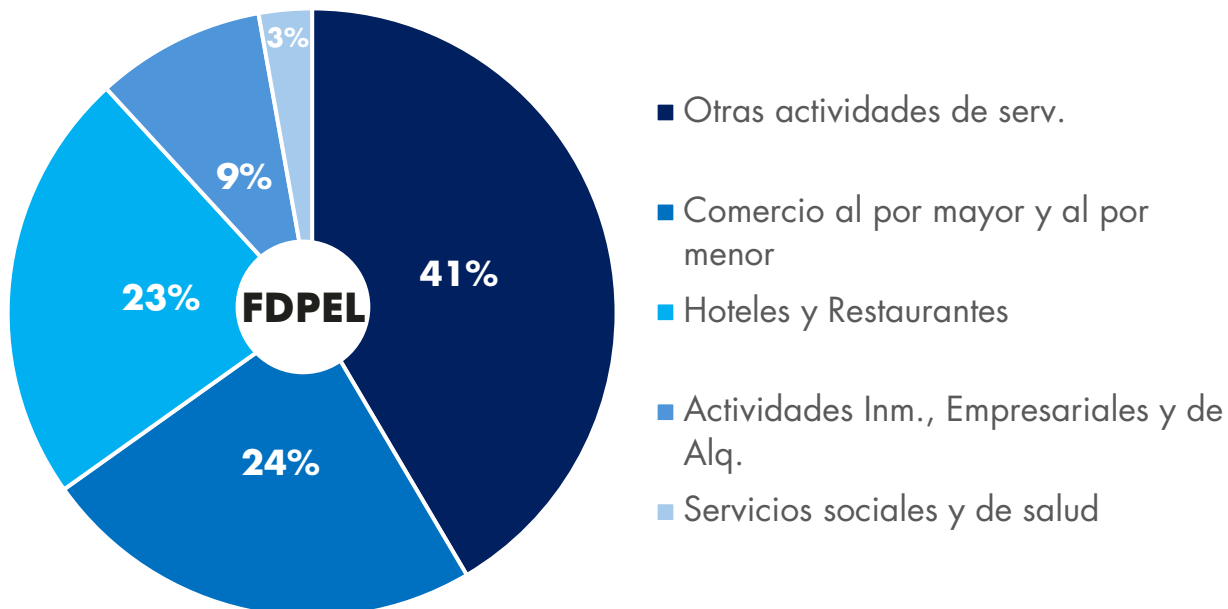
Nota: Información al 31/03/2025.

Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, por Actividad Económica

Marzo de 2025



Diciembre de 2024



Informe de la administración

Para el cierre de marzo de 2025 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de -5,52%, el rendimiento promedio de la industria de los fondos inmobiliarios al cierre del trimestre es de un 2,63%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$ 42 124 333,17, representando los activos inmobiliarios un 98,08% por un monto de USD\$ 41 316 988,20. El precio de la participación en referencia al activo neto corresponde a USD\$ 869,99 (USD\$ 880,94 corte diciembre de 2024).

En lo que respecta a la diversificación del fondo en cuanto a sus ingresos, al corte de marzo, la cartera de arrendamiento compuesta por 14 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 38%; seguido del "Comercio al por Mayor y al por Menor" con un peso de 24%.

El sector de servicios sociales y de salud experimentó un aumento, pasando de un 2,8% (dic.-24) a un 5,09% al cierre de marzo 2025, esto por motivo del inicio de ingresos por alquiler de 106,29 m² en el edificio F, que fueron efectivos a partir del mes de febrero.

La morosidad para los alquileres activos al cierre de marzo es por una suma de USD\$ 7 499,39; representando un 11,4% de las rentas mensuales reportadas según contratos en activos (USD\$ 65 713,33). Seguido se muestra los montos en atraso según el rango de días:

Fechas	mar-25		dic-24	
Hasta 30 días	\$1 090,32	1,7%	\$173,95	0,3%
Hasta 60 días	\$6 409,07	9,8%	\$6 161,96	9,3%
Hasta 90 días	\$0,00	0,0%	\$0,00	0,0%
Mayor a 90 días	\$0,00	0,0%	\$8 937,27	13,4%
% Morosidad	\$7 499,39	11,4%	\$15 273,18	22,9%

Ingresos

Período	mar-25	feb-25	ene-25
Ingresos por período	\$67 230,00	\$65 750,00	\$67 990,00
Ingresos por arrendamiento	\$67 100,00	\$65 450,00	\$66 600,00
Ganancias por diferencial cambiario	\$30,00	\$120,00	\$10,00
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	\$100,00	\$180,00	\$1 380,00

Para los ingresos generados en el primer trimestre de 2025, 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\$66.383,33 (Promedio IV-trimestre 2024: USD\$66.713,33).

Gastos

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

comisión administración, impuestos fiscales y financieros. Seguido se detallan la representación de egresos ocurridos en el primer trimestre del año:

I Trimestre 2025	
Representación gastos del periodo	
Gastos Financieros por Intereses de Deud	74,6%
Impuestos s/ arrendamientos (12%)	5,5%
Bienes inmuebles PEL	5,0%
Servicios Públicos PEL	4,2%
Seguros	3,4%
Gastos Financieros por Int Moratorio	2,8%
Gasto por Calificación de Riesgo	1,5%
De Administracion	1,1%
Gastos Por Asesoría Legal	0,5%
Gasto por incobrables	0,5%
Otros Gastos	0,4%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,4%
Gastos IVA	0,1%
Total de Gastos:	100,0%

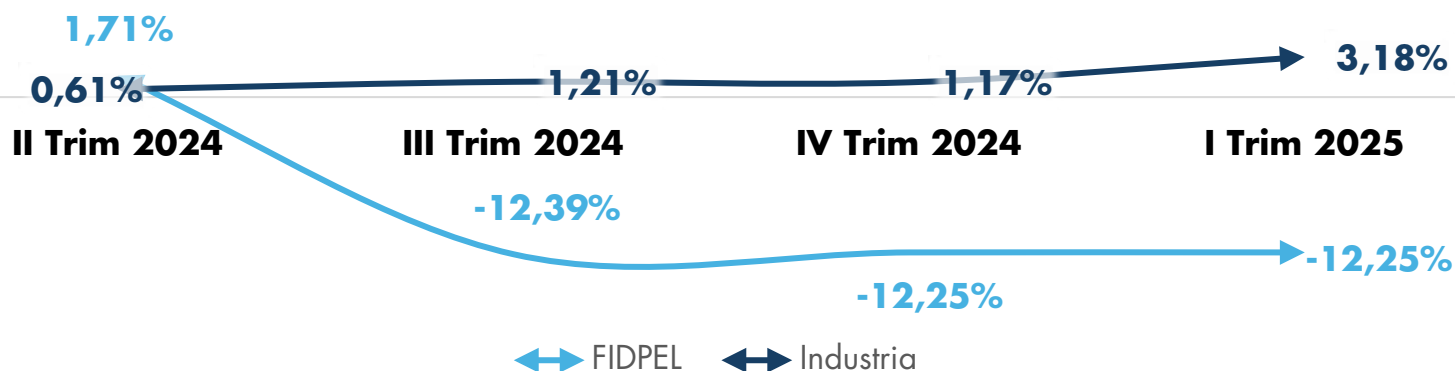
Estructura del Portafolio de inquilinos por Sector Económico

Actividad económica	mar-25		dic-24	
	Cant. Inq.	%	Cant. Inq.	%
Otras actividades de serv.	3	38%	3	41%
Comercio al por mayor y al por menor	6	24%	6	24%
Hoteles y Restaurantes	2	23%	2	23%
Actividades Inm., Empresariales y de Alq.	1	9%	1	9%
Servicios sociales y de salud	2	6%	1	3%
Total	14	100%	13	100%

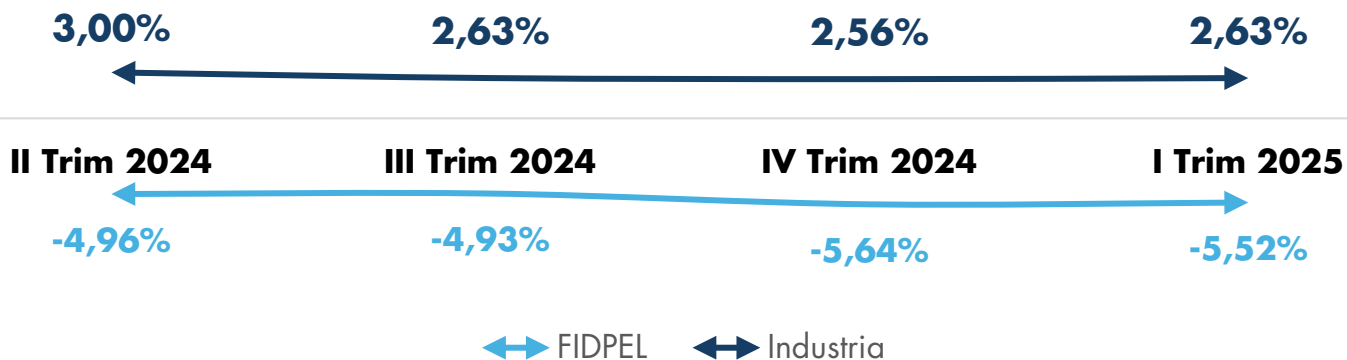
Estructura del Portafolio de inquilinos por Sector Económico

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025
-12,25%	3,18%	-5,52%	2,63%	-12,27%

Rendimiento total últimos 12 meses
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL - No Diversificado vs Promedio Industria.
 (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Rendimiento líquido últimos 12 meses
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL - No Diversificado vs Promedio Industria.
 (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



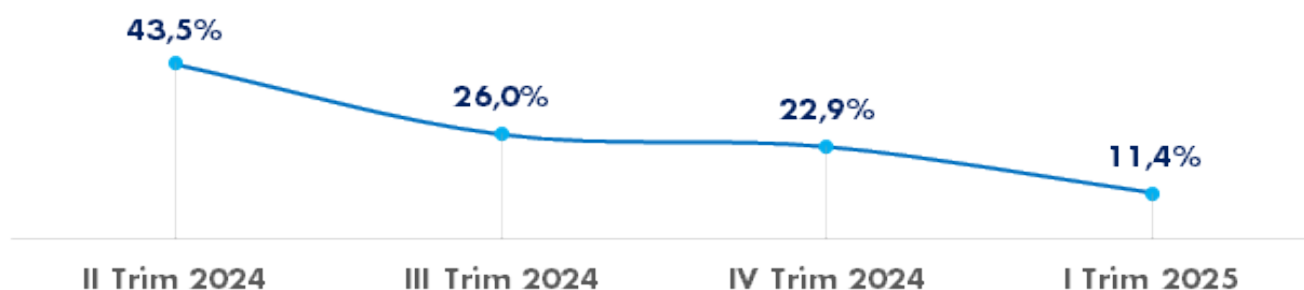
Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	56,19%	59,19%	27,75%
Porcentaje de Colocación	22,27%	22,61%	N/A

Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2025.

Tendencia morosidad últimos 4 trimestres según corte de cierre



Rango de Morosidad	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024	I Trim 2025
De 0 a 30 días	0,0%	12,3%	0,3%	1,7%
De 31 a 60 días	19,2%	0,0%	9,3%	9,8%
De 61 a 90 días	24,3%	13,7%	0,0%	0,0%
Más de 91 días	0,0%	0,0%	13,4%	0,0%
	43,5%	26,0%	22,9%	11,4%

Para el caso de las cuentas de orden, al 31 de marzo, se reportan cargos pendientes de recuperación por USD\$89.779,36 (31/12/2024: USD\$86.108,89).

La administración continúa ejecutando las acciones legales y administrativas necesarias para gestionar la recuperación de estos montos, conforme a la normativa vigente y a los procedimientos establecidos.

Valor en libros:

Durante el I trimestre de 2025, el fondo registró un valor en libros de USD\$ 41 316 988,20 (Dic. 24: 41 316 988,20), presentando una continuidad en la tendencia previamente registrada, sin que se presentaran variaciones con respecto al trimestre anterior.

Estado de Resultados

De manera integral, se muestra los resultados de ganancias y pérdidas del fondo con corte a marzo 2025, incluyendo los años 2023 y 2024:

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

Estado de operaciones

(USD miles)

Periodo	mar-23	mar-24	mar-25
Ingresos por Arrendamiento	\$145	\$182	\$199
Ganancia por venta de inmuebles	\$322	\$0	\$0
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable	\$7	\$10	\$2
Otros ingresos	\$1	\$19	\$0
Total ingresos	\$475	\$212	\$201
Comisiones	\$5	\$5	\$5
Variación est. por incobrables y deterioro	\$2	\$0	\$2
Gastos operativos	\$135	\$89	\$87
Gastos Financieros	\$466	\$379	\$335
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	\$0	\$0	\$0
Pérdidas en diferencial cambiario	\$2	\$2	\$2
Pérdidas en venta de inmuebles	\$0	\$0	\$0
Gastos por impuesto al valor agregado	\$0	\$0	\$0
Otros gastos	\$16	\$5	\$2
Total egresos	\$626	\$481	\$433
Utilidad / (Pérdida) Neta del Periodo	-\$151	-\$268	-\$232

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 las bodegas ubicadas en el bloque E y locales comerciales del Edificio F.

Además, se están llevando a cabo negociaciones 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.

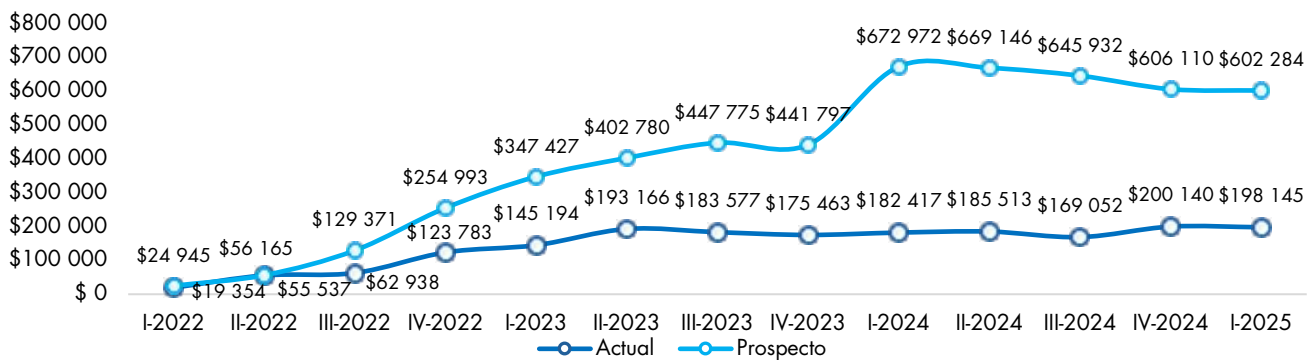
Evaluación de resultados versus prospecto

Ingresos por arrendamiento

Conforme a los ingresos totales, el proyecto ha concretado un 35,7% (USD\$ 1,90 mills.) con respecto a las estimaciones proyectadas en el

prospecto del fondo según corte en estudio, y un 32,9% según evaluación trimestral.

Gráfico y tabla comparativa ingresos por alquiler



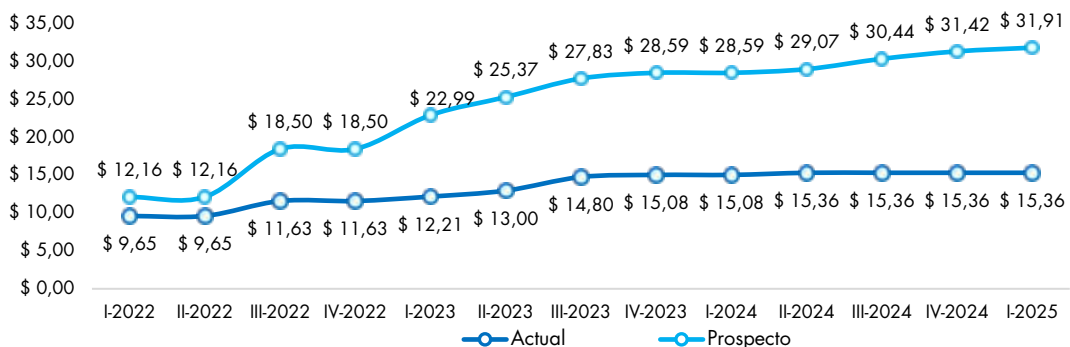
Detalle	Prospecto	Real	Real
Total	\$5 301 697	\$1 894 278	35,7%
Trimestre	\$602 284	\$198 145	32,9%

Ingresos por venta

Para el primer trimestre de 2025, 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.

Gráfico y tabla comparativa ingresos por venta

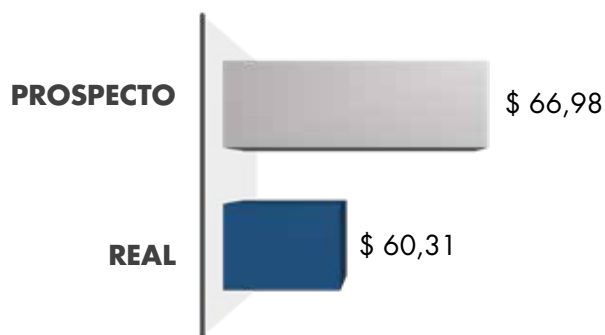


Detalle	Prospecto	Real	Real
Total	\$31 914 478	\$15 361 953	48,1%

Dos de los actuales contratos de arrendamiento específicamente los espacios C-01 y F-10, disponen de documentos de compraventa en proceso de renovación, para un precio conjunto superior a USD\$ 1,35 millones.

Con respecto a los egresos totales, el fondo al corte de marzo 2025 ha desembolsado la suma de USD\$ 60 306 533; representando un 90,0% 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	\$2 587 714
Gastos	\$10 891 329
Total	\$60 306 533

Liquidez al cierre del periodo

Una vez expuesto el panorama de generación de ingresos frente a gastos al cierre del primer trimestre de 2025, se presentan a continuación los

recursos líquidos del fondo, tras cumplir con sus obligaciones.

Tabla liquidez del periodo

(+) Cuentas Corrientes (\$ y ¢)	\$	27 828,50
(+) Inversiones	\$	21 018,59
(=) Liquidez resultante	\$	48 847,09

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 fuerza la sostenibilidad económica del proyecto en el corto y mediano plazo.

A close-up photograph of a person's hand holding an orange marker, drawing a red line on a whiteboard. The person is wearing glasses and a green shirt. The background is blurred, showing a window with light coming through. A dark blue horizontal band with white geometric patterns is overlaid across the middle of the image.

Actualidad Económica Nacional e Internacional

Coyuntura internacional

En su más reciente actualización de las "Perspectivas Económicas", la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) redujo las previsiones de crecimiento para la mayoría de sus estados miembros y señaló que la actividad económica mundial crecerá 3,1% en 2025 y 3,0% el año próximo; 0,2 p.p. y 0,3 p.p. menos respecto a la estimación previa de diciembre de 2024.

Este panorama menos favorable es consecuencia de los posibles efectos en la inversión empresarial y en el gasto de los hogares derivados de las restricciones comerciales. Para Estados Unidos, el organismo proyecta un crecimiento de 2,2% este año (con un ajuste a la baja de 0,2 p.p.), de 1,6% en 2026 (2,1% previamente); situación que se materializaría conforme entren en vigor las restricciones comerciales. El informe señala, que la agresividad de las políticas comerciales anunciadas por Estados Unidos afectará especialmente a sus vecinos, Canadá y México, cuyas previsiones fueron revisadas a la baja con respecto a diciembre. En particular, Canadá crecería 0,7% para 2025 y 2026 (1,3 p.p. menos en cada año) y México se contraería 1,3% en 2025 y 0,6% en 2026 (2,5 p.p. y 2,2 p.p. menos en ambos años).

En tanto, para la Zona del euro, la OCDE rebajó 0.3 p.p. su previsión de crecimiento en ambos años de pronóstico para ubicarse en 1,0% y 1,2%, respectivamente. Incidiría en este comportamiento los riesgos geopolíticos en Ucrania y las restricciones comerciales que propiciarían una desaceleración en la inversión empresarial y en la confianza de los consumidores, aunado a una menor demanda externa y al alto costo de la deuda en la región. Específicamente, Alemania crecería en 0,4% y 1,1% respectivamente (0,3 p.p. y 0,1 p.p. menos respecto a diciembre). En el caso de China, la segunda economía mundial, la estimación para este año mejora en 0,1 p.p. (4,8%) mientras que para 2026 continúa en 4,4% como consecuencia

de que las medidas de apoyo gubernamental a través de las políticas de relajación monetaria y fiscal compensarían los efectos de las medidas arancelarias aplicadas por Estados Unidos.

Por su parte, el precio promedio de contado del barril de petróleo WTI cerró marzo en USD 68,1 el barril, una disminución del 4,4% respecto a la cotización media de febrero. El precio promedio de los contratos a futuro con entrega en julio y setiembre de 2025 fue de USD 66,5 el barril (USD 69,5 el mes previo). Este comportamiento en los precios es el resultado de la incertidumbre en torno a las políticas arancelarias de Estados Unidos y la consecuente preocupación por el crecimiento en la demanda de crudo, mientras que los principales miembros de la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP) se preparaban para elevar el bombeo de crudo a partir de abril.

Coyuntura nacional

En enero 2025, el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) en términos interanuales creció 4,4%, con una aceleración de 0,4 puntos porcentuales (p.p.) en relación con igual mes del 2024 y una desaceleración de 0,2 p.p. con respecto al mes anterior. El régimen definitivo (RD) creció 3,0% en términos interanuales y, con un aporte del 56,0%, mostró la mayor contribución a la tasa de crecimiento del IMAE. Ocho de las quince actividades del RD crecieron a tasas superiores a las del mismo mes del año anterior, entre ellas, construcción, servicios profesionales, información y comunicación. Por el contrario, la producción de las actividades agropecuarias disminuyó con respecto al año anterior, influida en parte por las condiciones climáticas adversas imperantes en los últimos meses del 2024, que afectaron el rendimiento por hectárea de cultivos agrícolas. Aunado a lo anterior, el agregado de la producción de hoteles y restaurantes presentó una

caída de 0,6%, debido principalmente a la menor llegada de turistas al país por vía aérea (-1,5%) con respecto al mismo mes del 2024.

En el primer bimestre del 2025, la balanza comercial de bienes alcanzó una brecha negativa de USD 685,5 millones, equivalente a 0,7 % del PIB (0,9% el año previo). La mejora en el desbalance comercial se vincula con el mejor desempeño de las ventas externas respecto al observado en las compras externas (13,2% y 4,8% en igual orden, desde 6,0% y 5,0%, en igual periodo del 2024). En el crecimiento medio de las importaciones influyó el repunte en las compras de insumos, (7,7% desde reducción de 0,2% promedio en el 2024)¹ además de las mayores importaciones de bienes de consumo. Para este último, el resultado, aunque positivo modera con respecto a lo observado en el primer bimestre del año (6,1% desde 14% promedio el año previo), lo que se asocia a la evolución en las compras de vehículos.

Las cifras fiscales de enero del 2025 mostraron un resultado primario y financiero del Gobierno Central (GC) de 0,2% y -0,2% del PIB, respectivamente, porcentajes similares a los registrados doce meses atrás¹. En particular, los ingresos totales representaron 1,3% del PIB, aunque reflejaron una reducción de 0,1 p.p. en comparación con enero de 2024. Este descenso obedeció, principalmente, a la menor recaudación de los impuestos sobre la renta de personas jurídicas y de remesas al exterior, así como de la desaceleración en la recaudación del impuesto al valor agregado interno. En cuanto al gasto total, el primer mes del año registró una tasa de crecimiento interanual de 1,4%, menor a la registrada en enero del 2024 (2,0%) y al promedio contabilizado entre 2007-2024 (9,3%), para ubicarse en términos del PIB en 1,5%. La desaceleración en el crecimiento de las erogaciones totales se asocia a la reducción del

9,9% en el pago de intereses³, que representó el 0,3% del PIB, así como a la disminución en los gastos de capital, que se contrajeron un-57,4%. No obstante, al excluir el rubro de intereses, el gasto primario⁴ aumentó 4,9% respecto a enero del 2024 (4,3%), aunque esta tasa fue menor al crecimiento promedio registrado en los últimos 18 años (10,6%).

El crédito al sector privado (CSP) mostró a febrero del 2025 un incremento anual de 6,9% (7,6% en febrero del 2024), similar al compuesto por la actividad económica y la meta de inflación. El crecimiento del CSP se observó tanto en moneda nacional como extranjera, pero fue mayor en dólares. A pesar de lo anterior, el CSP en dólares evidencia una desaceleración en su ritmo de crecimiento en relación con el año anterior como consecuencia de la reducción en el costo en exceso por endeudarse en colones. Como resultado de este comportamiento, la participación relativa de la moneda extranjera se ha contenido en cerca de 32,6% desde el segundo semestre del 2024. Según las fuentes y usos de recursos, el crédito en moneda extranjera ha sido atendido con fondos provenientes de la captación del público y la redención de valores con no residentes.

En febrero 2025 la gestión de la liquidez del Sistema Financiero (SF) reflejó la condición holgada de recursos, aunque en menor grado a lo observado el año previo; los excesos monetarios fueron contenidos con instrumentos de captación principalmente del Ministerio de Hacienda (MH) y el Banco Central de Costa Rica (BCCR).

En febrero la Tasa de Política Monetaria (TPM) se mantuvo en 4,0%. Cabe recordar que desde el primer trimestre del 2023 el Banco Central (BCCR) ha reducido la TPM en 500 puntos base (pb); proceso gradual y ordenado en busca de una postura neutral de política monetaria y donde los cambios en las tasas de interés del Sistema Financiero (SF) ha sido diferenciado en cuanto a



la estructura activa y pasiva de los intermediarios. En febrero de 2025, las operaciones de compra y venta de divisas en las ventanillas de los intermediarios cambiarios registraron un superávit de USD 584,8 millones (USD 426,8 millones en igual período del año previo). Este flujo neto positivo de divisas fue producto de una oferta promedio diaria de USD 135,9 millones (USD 126,8 millones en igual lapso de 2024), frente a una demanda diaria de USD 106,6 millones, monto similar al observado en el año previo. Por su parte, los intermediarios cambiarios aumentaron la posición en moneda extranjera en USD 41,1 millones (en contraste con la disminución de USD 9,7 millones del mes previo). Este resultado permitió al Banco Central adquirir divisas para operaciones de estabilización del Resto del Sector Público no Bancario (RSPNB) por USD 370,0 millones¹ y para operaciones propias de USD 23,6 millones.

En febrero del 2025, la inflación general, medida con la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), se ubicó en 1,2%, similar a la resultante el mes previo. Por su parte, el promedio de la tasa interanual de los indicadores de inflación subyacente fue de 0,7% (0,6% en enero pasado). Con esos resultados ambos indicadores continuaron por debajo del límite inferior del rango definido alrededor de la meta de inflación ($3,0\% \pm 1$ p.p.). Por componentes, la inflación interanual de bienes continuó con valores positivos (1,9% en febrero y 1,3% en enero último), situación no observada desde abril del 2023. Dado lo anterior, su contribución a la inflación general fue positiva en 1,0 p.p., lo que se unió al aporte también positivo de la inflación de servicios (0,2 p.p.), cuya tasa de variación interanual se ubicó en 0,4%



A close-up photograph of a hand holding a set of keys. The keys are of various colors and shapes, including a large brass key and a silver key. The background is a blurred image of a house with a door and windows. A dark blue horizontal band with a white geometric pattern runs across the middle of the image, containing the title text.

Panorama del Mercado Inmobiliario

Panorama inmobiliario

Los flujos crecientes de inversión extranjera directa, la inversión y la recuperación en el consumo país han sido claves para el crecimiento de los mercados de oficinas, industria, logística y comercio. Además, estos mercados han demostrado resiliencia y adaptación, reflejando una evolución en sus demandas y desarrollos.

Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas ha experimentado una transformación significativa, adoptando modelos híbridos de trabajo que han redefinido el uso y la demanda de espacios físicos. Aunque la tasa de disponibilidad se mantiene alta, la estabilización reciente y las nuevas inversiones sugieren una recuperación gradual.

Mercado Industrial

El sector industrial y logístico ha sido el más dinámico, impulsado por su integración en las cadenas globales de valor y la sofisticación de sus actividades. La alta demanda ha llevado a una baja histórica en la tasa de disponibilidad y a un aumento considerable en la construcción de nuevos espacios con altos niveles de precolocación.

Por último, el mercado inmobiliario de Costa Rica está en una fase de transformación y crecimiento. Las

Por su parte, las SAFI's, con activos administrados de US\$ 2.6 mil millones, enfrentan desafíos en rendimiento y liquidez, llevando a una transformación de su modelo hacia una gestión integral. Este cambio estratégico implica mejoras en equipos y criterios de inversión, por lo que, se espera que continúen evolucionando para identificar oportunidades y mantenerse competitivos en el mercado inmobiliario.

Sector Comercio

El mercado comercial ha mostrado resiliencia y una recuperación significativa en la demanda, con una tendencia hacia el desarrollo estratégico y la creación de experiencias de valor. La disponibilidad de espacios comerciales ha disminuido, ante esto se espera que esta tendencia continúe, alcanzando mínimos históricos.

oportunidades son vastas y los desafíos requieren estrategias adaptativas e innovadoras para capitalizar el potencial de estos mercados en evolución

Fuente de datos: Los datos utilizados provienen de fuentes confiables y reconocidas en el sector. Panorama Inmobiliario 2025-2026 Cushman & Wakefield.



A close-up photograph of a hand holding a black pen, signing a document. The document has a signature line with the word "Signature" printed below it. The background is a blurred document with some text visible. A decorative blue and white patterned bar is overlaid across the middle of the image.

Términos Financieros a Considerar

Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitires.

BC: Bodega Comercial

CC: Centro Comercial

CE: Centro Educativo

CEDI: Centro de Distribución

Coefficiente de Endeudamiento

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

Coefficiente de Obligación

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

Cuentas de Orden

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

Desviación Estándar

La desviación estándar nos indica cuánto se alejan en

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

Duración

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

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

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

Duración Modificada

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

EC: Edificio Comercial

Emisor

Entidad oficial que emite papel Moneda - Banco emisor o Banco Central - institución privada que pone en circulación

títulos - valores, bien sea representativos de Propiedad, de Deuda o de participación.

Instrumento

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

Inversionistas profesionales

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

Lifestyle Center

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

Neighborhood Center

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

Participaciones Negociadas

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

Plazo Permanencia

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

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

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

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

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

La fórmula se detalla así:

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

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

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

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:

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

B: Beneficios distribuidos durante el periodo.

Strip Center

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

Tasa de Política Monetaria

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

Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

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

Títulos valores

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

