

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2024



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2024

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

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

BCR SAFI Oficentro Torre Cordillera. Rohrmoser, piso #12,
300m al sur de Plaza Mayor.

Teléfonos 2549-2880 / Fax 2296-3831 / 2296-3852.

Apdo. Postal 10035-1000 San José, Costa Rica.

www.bcrfondos.com/ Correo electrónico: bcrfondos@bancobcr.com



San José, 30 de Junio 2024

Estimado inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de Abril y el 30 de Junio del 2024, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el segundo trimestre del 2024.

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

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

Gerencia
BCR Fondos de Inversión

Índice

- No. 05** BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
- No. 11** BCR Mixto Colones - No Diversificado
- No. 17** BCR Portafolio Colones - No Diversificado
- No. 23** BCR Liquidez Dólares- No Diversificado
- No. 29** BCR Mixto Dólares - No Diversificado
- No. 36** BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
- No. 42** Fondo Mediano Plazo Colones No Diversificado
- No. 47** Fondo Mediano Plazo No Diversificado
- No. 54** BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
- No. 66** BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificado
- No. 81** BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
- No. 98** BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
- No. 110** Plan de Acción Fondos Inmobiliarios
- No. 122** Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos -Parque Empresarial Lindora
- No. 148** Actualidad Económica Nacional e Internacional
- No. 151** Panorama del Mercado Inmobiliario
- No. 153** Términos financieros a considerar



BCR Corto Plazo Colones

No diversificado



Características del fondo

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

El plazo mínimo recomendado de permanencia en el fondo es de tres días hábiles, que se inicia con la recepción efectiva de los fondos, de acuerdo con 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: | 1,29% |
| Clasificación riesgo: | scr AA+ 2 (CR) |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |

Informe de la Administración

El rendimiento brindado a los clientes por parte del fondo BCR Corto Plazo Colones durante los últimos 30 días y con corte a junio del 2024 estuvo en 3,05%, el cual fue menor en 57 puntos base en relación con el rendimiento obtenido al finalizar el trimestre anterior en marzo del 2024.

La disminución en la rentabilidad viene dada por el descenso generalizado en las tasas de interés pasivas, producto de la tendencia de la Tasa de Política Monetaria (TPM), la cual incide en las tasas de captación de las entidades financieras y por ende tiene afectación hacia la baja en las renovaciones de los vencimientos y de los nuevos recursos invertidos.

Además, BCR Corto Plazo Colones al ser un fondo con un perfil de inversión situado en el sector público costarricense con garantía estatal, encontró opciones de inversión limitadas, por la escasa o nula necesidad de captación por parte de las entidades financieras donde su política de inversión permite llevar a cabo colocaciones, traduciéndose en menores rentabilidades al tener que mantener los recursos en mecanismos con una duración menor.

El activo administrado por BCR Corto Plazo Colones al finalizar el mes de junio del 2024 fue de €31.683 millones, lo cual significó una disminución de 29,93% con respecto al trimestre anterior donde había llegado a €45.216 millones.

Tal descenso obedece al retiro de varios clientes dentro de los cuales se ubican los Fideicomisos del Banco de Costa Rica, con un 31% del total de la disminución en el activo administrado para el período finalizado en junio del 2024.

Con corte al segundo trimestre del 2024, el fondo BCR Corto Plazo Colones mostró una estructura de su cartera en 33,30%

en emisiones del sector bancario costarricense, 26,92% en cuentas bancarias, 26,74% corresponde a emisiones del Banco Central de Costa Rica y 13,04% en emisiones del Ministerio de Hacienda, con una rentabilidad competitiva, combinación que permitió ofrecer rentabilidad, liquidez a los clientes y respetando el indicador del plazo promedio de inversiones que indica la normativa.

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

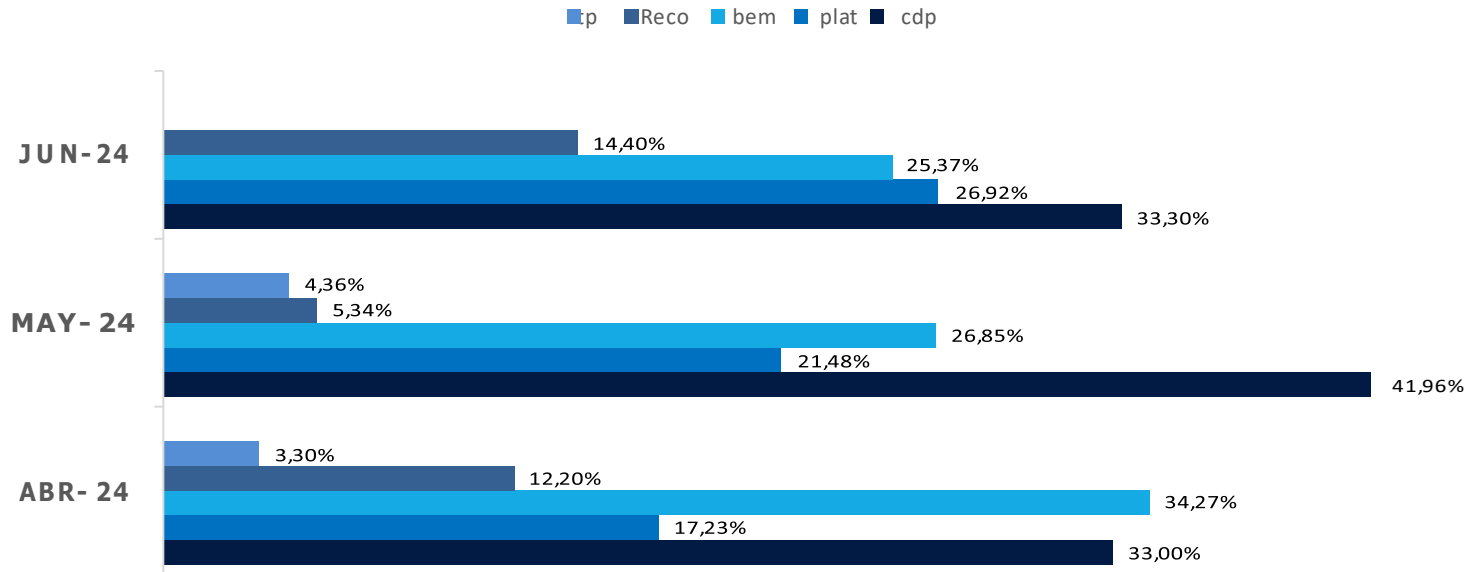
A nivel bursátil se buscó colocar recursos en alternativas de inversión que permitieran un balance entre rentabilidad y liquidez, mediante recompras y títulos valores. No obstante, el volumen de recompras en colones se ha visto disminuido de manera sustancial.

Estructura del portafolio por emisor

| Emisor | % Cartera al 30/06/2024 | % Cartera al 31/03/2024 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Banco Nacional de Costa Rica | 33,30% | 24,46% |
| Banco de Costa Rica | 26,92% | 28,90% |
| Banco Central de Costa Rica | 26,74% | 31,22% |
| Tesorería [Gob (Min De Hacienda)] | 13,04% | 15,43% |

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado



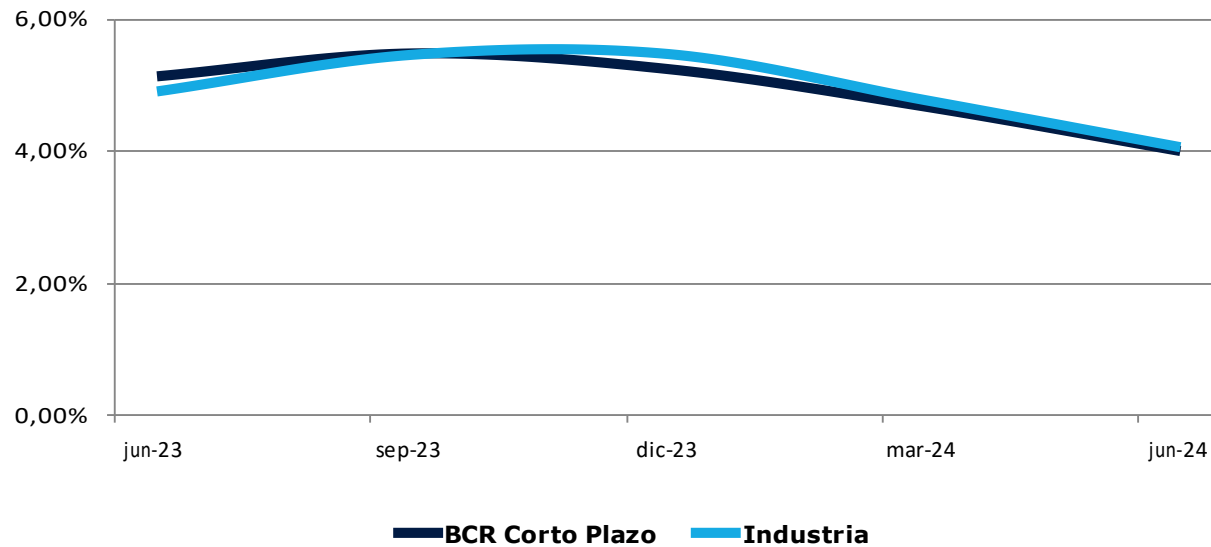
Comisiones

| 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% | 4,1939449339 |

*Información con corte al 30 de junio del 2024.

Rendimientos

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



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

Rendimientos

| Rendimiento últimos 30 días | | Rendimiento últimos 12 meses | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 |
| 3,05% | 3,13% | 4,01% | 4,07% |

Indicadores

| Indicador | AI 30/06/2024 | AI 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Desviación estándar 12 meses | 0,46 | 0,41 | 0,43 |
| RaR 12 meses | 11,02 | 12,47 | 11,65 |
| Duración del portafolio | 0,23 | 0,22 | 0,32 |
| Duración modificada portafolio | 0,22% | 0,22% | 0,31% |
| PPI | 0,16 | 0,18 | 0,27 |



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 las operaciones de la empresa, a saber: una inversión financiera a un plazo

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

| | |
|---|--|
| Fecha de inicio de operaciones: | 31/07/2000 |
| Tipo fondo: | ABIERTO |
| Moneda de participaciones: | COLONES |
| Inversión mínima: | 5.000,00 |
| Custodio de valores: | BCR CUSTODIO |
| Comisión administración industria: | 1,30% |
| Clasificación de riesgo: | scr AA+2 (CR) |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |

Informe de la administración

El activo administrado por el fondo BCR Mixto Colones al finalizar el segundo trimestre del 2024 fue de €51.134 millones, lo cual representó un incremento de 14,47%, en comparación con el trimestre anterior, donde llegó a €44.672 millones. Dicho incremento obedeció en su mayoría al aumento del saldo de clientes jurídicos.

La rentabilidad del fondo BCR Mixto Colones durante los últimos 30 días finalizando en el mes de junio del 2024, fue menor en 76 puntos base con respecto al trimestre anterior y

en los últimos 12 meses, descendió en 83 puntos base en relación con el mismo período.

La misma tendencia vista en el trimestre anterior continúa, en donde las tasas de interés en colones a nivel de la economía local, unido a la poca necesidad de parte de las entidades financieras aunado que al momento de efectuar la renovación de los vencimientos de los títulos valores de la cartera administrada, o de los nuevos recursos financieros, se efectuará en condiciones menos favorables a nivel de tasa de interés.

De acuerdo a su política de inversión, el fondo BCR Mixto Colones al finalizar el mes de junio de 2024, mostró una composición de la cartera con 50,91% en cuentas bancarias las cuales brindaron una buena rentabilidad y a su vez permitió contar con la liquidez necesaria en caso de salidas importantes, 21,63% en emisiones del sector público como Banco Central de Costa Rica, Ministerio de Hacienda, Banco Nacional de Costa Rica y por parte del sector privado un 49,09%, detallado en emisores como Mutual Alajuela, Financiera Monge, Banca Promerica, Financiera Multimoney y Mutual Cartago, que permitieron buen rendimiento y a su vez, diversificar la estructura del portafolio.

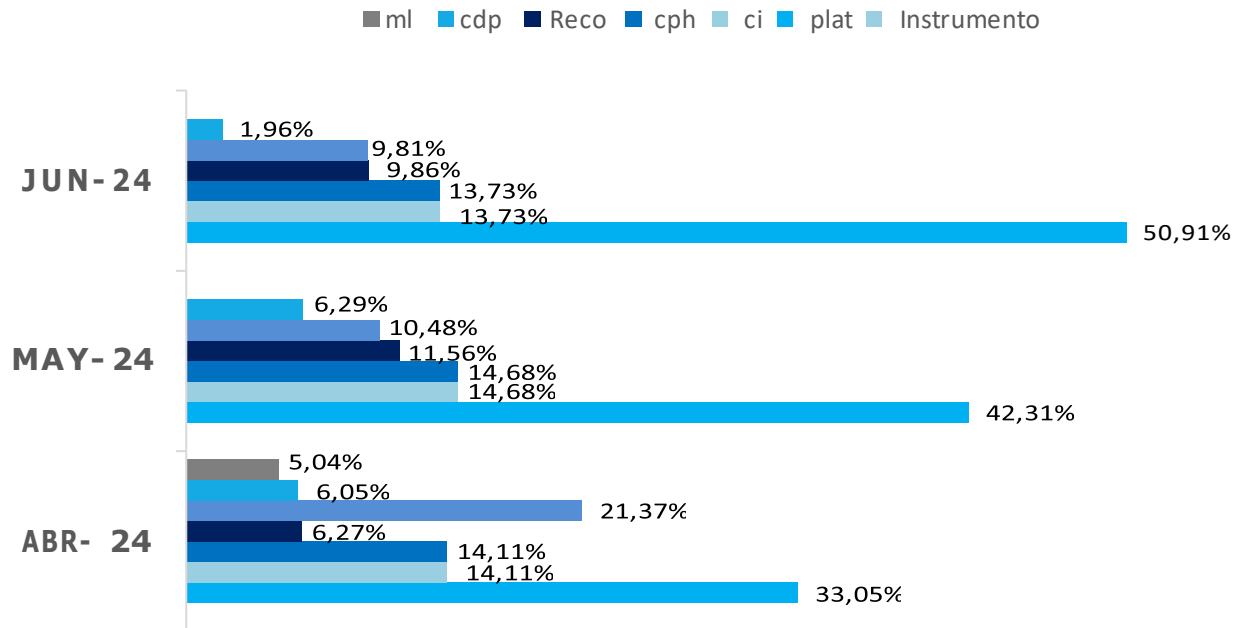
Finalizando el trimestre en junio del 2024, se efectuaron inversiones bursátiles a plazo, correspondientes a renovaciones de vencimientos de títulos valores, acordes a las tasas de interés vigentes, así como inversiones en recompras, las cuales han escaseado y al ser ejecutadas por calce, dificulta su concreción.

Estructura del portafolio por emisor

| Emisor | % Cartera al 30/06/2024 | % Cartera al 31/03/2024 |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Banco de Costa Rica | 50,91% | 43,83% |
| Banco Central de Costa Rica | 10,29% | 24,41% |
| Mutual Alajuela | 9,81% | 11,25% |
| Tesorería [Gob (Min de Hacienda) | 9,38% | 2,52% |
| Financiera Monge | 5,89% | 6,75% |
| Banca Promerica S.A | 3,92% | 0,00% |
| Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo | 3,92% | 4,50% |
| Financiera Multimoney | 3,92% | 4,50% |
| Banco Nacional de Costa Rica | 1,96% | 2,25% |

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Mixto Colones - No Diversificado



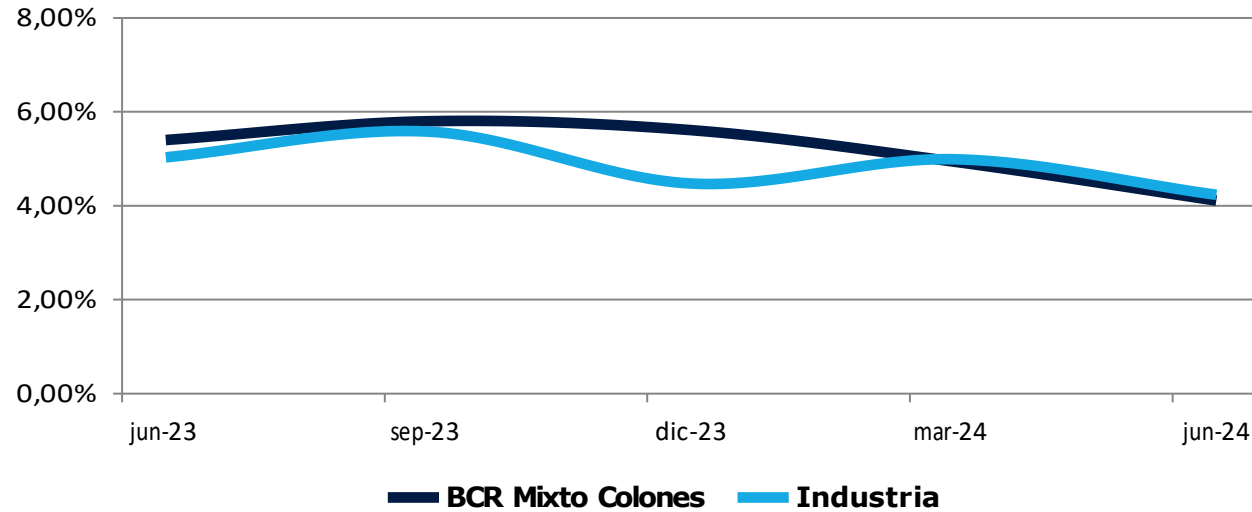
Comisiones

| 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% | 1,9231382863 |

*Información con corte al 30 de junio del 2024.

Rendimientos

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



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

Rendimientos

| Rendimiento últimos 30 días | | Rendimiento últimos 12 meses | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 |
| 3,02% | 3,13% | 4,11% | 4,07% |

Indicadores

| Indicador | AI 30/06/2024 | AI 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Desviación estándar 12 meses | 0,51 | 0,47 | 0,40 |
| RaR 12 meses | 10,45 | 11,38 | 12,86 |
| Duración del portafolio | 0,32 | 0,30 | 0,28 |
| Duración modificada portafolio | 0,31% | 0,30% | 0,27% |
| PPI | 0,19 | 0,18 | 0,40 |



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

Informe de la administración

Al finalizar el segundo trimestre del año 2024, el fondo BCR Portafolio BCR Colones, incrementó su activo en 10,06% con respecto al trimestre anterior, pasando de ¢46.610 millones a ¢51.301 millones al finalizar el mes de junio del 2024. Tal aumento se da principalmente por el incremento del saldo de clientes jurídicos.

La rentabilidad de los últimos 30 días del fondo BCR Portafolio Colones fue de 2,67%, el cual representó una disminución de 82 puntos base con respecto al trimestre anterior y de 81 puntos menos durante los últimos 12 meses.

La poca o nula necesidad de captación de los emisores comprendidos en el prospecto del fondo, limitaron las opciones de inversión para el mismo y en donde en algunos casos los emisores no renovaron los vencimientos de títulos valores del fondo. De los tres emisores descritos dentro de la política del fondo, dos de ellos tienen la captación cerrada, Banco de Costa Rica y Banco Popular, quedando solamente el Banco Nacional de Costa Rica para invertir.

La composición de la cartera con corte a junio del 2024 presentó un 46,40% en cuentas bancarias, 53,60% en emisiones bancarias, donde el Banco Nacional tuvo 38,14%, Banco Popular 13,69% y Banco de Costa Rica 1,77%. Las cuentas bancarias dieron una buena rentabilidad y liquidez a su vez, siendo la del Banco de Costa Rica la que menor tasa de interés dio al fondo.

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

Además, a esto se agrega la tendencia a la disminución en la Tasa de Política Monetaria (TPM) lo cual conduce a reducciones en tasas de interés en instrumentos tanto a plazo como a la vista, en el caso de las cuentas corrientes.

En la negociación bursátil, se observa una escasez notable de instrumentos emitidos que cumplen con los criterios definidos en el prospecto del fondo. En muchas ocasiones, estas operaciones se llevan a cabo de forma cruzada a través de los puestos de bolsa correspondientes, lo que puede dificultar su concreción de manera directa.

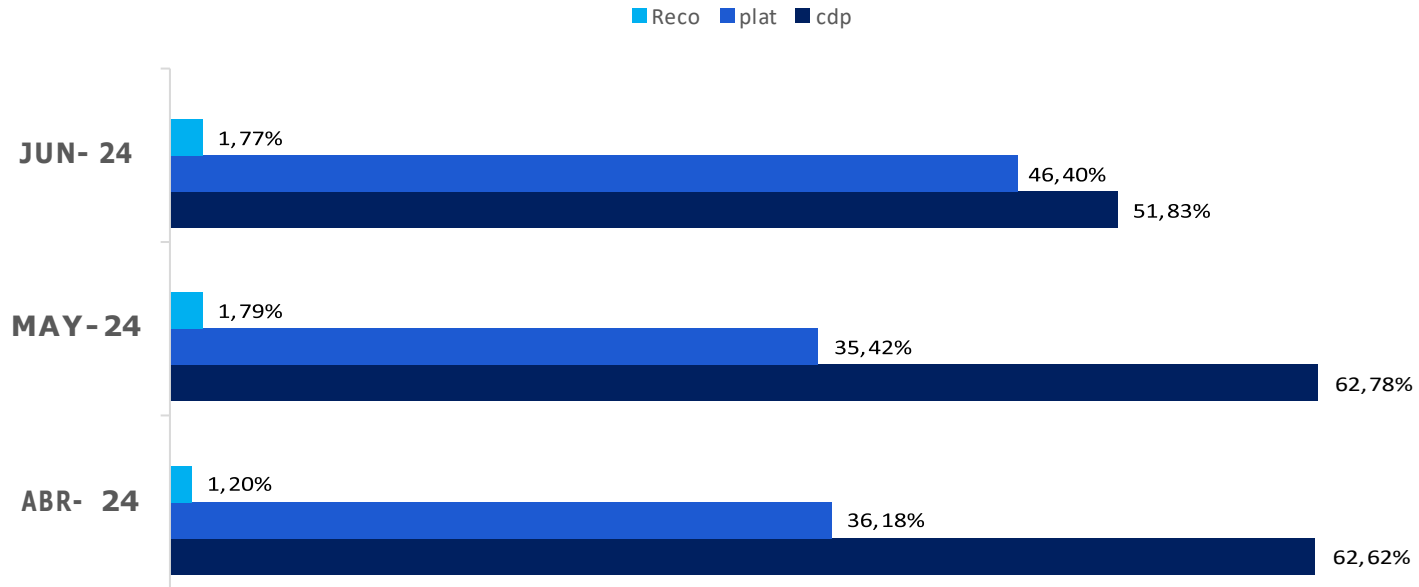
En vista de lo anterior, las alternativas en operaciones de recompras con subyacente de tales emisores, dentro de los cuales podría invertir el fondo BCR Portafolio Colones, fueron muy pocas, lo cual se traduce en menores oportunidades de colocación de los recursos que ingresan al fondo, aunado al tema de la liquidez observada a nivel de la sesión de bolsa. A pesar de las condiciones adversas, el fondo BCR Portafolio Colones brindó a sus clientes un rendimiento competitivo.

Estructura del portafolio por emisor

| Emisor | % Cartera al 30/06/2024 | % Cartera al 31/03/2024 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Banco de Costa Rica | 48,17% | 47,19% |
| Banco Nacional de Costa Rica | 38,14% | 22,63% |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 13,69% | 30,18% |

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Portafolio Colones - No Diversificado



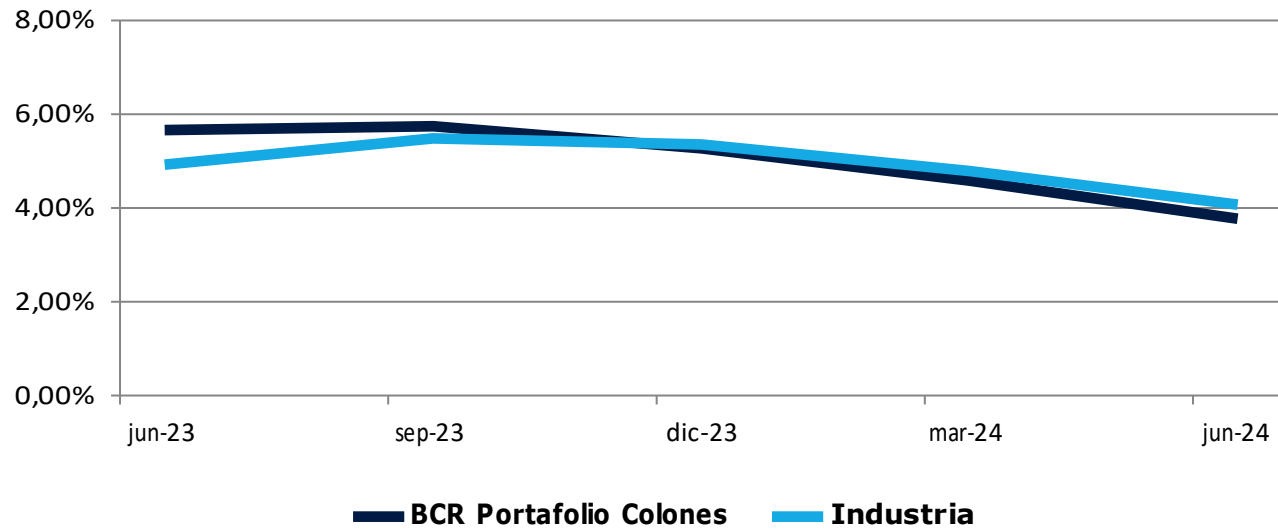
Comisiones

| Comisión de administración | Comisión de custodia | Comisión de agente colocador | Otros gastos operativos |
|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|
| 1,30% | N/A | N/A | N/A |
| Subtotal | Pagada al Puesto de Bolsa | Total comisión | Valor de participación |
| 1,30% | N/A | 1,30% | 1,4271287727 |

*Información con corte al 30 de junio del 2024.

Rendimientos

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



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

Rendimientos

| Rendimiento últimos 30 días | | Rendimiento últimos 12 meses | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 |
| 2,67% | 3,13% | 3,77% | 4,07% |

Indicadores

| Indicador | AI 30/06/2024 | AI 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Desviación estándar 12 meses | 0,64 | 0,41 | 0,43 |
| RaR 12 meses | 7,99 | 13,00 | 11,65 |
| Duración del portafolio | 0,32 | 0,31 | 0,32 |
| Duración modificada portafolio | 0,31% | 0,30% | 0,31% |
| PPI | 0,39 | 0,38 | 0,27 |



BCR Liquidez Dólares

No diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares está dirigido a inversionistas físicos y/o jurídicos, institucionales que buscan un mecanismo de inversión adecuado para la administración de sus recursos monetarios en forma transitoria que serán utilizados en otro tipo de operación, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble,

el pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

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

| | |
|---|--|
| Fecha de inicio de operaciones: | 01/04/2003 |
| Tipo fondo: | ABIERTO |
| Moneda de participaciones: | DÓLARES |
| Inversión mínima: | 10.00 |
| Custodio de valores: | BCR CUSTODIO |
| Comisión administración industria: | 0,76% |
| Clasificación de riesgo: | scrAA+3 (CR) |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |

Informe de la administración

El activo administrado para el fondo BCR Liquidez Dólares al finalizar el segundo trimestre del 2024 se incrementó en 33,77% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$63.30 millones a US\$84.67 millones. Siguiendo la política de inversión del fondo, el portafolio se encuentra constituido por títulos emitidos por el sector público costarricense con garantía directa del Estado.

De esta manera, un 69,46% se encuentra invertido en el Banco

de Costa Rica, mientras que un 30,54% se encuentra en operaciones relacionadas a títulos del Gobierno de Costa Rica, (Ministerio de Hacienda).

Por otro lado, con respecto a la clasificación de las inversiones por tipo de instrumento, un 3,98% en operaciones de recompra con subyacente del Ministerio de Hacienda, un 2,10% en operaciones de mercado de liquidez con subyacente del Ministerio de Hacienda, un 24,46% en títulos emitidos por

el Gobierno costarricense, un 69,46% corresponde a la cuenta platino. Para el cierre de junio de 2024 aún persiste la holgura de liquidez que responde en primera instancia a la escasez local de títulos de renta fija en el mercado secundario de valores acordes a la política de inversión del fondo, y a la poca necesidad de captación de las entidades financieras ante el exceso de liquidez en moneda extranjera, y en segunda instancia la necesidad de mantener un margen de liquidez que permita atender oportunamente las solicitudes de redención de nuestros inversionistas, dada la concentración de participantes de gran volumen dentro del fondo.

La rentabilidad en los últimos 30 días del fondo BCR Liquidez Dólares al finalizar el mes de junio de 2024 fue menor en 13 puntos base con respecto al trimestre anterior, alcanzando una rentabilidad de 3,09% y durante los últimos 12 meses registró una rentabilidad de 3,51%.

La relativa estabilidad en los rendimientos observados en moneda extranjera tiene su explicación en la decisión de la Reserva Federal de mantener sin cambios su tasa de interés de referencia en un rango entre 5,25% y 5,50%, lo que implica que el resto de las tasas de interés de referencia del mercado aún permanecerán ancladas a las medidas de la política monetaria de nuestro principal socio comercial.

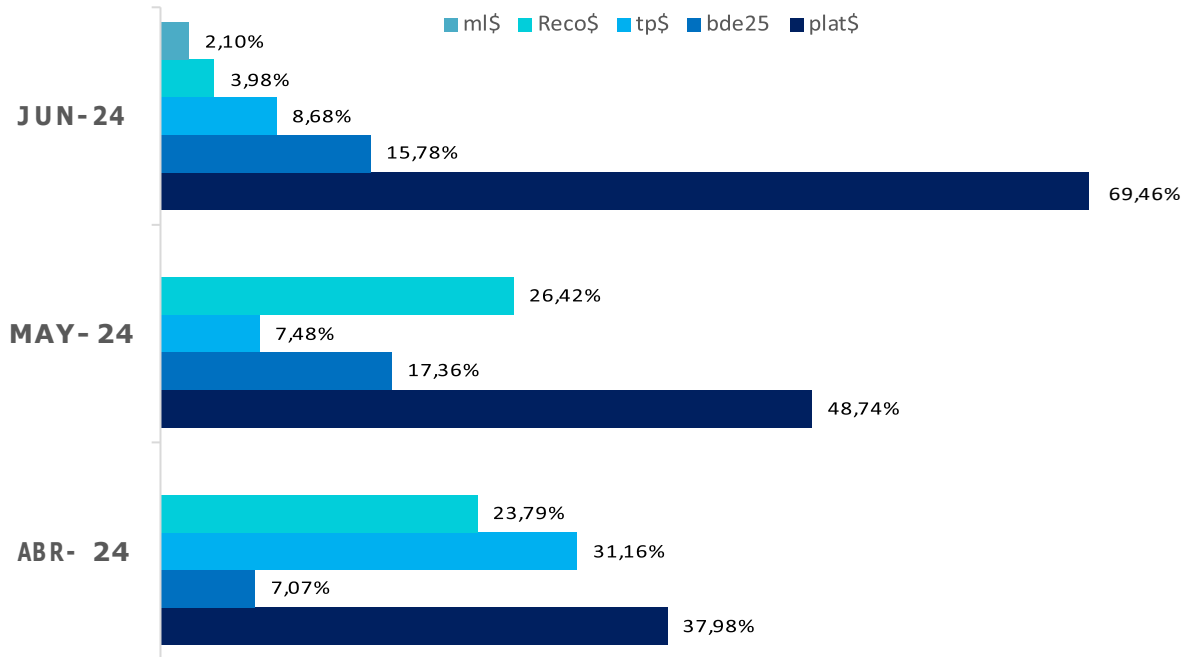
En la medida en que se prolongue la decisión de ajuste de la Reserva Federal, los fondos de inversión en moneda extranjera podrán seguir aprovechando esta ventana para adquirir o renovar títulos valores de emisores de grado de inversión y de esta forma ofrecer un rendimiento ponderado más estable en sus portafolios.

Estructura del portafolio por emisor

| Emisor | % Cartera al 30/06/2024 | % Cartera al 31/03/2024 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Banco de Costa Rica | 69,46% | 60,44% |
| Tesorería [Gob (Min De Hacienda)] | 28,44% | 39,57% |
| Mercado de Liquidez | 2,10% | 00,00% |

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Liquidez Dólares - No Diversificado



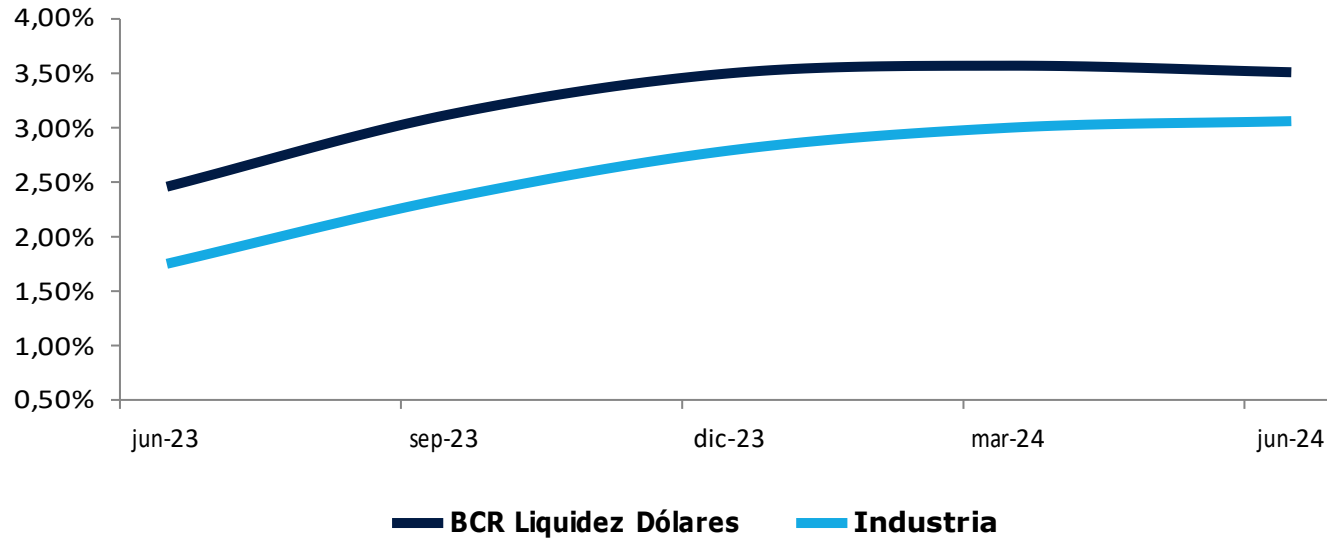
Comisiones

| 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% | 1,4596308357 |

*Información con corte al 30 de junio del 2024.

Rendimientos

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



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

Rendimientos

| Rendimiento últimos 30 días | | Rendimiento últimos 12 meses | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 |
| 3,09% | 2,77% | 3,51% | 3,06% |

Indicadores

| Indicador | AI 30/06/2024 | AI 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Desviación estándar 12 meses | 0,33 | 0,60 | 0,39 |
| RaR 12 meses | 9,93 | 4,92 | 6,90 |
| Duración del portafolio | 0,58 | 0,13 | 0,41 |
| Duración modificada portafolio | 0,56% | 0,13% | 0,41% |
| PPI | 0,28 | 0,22 | 0,39 |



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 de fondo: | ABIERTO |
| Moneda de participaciones: | DÓLARES |
| Inversión mínima: | 10.00 |
| Custodio de valores: | BCR CUSTODIO |
| Comisión administración industria: | 0,85% |
| Clasificación de riesgo: | scrAA+2 (CR) |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |

Informe de la administración

El activo administrado para el fondo BCR Mixto Dólares al finalizar el segundo trimestre del 2024 disminuyó en -8,49% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$131.92 millones a US\$120.72 millones.

La política de inversión de este fondo ofrece una exposición al sector bancario público y privado, así como otros emisores privados con alta calificación crediticia, lo que le permite

ofrecer un rendimiento competitivo junto con una mayor diversificación de los emisores. Siguiendo la línea anterior, la composición del portafolio muestra una variedad de emisores como el Banco de Costa Rica, Bonos del Tesoro de Estados Unidos, Banco Promerica, Financiera Monge, Banco Davivienda, Banco Latinoamericano de Comercio, Citigroup, Banco Santander, JP Morgan, Bank of America y Ministerio de Hacienda de Costa Rica.

La estructura de cartera del fondo BCR Mixto Dólares, al cierre de junio de 2024, se compone por instrumentos de renta fija de excelente calidad crediticia y liquidez y que aportan al fondo una mejor rentabilidad, en donde se destaca un 14,15% de colocación en el emisor Banco Latinoamericano de Comercio, un 18,19% en bonos del Tesoro de Estados Unidos, un 9,89% en emisiones del Ministerio de Hacienda, un 0,63% en operaciones de recompra con subyacente del sector público costarricense, un 23,03% en instrumentos de renta fija de emisores locales e internacionales y un 34,74% se gestiona en cuentas corrientes. Para el cierre de junio de 2024 aún persiste la holgura de liquidez que responde en primera instancia a la escasez local de títulos de renta fija en el mercado secundario de valores acordes a la política de inversión del fondo, y la poca de necesidad de captación de las entidades financieras ante el exceso de liquidez en moneda extranjera, y en segunda instancia la necesidad de mantener un margen de liquidez que permita atender oportunamente las solicitudes de redención de nuestros inversionistas, dada la concentración de participantes de gran volumen dentro del fondo.

La rentabilidad en los últimos 30 días del fondo BCR Mixto Dólares al finalizar el mes de junio de 2024 fue menor en 4 puntos base con respecto al trimestre anterior, alcanzando una rentabilidad de 3,63% y durante los últimos 12 meses registró una rentabilidad de 3,78%.

La relativa estabilidad en los rendimientos observados en moneda extranjera tiene su explicación en la decisión de la Reserva Federal de mantener sin cambios su tasa de interés de referencia en un rango entre 5,25% y 5,50%, lo que implica que el resto de las tasas de interés de referencia del mercado aun permanecerán ancladas a las medidas de política monetaria de nuestro principal socio comercial.

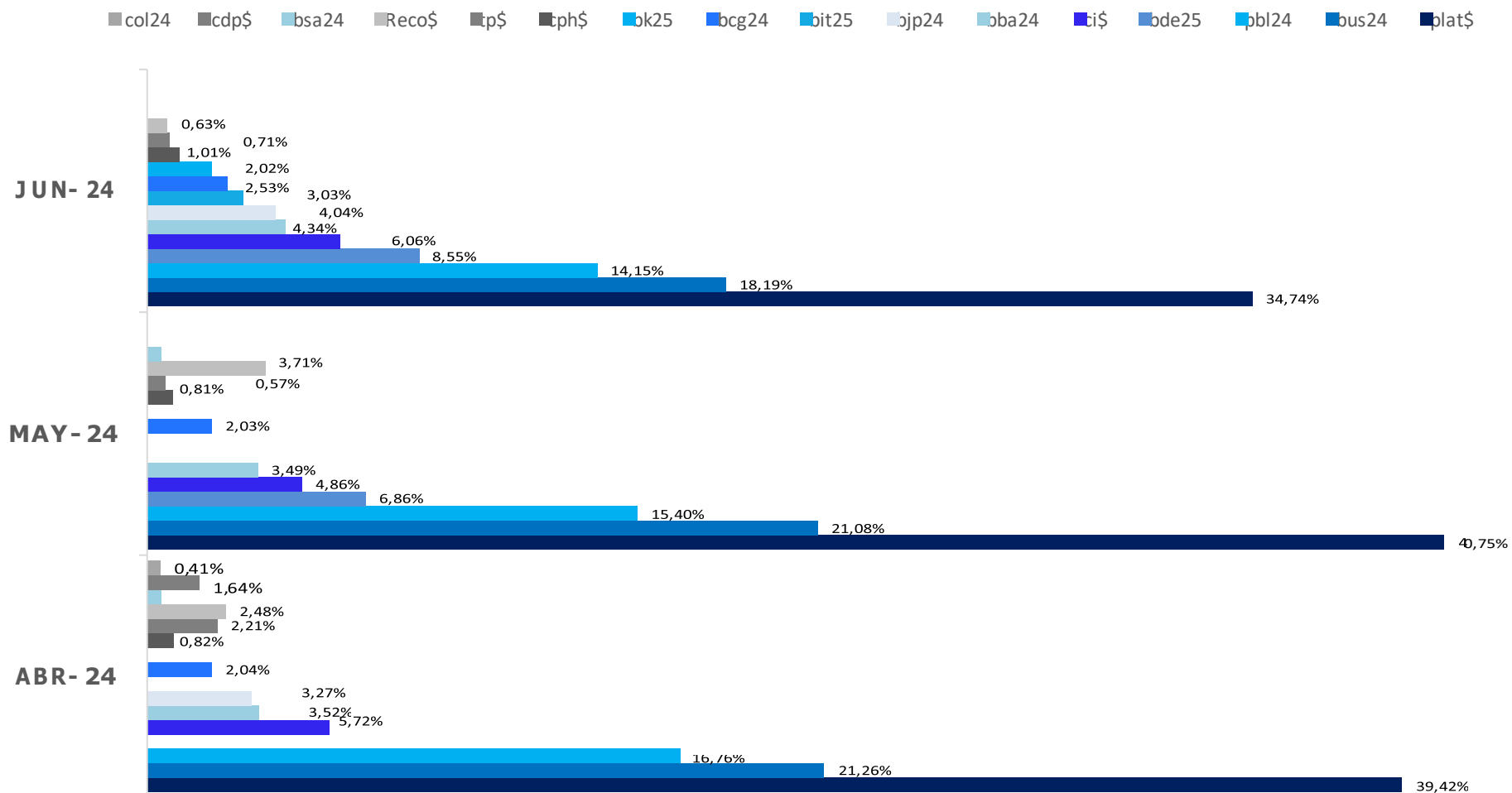
En la medida en que se prolongue la decisión de ajuste de la Reserva Federal, el fondo de inversión BCR Mixto Dólares podrá seguir aprovechando esta ventana para adquirir o renovar títulos valores de emisores de grado de inversión y de esta forma ofrecer un portafolio de inversiones más diversificado y con un rendimiento ponderado más estable.

Estructura del portafolio por emisor

| Emisor | % Cartera al 30/06/2024 | % Cartera al 31/03/2024 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Banco de Costa Rica | 19,46% | 29,86% |
| Estados Unidos de América | 18,19% | 18,05% |
| Banca Promerica S.A | 15,28% | 10,24% |
| Banco Latinoamericano de Comercio | 14,15% | 23,38% |
| Tesorería [Gob (Min De Hacienda)] | 9,89% | 5,59% |
| Bank of America | 4,34% | 1,89% |
| JP Morgan Chase | 4,04% | 1,64% |
| Banitsmo | 3,03% | 0,00% |
| Financiera Multimoney | 3,03% | 1,64% |
| Citigroup | 2,53% | 2,05% |
| Bank of New York Mellon | 2,02% | 0,00% |
| Financiera Monge | 2,02% | 0,00% |
| Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo | 1,01% | 0,82% |
| Financiera Desyfin S.A | 1,01% | 0,82% |
| Instituto Costarricense de Electricidad | 0,00% | 0,69% |
| República de Colombia | 0,00% | 0,41% |
| Banco Santander | 0,00% | 0,45% |
| Banco Improsa S.A | 0,00% | 2,46% |

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Mixto Dólares - No Diversificado



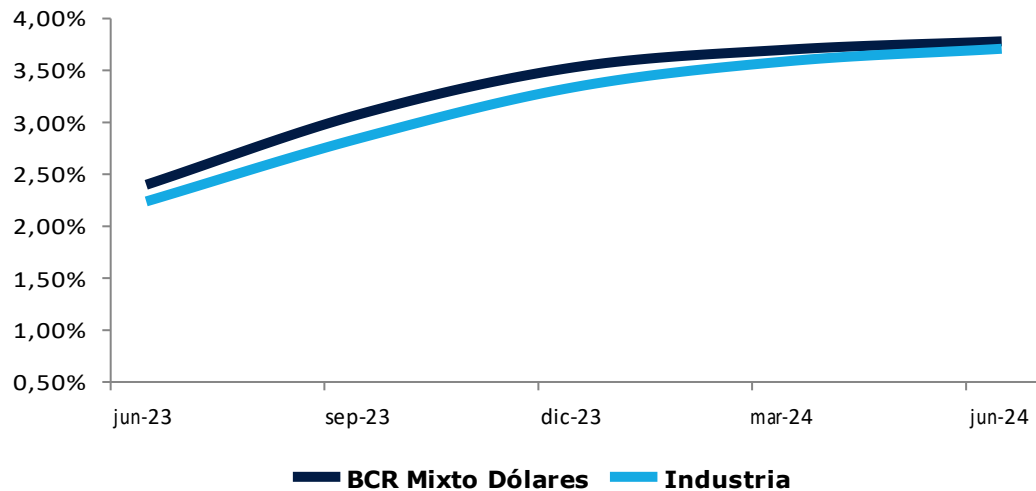
Comisiones

| 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% | 1,4464164677 |

*Información con corte al 30 de junio del 2024.

Rendimientos

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



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

Rendimientos

| Rendimiento últimos 30 días | | Rendimiento últimos 12 meses | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 |
| 3,63% | 3,63% | 3,78% | 3,71% |

Indicadores

| Indicador | AI 30/06/2024 | AI 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Desviación estándar 12 meses | 0,41 | 0,63 | 0,43 |
| RaR 12 meses | 8,22 | 4,64 | 7,38 |
| Duración del portafolio | 0,39 | 0,23 | 0,23 |
| Duración modificada portafolio | 0,38% | 0,23% | 0,22% |
| PPI | 0,46 | 0,52 | 0,35 |



BCR Portafolio Dólares

No diversificado



Características del fondo

El Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o, inversionistas institucionales, corporaciones, empresas y demás, que deseen realizar inversiones que tengan el respaldo en productos de captación del Banco de Costa Rica, 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 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: | DÓLARES |
| Inversión mínima: | 10.00 |
| Custodio de valores: | BCR CUSTODIO |
| Comisión administración industria: | 0,76% |
| Clasificación de riesgo: | scrAA+2 (CR) |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |

Informe de la administración

El activo administrado para el fondo BCR Portafolio Dólares al finalizar el segundo trimestre del 2024 disminuyó en -15,44% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$31.41 millones a US\$26.56 millones.

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

política, al 30 de junio de 2024 el 25% de la cartera se encuentra colocado en emisiones del Banco de Costa Rica, un 2,09% en operaciones de recompra con subyacente de Banco de Costa Rica y un 72,92% gestionado en cuentas corrientes.

Para el cierre de junio de 2024 aún persiste la holgura de liquidez que responde principalmente a la escasez local de títulos de renta fija en el mercado secundario de valores acordes a la política de inversión del fondo, y la poca necesidad de captación de las entidades financieras ante el exceso de liquidez en moneda extranjera, aunado a la necesidad de mantener un margen de liquidez que permita atender oportunamente las solicitudes de redención de nuestros inversionistas, dada la concentración de participantes de gran volumen dentro del fondo.

Ante los ajustes en la tasa de política monetaria las entidades financieras, optaron por disminuir su captación de recursos a plazo fijo y en cuentas corrientes, aplicando disminuciones en las tasas de captación de los emisores bancarios, esto a su vez desencadena que

las renovaciones se lleven a cabo en condiciones menos favorables a nivel de tasa de interés, incluso a niveles de tasas inferiores a lo pactado en una cuenta corriente, aunado a la escasez en instrumentos de corto plazo como son las recompras con subyacente Banco de Costa Rica, Banco Nacional de Costa Rica y Banco Popular de Desarrollo Comunal, que se encuentran dentro del marco de inversión del fondo y que en el pasado han servido de complemento para la rentabilidad del portafolio, y en apego a la normativa relacionada al plazo promedio de inversión (PPVI). Dichas circunstancias han conducido al fondo a concentrar el 72,92% de sus activos en las cuentas corrientes para el cierre de junio de 2024, a la espera de un cambio de las condiciones de mercado que permita retomar los niveles de colocación en títulos valores de renta fija.

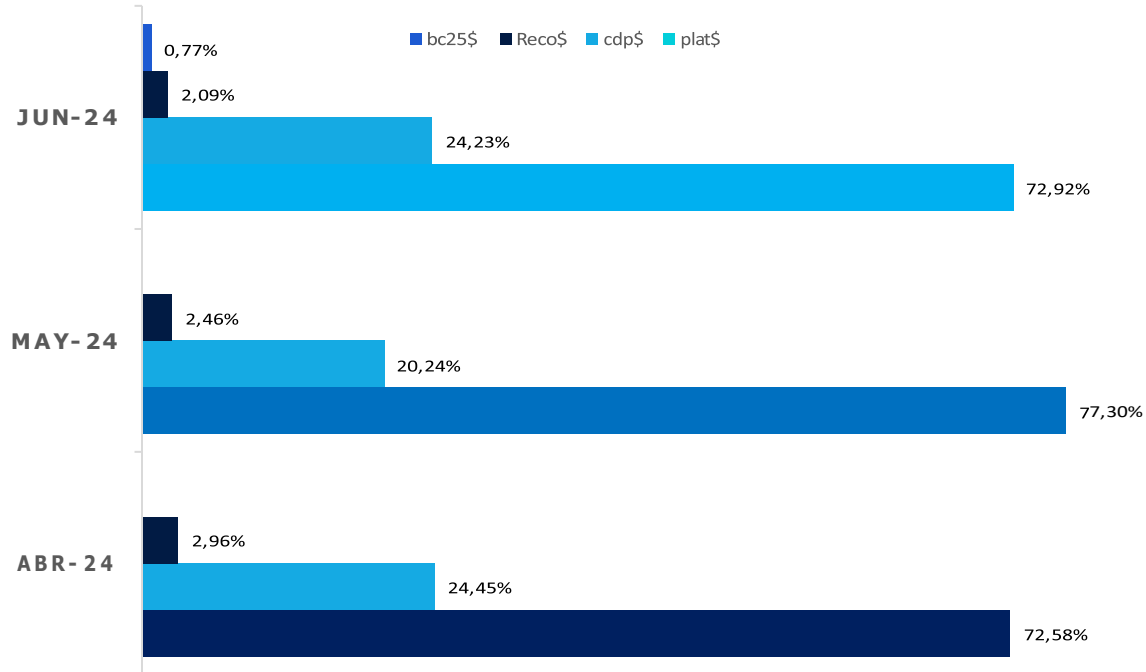
Estas condiciones de mercado han implicado que el fondo BCR Portafolio Dólares pierda competitividad en términos de rentabilidad debido a que no ha logrado renovar sus recursos, por ende, el rendimiento de los últimos 30 días fue de 2,93%, apenas 24 puntos base superior al cierre del trimestre anterior cuando registró un 2,69%.

Estructura del portafolio por emisor

| Emisor | % Cartera al 30/06/2024 | % Cartera al 31/03/2024 |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Banco de Costa Rica | 100,00% | 79,78% |
| Banco Nacional de Costa Rica | 0,00% | 20,22% |

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Portafolio Dólares - No Diversificado



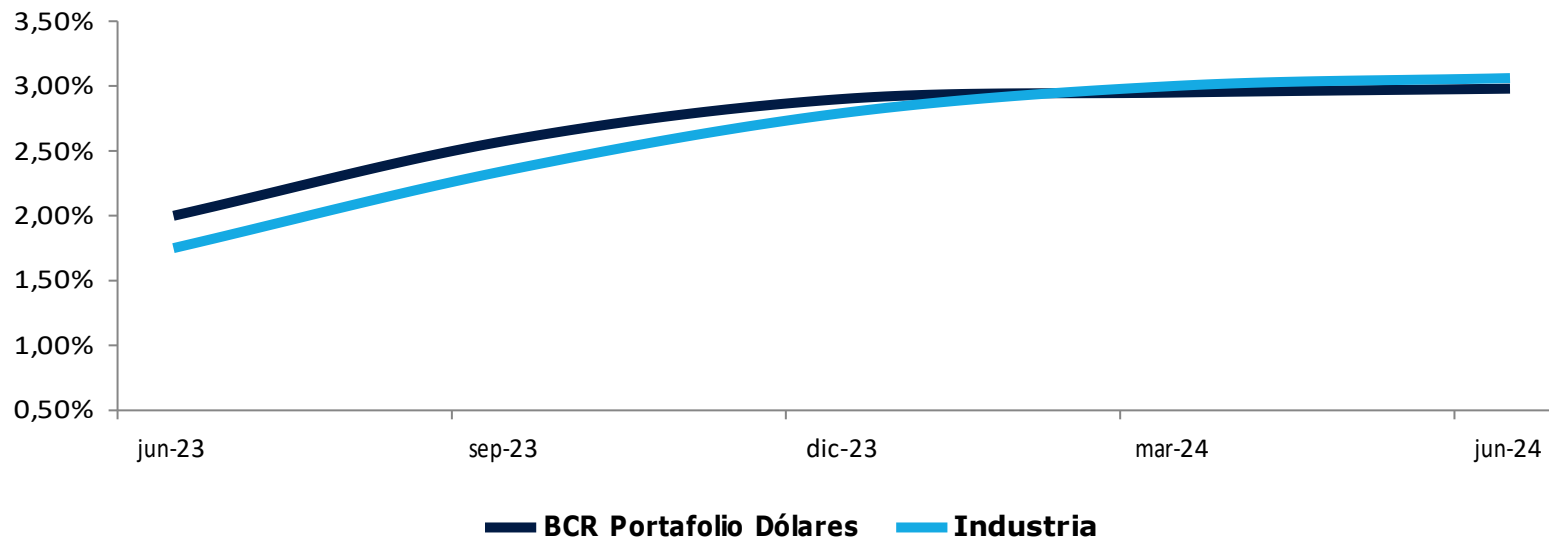
Comisiones

| 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% | 1,1945845869 |

*Información con corte al 30 de junio del 2024.

Rendimientos

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



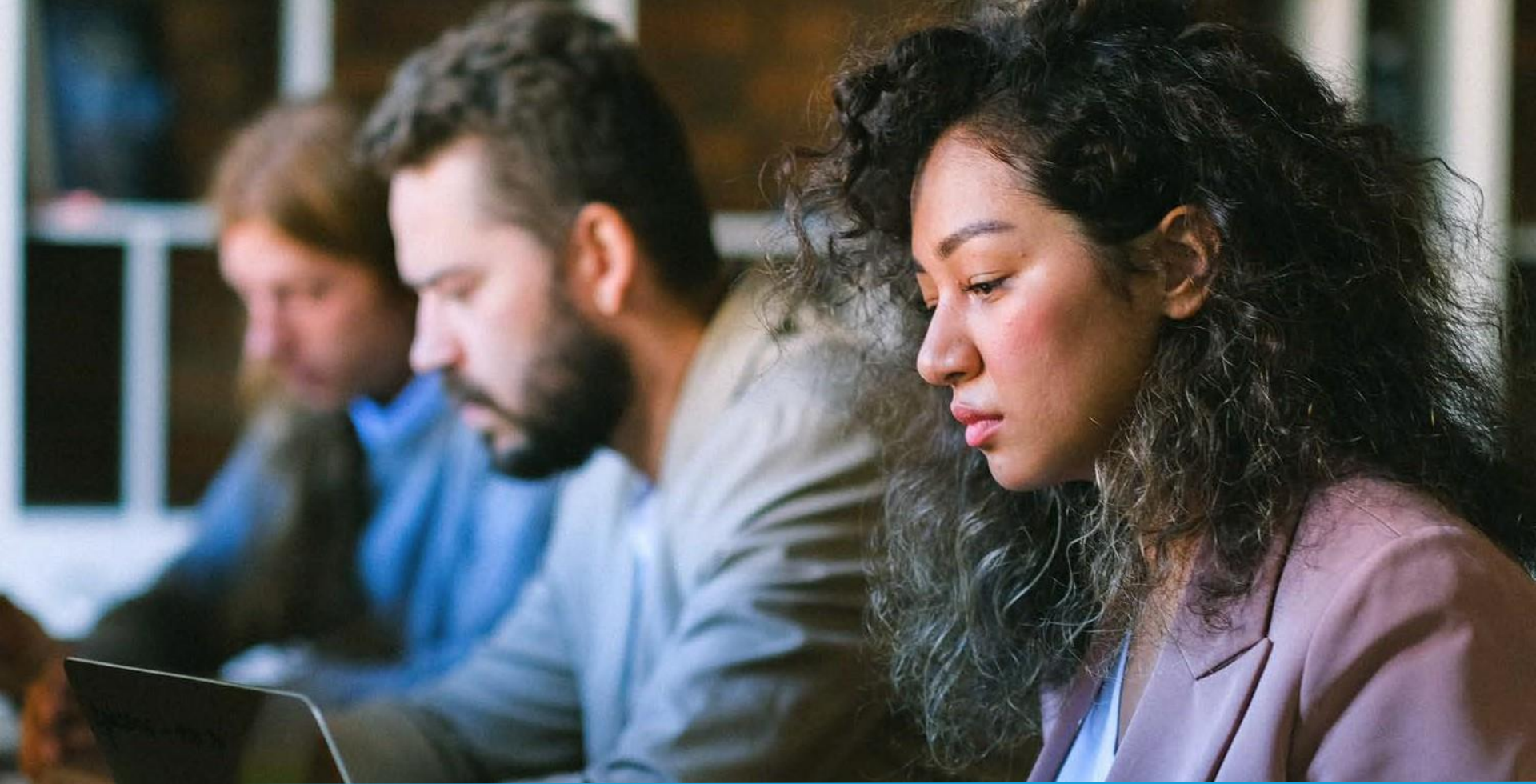
*Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

Rendimientos

| Rendimiento últimos 30 días | | Rendimiento últimos 12 meses | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 |
| 2,93% | 2,77% | 2,98% | 3,06% |

Indicadores

| Indicador | AI 30/06/2024 | AI 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Desviación estándar 12 meses | 0,29 | 0,50 | 0,39 |
| RaR 12 meses | 9,58 | 4,87 | 6,90 |
| Duración del portafolio | 0,36 | 0,22 | 0,41 |
| Duración modificada portafolio | 0,36% | 0,22% | 0,39% |
| PPI | 0,34 | 0,36 | 0,39 |



Fondo de Inversión
Mediano Plazo Colones
No Diversificado



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: | 1,44% |
| Clasificación de riesgo: | scr A 3 (CR) |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |

Informe de la administración

El activo administrado por el fondo BCR Mediano Plazo Colones al finalizar el segundo trimestre del 2024 descendió en 1,44%, pasando de un saldo de ₡421 millones en el anterior trimestre a ₡415 millones en junio 2024.

El fondo brindó a sus clientes una rentabilidad muy atractiva en los últimos 12 meses de 5,55%, que, bajo las condiciones actuales a razón de invertir a un plazo de un año, se muestra muy atractivo. BCR Mediano Plazo Colones mantiene una volatilidad moderada, evitando fluctuaciones en su rentabilidad hacia puntos altos o bajos, lo que concede un

rendimiento estable y a su vez competitivo.

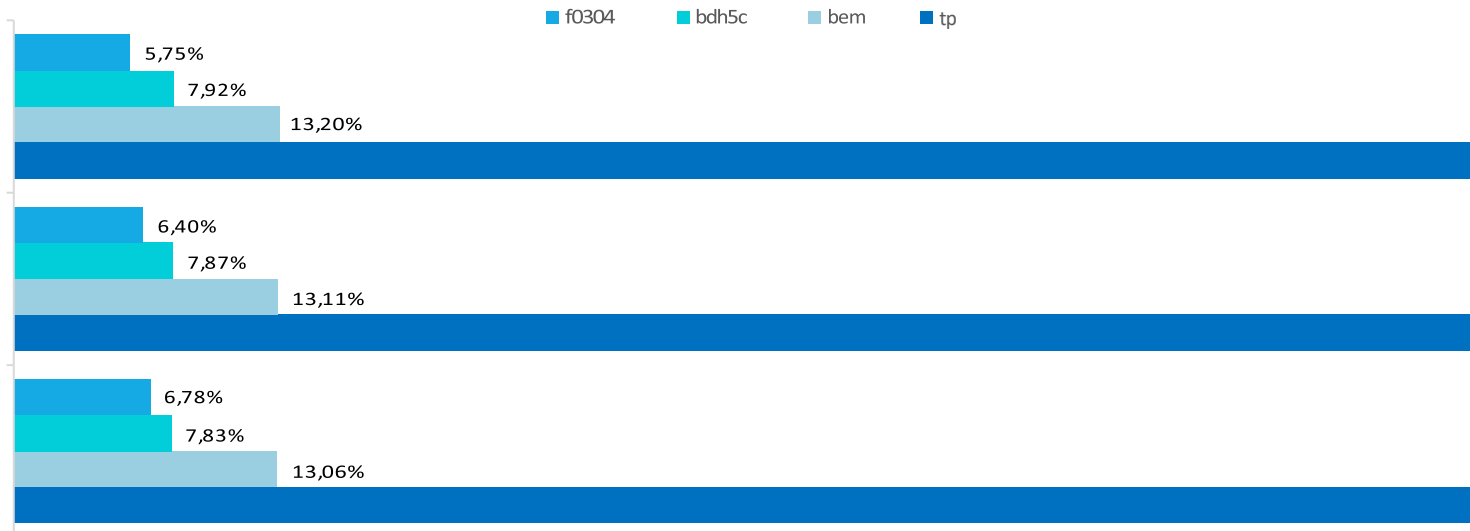
La cartera del fondo BCR Mediano Plazo Colones con corte al segundo trimestre del 2024, estuvo conformada por 68,78% en emisiones del Ministerio de Hacienda, 12,41% por emisiones del Banco Central de Costa Rica, 10,40% en emisiones a la vista, 7,45% en emisiones del sector privado y 0,96% en cuentas bancarias. El activo administrado del fondo continúa en reducción a pesar de que el mismo brinda a sus clientes un buen rendimiento.

Estructura del portafolio por emisor

| Emisor | % Cartera al 30/06/2024 | % Cartera al 31/03/2024 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Tesorería [Gob (Min de Hacienda)] | 73,13% | 50,57% |
| Banco Central de Costa Rica | 13,20% | 41,53% |
| Banco Davivienda Costa Rica | 7,92% | 7,33% |
| BCR Fondos de Inversión | 5,75% | 0,58% |

Estructura del portafolio por instrumento

Mediano Plazo Colones - No Diversificado

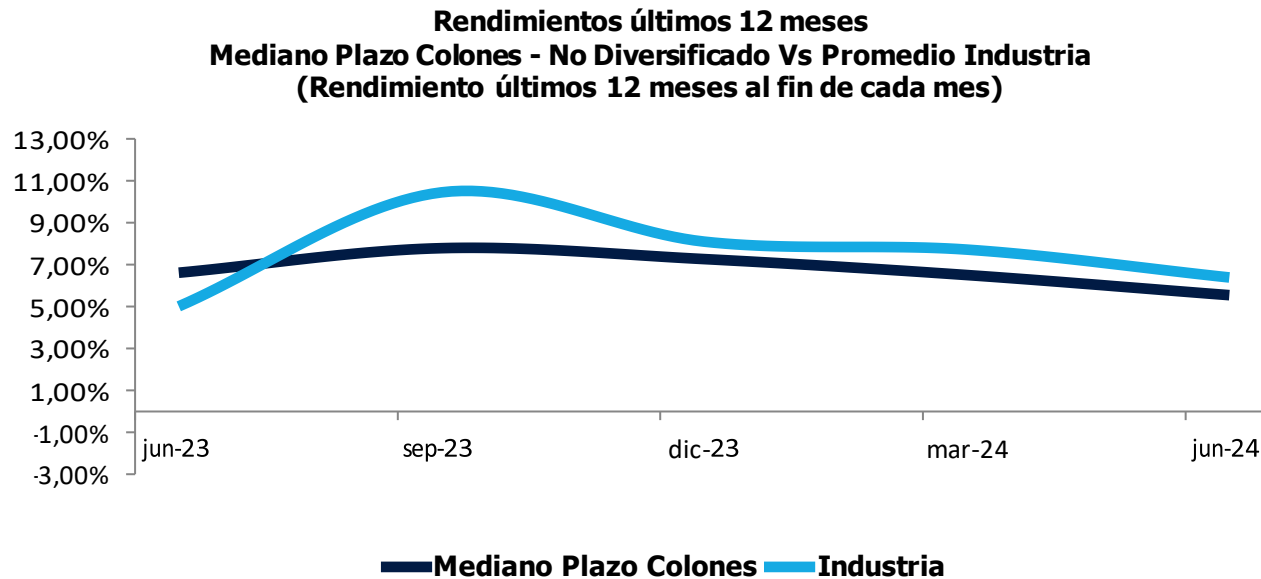


Comisiones

| Comisión de administración | Comisión de custodia | Comisión de agente colocador | Otros gastos operativos |
|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|
| 0,10% | N/A | N/A | N/A |
| Subtotal | Pagada al Puesto de Bolsa | Total comisión | Valor de participación |
| 0,10% | N/A | 0,10% | 1,0019938950 |

*Información con corte al 30 de junio del 2024.

Rendimientos



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

Rendimientos

| Rendimiento últimos 30 días | | Rendimiento últimos 12 meses | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 |
| 4,77% | ND | 5,55% | 6,39% |

Indicadores

| Indicador | AI 30/06/2024 | AI 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Desviación estándar 12 meses | 0,64 | 0,91 | 0,79 |
| RaR 12 meses | 10,79 | 7,44 | 9,52 |
| Duración del portafolio | 0,76 | 0,49 | 1,78 |
| Duración modificada portafolio | 0,74% | 0,48% | 1,71% |
| PPI | 3,34 | 2,68 | 4,33 |



BCR Fondo Mediano Plazo

No Diversificado

Características del fondo

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

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

| | |
|---|---|
| Fecha de inicio de operaciones: | 18/01/2018 |
| Tipo fondo: | ABIERTO |
| Moneda de participaciones: | DÓLARES |
| Inversión mínima: | 10.00 |
| Custodio de valores: | BCR CUSTODIO |
| Comisión administración industria: | 1,04% |
| Clasificación de riesgo: | scr A 3 (CR) |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |

Informe de la administración

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

La estructura de cartera del fondo al cierre de junio de 2024 se encuentra invertida en un 23% en Gobierno de Costa Rica, 15% en Bonos del Tesoro de los Estados Unidos, un 12,93% en

Citigroup, un 12,27% en Bank of América, un 10,19% en participaciones de fondos inmobiliarios, un 9,53% en Multibank, un 7,21% en JP Morgan, un 5,22% en Bank of New York of Mellon.

La diversificación le ha permitido alcanzar un rendimiento de los últimos 12 meses del 5,68%, el cual responde a una estructura de cartera en donde el 89,27% de los títulos valores

se encuentran clasificados contablemente al costo amortizado, lo que implica que esta porción de la cartera se "inmuniza" ante variaciones en los precios, producto de la valoración a precios de mercado.

El valor de participación del fondo continúa mostrando una tendencia hacia el alza, pero con ciertas volatilidades en algunos momentos que se explican por tres razones particulares, la primera por los ingresos generados por concepto de intereses de los títulos valores que componen la cartera, en segunda instancia por el diferencial cambiario de la porción de la cartera invertida en participaciones del fondo Inmobiliario Rentas Mixtas denominado en colones, y tercero por la valoración a precios mercado a la que se exponen las participaciones inmobiliarias que conforman 10,73% de la cartera.

La relativa estabilidad en los rendimientos observados en moneda extranjera tiene su explicación en la decisión de la Reserva Federal de mantener sin cambios su tasa de interés de referencia en un rango entre 5,25% y 5,50%, lo que implica

que el resto de las tasas de interés de referencia del mercado aún permanecerán ancladas a las medidas de política monetaria de nuestro principal socio comercial.

En la medida en que se prolongue la decisión de ajuste de la Reserva Federal, el fondo de inversión BCR Mediano Plazo podrá seguir aprovechando esta ventana para adquirir o renovar títulos valores de emisores de grado de inversión y de esta forma ofrecer un portafolio de inversiones más diversificado y con un rendimiento ponderado más estable.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de junio del 2024, mostró que el riesgo fue cubierto en 3,48 veces por el rendimiento. El activo administrado, para el cierre del segundo trimestre de 2024, registró un incremento del 2,05% con respecto al dato del último trimestre, pasando de \$1.399 mil a \$1.427 mil para el cierre de junio de 2024.

La duración modificada al 30 de junio del 2024 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,77%.

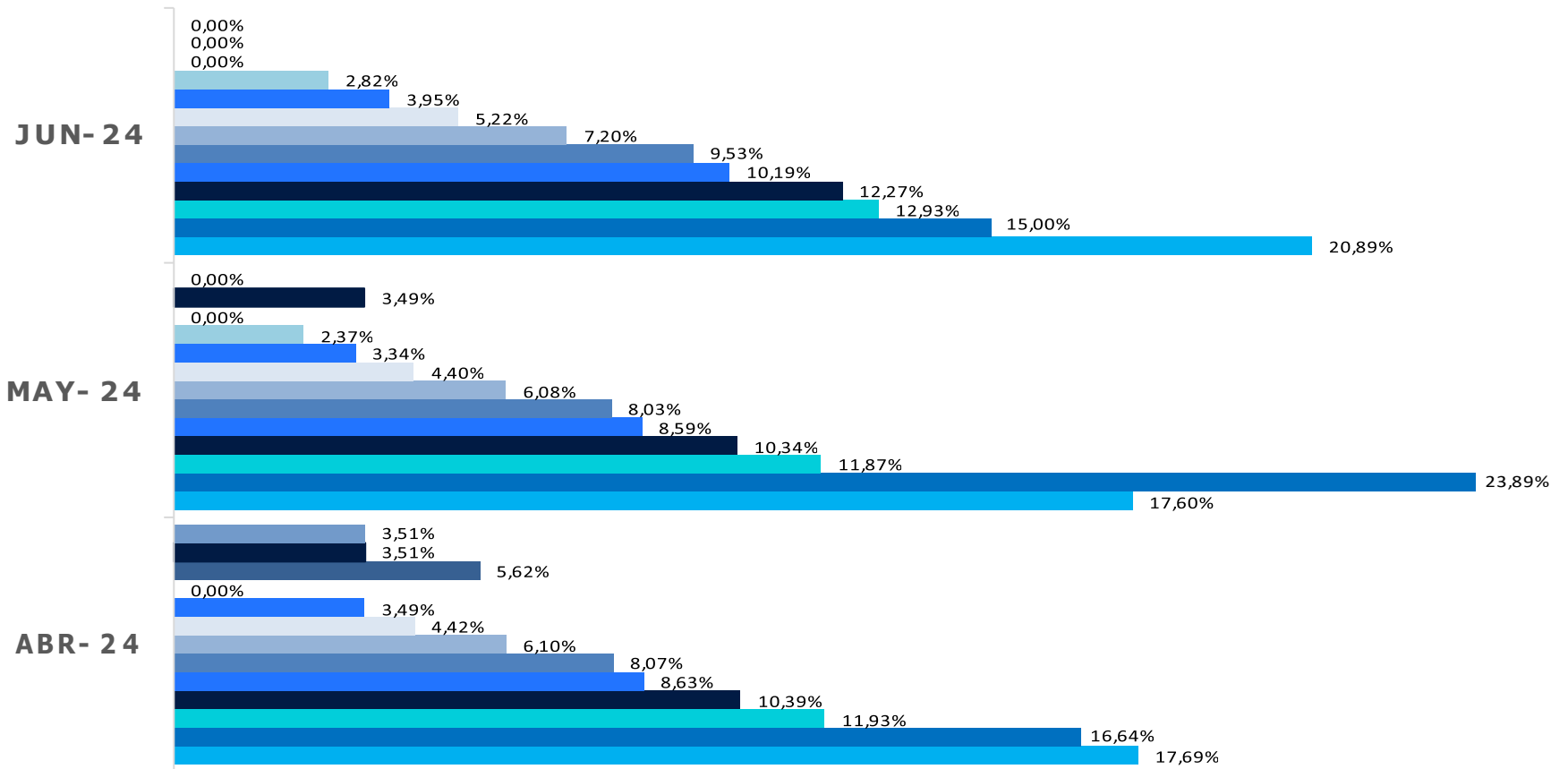
Estructura del portafolio por emisor

| Emisor | % Cartera al 30/06/2024 | % Cartera al 31/03/2024 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Tesorería [Gob (Min de Hacienda)] | 23,70% | 19,81% |
| Ustes United States Treasury | 15,00% | 11,55% |
| Citigroup Global Markets | 12,93% | 13,36% |
| Bank of America Corp | 12,27% | 11,63% |
| BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario | 10,19% | 9,66% |
| Multibank | 9,53% | 9,04% |
| JP Morgan | 7,21% | 6,84% |
| Bank of New York (BNY MELLON) | 5,22% | 0,00% |
| BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas | 3,95% | 3,92% |
| Banco Latinoamericano de Comercio | 0,00% | 6,29% |
| Banco Santander | 0,00% | 3,93% |
| República de Colombia | 0,00% | 3,93% |
| Total: | 100% | 100% |

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Mediano Plazo- No Diversificado

col24 bsa24 pbl24 bde25 inm3 bk25 bjp24 bmu28 ici\$ bba24 bcg24 bus24 tp\$



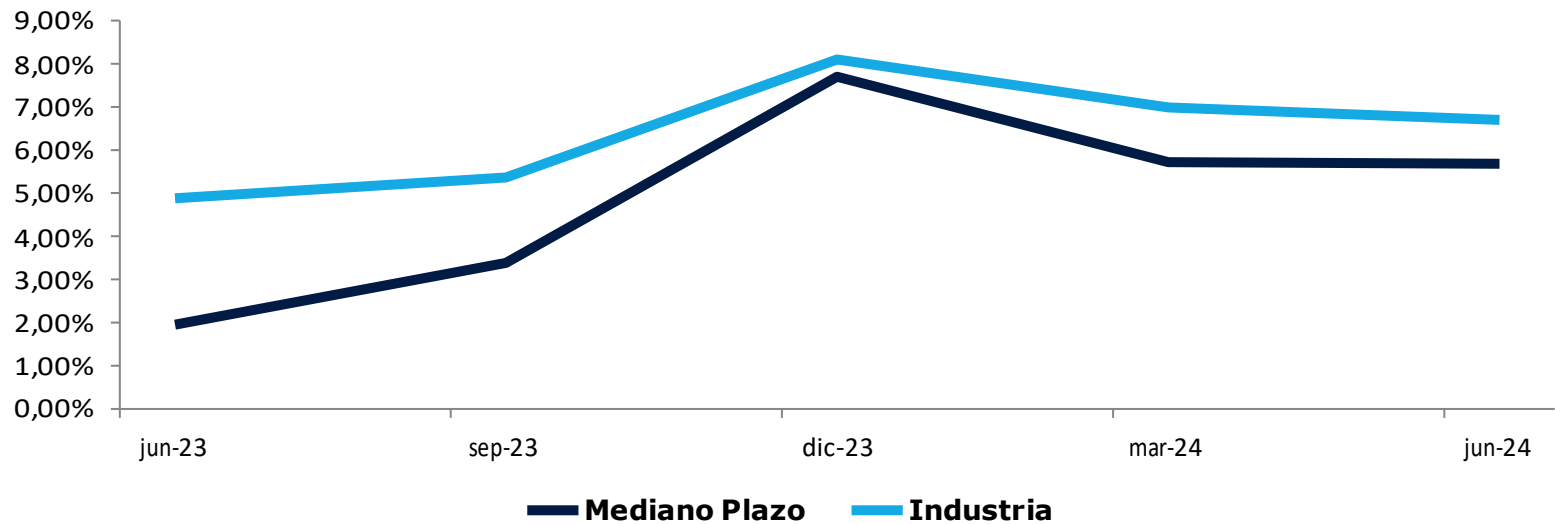
Comisiones

| 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% | 0,9106102165 |

*Información con corte al 30 de junio del 2024.

Rendimientos

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



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

Rendimientos

| Rendimiento últimos 30 días | | Rendimiento últimos 12 meses | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 |
| 4,32% | ND | 5,68% | 6,70% |

Indicadores

| Indicador | AI 30/06/2024 | AI 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Desviación estándar 12 meses | 1,45 | 2,02 | 1,41 |
| RaR 12 meses | 3,48 | 1,98 | 3,79 |
| Duración del portafolio | 0,80 | 0,81 | 1,03 |
| Duración modificada portafolio | 0,77% | 0,79% | 0,99% |
| PPI | 778,60 | 78 417,88 | 6,12 |



BCR Fondo de Inv. Inmobiliario Rentas Mixtas No diversificado



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



¢28.912.287.965,22

Activos Totales



¢27.516.406.372,07

Activos Inmobiliarios



175

Cantidad de inversionistas



14.775

Cantidad total de participaciones



8

Cantidad de inmuebles



49

Cantidad de inquilinos



91.831,15

m² Arrendables



86,03%

Ocupación porcentual



24

Prom. 3,0 años

Vencimiento de Contratos



En Libros: ¢2.720.419,25

Mercado: ¢2.970.530,00

Valor de participación



Total: 5,23%

Líquido: 4,20%

Rendimientos últimos 12 meses

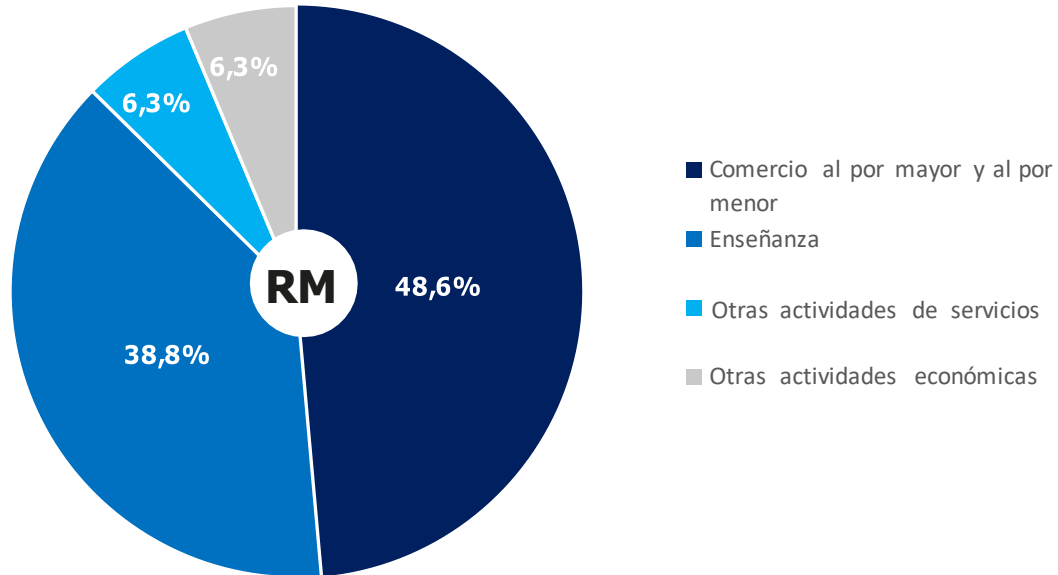
Características del fondo

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

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

| | |
|--|--|
| Fecha de inicio de operaciones: | 12/07/2007 |
| Tipo de fondo: | CERRADO |
| Moneda de participaciones: | COLONES |
| Cantidad total autorizada: | ¢50.000.000.000,00 |
| Monto total colocado: | ¢14.775.000.000,00 |
| Precio última negociación: | ¢3.500.000,00 |
| Fecha última negociación: | 05/03/2020 |
| Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación del período: | 0,00% |
| Clasificación de riesgo: | SCR A-3 (CR) |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |
| Comisión administración: | 0,10% |
| Comisión administración industria: | 0,10% (Único fondo en colones) |

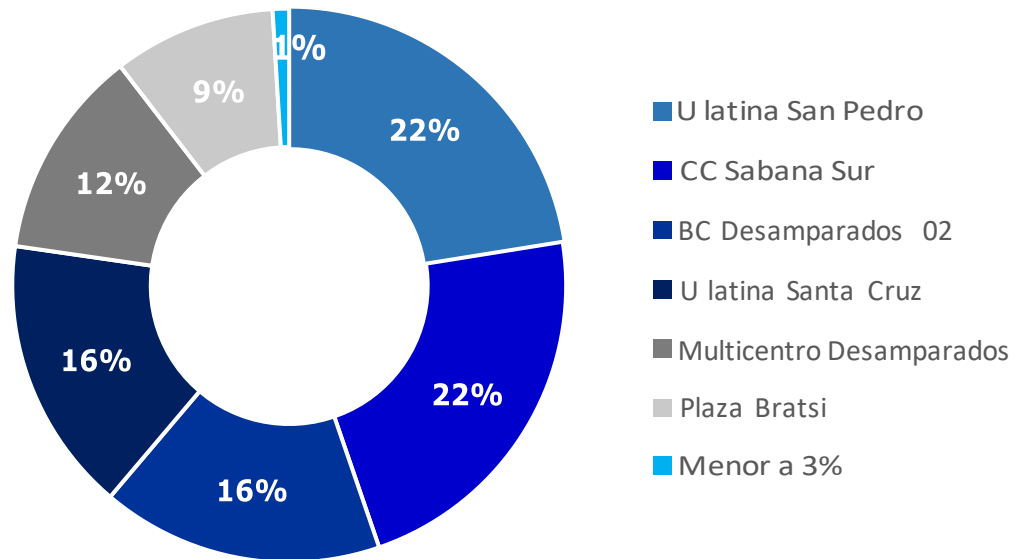
Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por actividad económica



Entrada de nuevos inquilinos

| Período | Fondo | Metraje (m ²) | Renta mensual |
|--------------|---------------|---------------------------|---------------|
| II Trim 2024 | Rentas Mixtas | 77,20 | ₡145.282,39 |

Composición de ingresos por inmueble



Informe de la administración

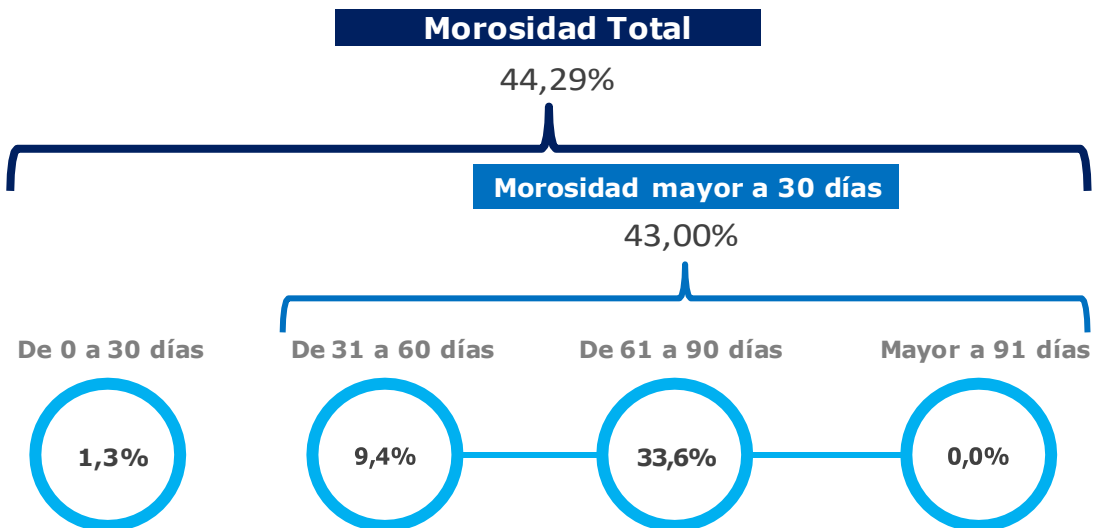
Para el cierre al mes de junio de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 4,24%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a ¢28.912.287.965,22 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de ¢2.720.365,67.

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en siete actividades económicas, siendo los sectores de enseñanza y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2024 se mantienen 49 empresas inquilinas.

La morosidad total al segundo trimestre 2024 se encuentra en un 44,29%. Los alquileres pendientes se consideran por

rangos de tiempo “De 0 a 30 días”, “De 31 a 60 días”, “De 61 a 90 días” y “Mayor a 90 días”. Es pertinente indicar que aquellos inquilinos con saldos pendientes menores a 30 días aún se encuentran en el período de pago correspondiente al mes en curso, por lo que los inquilinos que se encuentran con una morosidad mayor a 30 días son los que muestran los incumplimientos de pago en los períodos establecidos, sin embargo, dentro de la cartera existen inquilinos que por condiciones contractuales cancelan su renta a mes vencido que podrían influir en un alza en el porcentaje a pesar de que cumplan con sus obligaciones con el fondo.

Ahora bien, en el rango de 61 a 90 días, la morosidad es de un solo inquilino del sector comercial, el cual, su proyección de pago es entre los 60 y 70 días, por lo que la gestión de cobro se mantiene constante para propiciar la recuperación pronta de los alquileres del fondo. Por otra parte, en este fondo al corte del trimestre, no registra montos en cuentas de orden.



Durante el II trimestre de 2024 no se registraron valoraciones de inmuebles en este fondo, las ganancias no realizadas por ajuste de valor reportadas corresponden a la valoración de inversiones en fondos financieros.

El valor en libros del total de la cartera de inmuebles del fondo, al 30 de junio 2024 fue de ¢27.516.406.372,46.

Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía superior a los ¢1.421.892.618,96.

Ingresos

| Detalle | Abril | Mayo | Junio |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos del Período | ¢179.612.152 | ¢180.340.467 | ¢180.332.285 |
| Intereses; Descuentos y Dividendos | ¢201.556 | ¢48.669 | ¢36.715 |
| Ingreso por arrendamiento | ¢177.268.694 | ¢178.751.194 | ¢178.624.475 |
| Ganancia por diferencial cambiario | ¢12,12 | ¢19.870 | ¢196.853 |
| Ganancias no realizadas por ajustes de valor | ¢2.129.789 | ¢1.520.734 | ¢1.474.242 |
| Ingresos extraordinarios | ¢0 | ¢0 | ¢0 |
| Otros ingresos | ¢0 | ¢0 | ¢0 |

Al cierre del II Trimestre de 2024 los ingresos mostraron un comportamiento estable y con respecto al trimestre anterior presentaron un leve crecimiento aproximado de ¢1.400.000,00, por motivo de nuevas colocaciones y la aplicación de incrementos contractuales.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, para el II Trimestre 2024, se logró concretar el cierre de dos negociaciones por espacios en el inmueble Sabana Sur, resultando un total de área colocada de 77,20 m², lo cual representa nuevos ingresos para el fondo de alrededor de ¢415.000,00 mensuales.

También se ha recibido interés por parte de otros potenciales inquilinos para áreas desocupadas en este inmueble, especialmente en los sectores de salud, comercio y oficina.

Esto demuestra el amplio potencial de aprovechamiento que ofrece el Centro Comercial Sabana Sur en diferentes áreas comerciales.

Gastos

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

| II Trimestre 2024 | |
|--------------------------------|---------------|
| Gastos Financieros | 61,8% |
| Impuestos locales | 24,1% |
| Mantenimiento de los inmuebles | 8,4% |
| Seguros | 2,0% |
| Peritazgo de los inmuebles | 1,6% |
| Comisiones | 1,1% |
| Gastos bancarios y similares | 0,5% |
| Gasto por Suscripción | 0,2% |
| Variación por Incobrables | 0,2% |
| | 100,0% |

Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto, se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

Estructura del portafolio por inmueble

| Inmueble | Activos totales al: | |
|--------------------------|---------------------|-----------|
| | 30/6/2024 | 31/3/2024 |
| Cc Sabana Sur | 32,55% | 32,55% |
| U Latina San Pedro Col | 13,90% | 13,90% |
| Multicentro Desamparados | 12,81% | 12,81% |
| Bc Desamparados 02 | 10,87% | 10,87% |
| Plaza Bratsi | 10,24% | 10,24% |
| U Latina Santa Cruz Col | 9,54% | 9,54% |
| Oicentro Los Yoses | 9,21% | 9,21% |
| Paseo De Las Flores Col | 0,88% | 0,88% |

Estructura del portafolio por sector económico

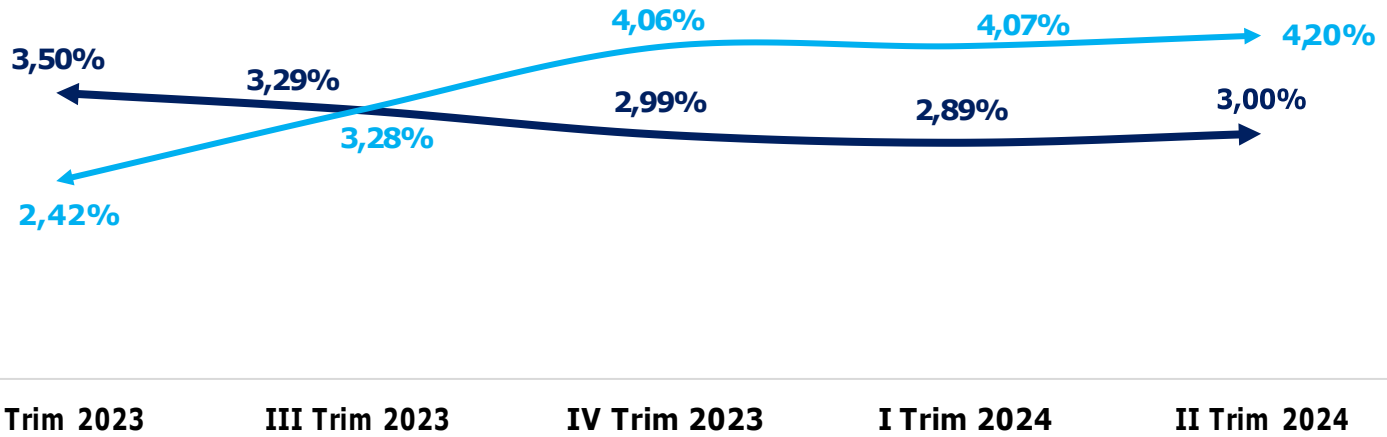
| Actividad económica del inquilino | Participación | |
|--|---------------|-------------|
| | jun-24 | mar-24 |
| Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas | 48,6% | 48,6% |
| Enseñanza | 38,8% | 38,8% |
| Otras actividades de servicios | 6,5% | 6,3% |
| Actividades de servicios administrativos y de apoyo | 2,2% | 2,2% |
| Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social | 2,4% | 2,3% |
| Actividades de alojamiento y de servicio de comidas | 0,7% | 0,7% |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas | 0,6% | 0,6% |
| Información y Telecomunicaciones | 0,5% | 0,5% |
| Total | 100% | 100% |

Rendimientos

| Rendimientos de los últimos 12 meses | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Rendimiento total | | Rendimiento líquido | | Rendimiento a Valor de Mercado |
| Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 |
| 5,23% | 5,18% | 4,20% | 4,20% | 0,00% |

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

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

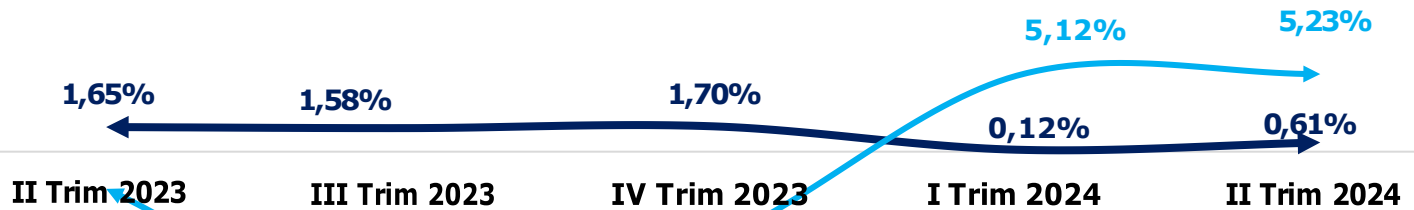


↔ Industria

↔ BCR F.I. Inmobiliario Rentas Mixtas

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

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



↔ Industria

↔ BCR F.I. Inmobiliario Rentas Mixtas

Indicadores

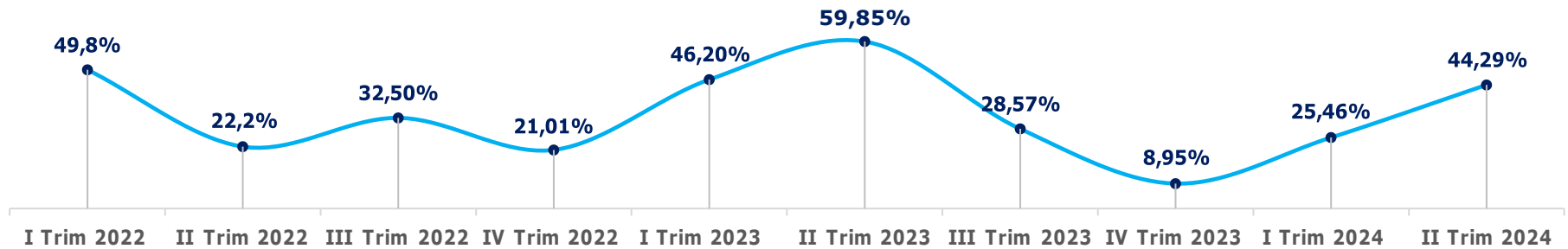
| Indicador | AI 30/06/2024 | AI 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Coefic oblig frente a terceros | 43,80% | 43,95% | 27,90% |
| Porcentaje de ocupación | 86,03% | 85,93% | 74,43% |

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

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

| BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (¢ miles) | II-Trim-2024 | I-Trim-2024 | IV-Trim-2023 | III-Trim-2023 | II-Trim-2023 | I-Trim-2023 |
|--|----------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|
| Ingresos por arrendamiento | 534.644 | 533.187 | 520.263 | 512.493 | 509.673 | 486.473 |
| Otros ingresos | 516 | 3.929 | 2.464 | 26.432 | 3.238 | 902 |
| Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable | 5.110 | 1.135.804 | 835.684 | 5.132 | 5.392 | 6.244 |
| Total Ingresos | 540.270 | 1.672.919 | 1.358.410 | 544.057 | 518.302 | 493.619 |
| | II-Trim-2024 | I-Trim-2024 | IV-Trim-2023 | III-Trim-2023 | II-Trim-2023 | I-Trim-2023 |
| Gastos financieros | 225.751 | 244.373 | 233.189 | 226.388 | 223.918 | 221.466 |
| Gastos operativos | 134.662 | 135.417 | 133.828 | 158.897 | 133.105 | 115.423 |
| Comisiones | 4.029 | 3.777 | 3.660 | 3.997 | 3.976 | 4.081 |
| Otros gastos | 615 | -843 | 251 | -868 | 708 | 620 |
| Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable | 0 | 0 | 113.841 | 1.659.644 | 0 | 688.838 |
| Total Gastos | 365.057 | 382.724 | 484.769 | 2.048.058 | 361.707 | 1.030.428 |
| Utilidad Neta | 175.213 | 1.290.195 | 873.641 | -1.504.001 | 156.595 | -536.809 |

Rango de morosidad



| Rango de Morosidad | I Trim 2022 | II Trim 2022 | III Trim 2022 | IV Trim 2022 | I Trim 2023 | II Trim 2023 | III Trim 2023 | IV Trim 2023 | I Trim 2024 | II Trim 2024 |
|--------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| De 0 a 30 días | 3,7% | 17,3% | 3,96% | 1,2% | 0,9% | 8,8% | 25,7% | 0,1% | 1,2% | 1,30% |
| De 31 a 60 días | 45,4% | 1,5% | 1,47% | 15,29% | 35,3% | 0,4% | 0,0% | 8,5% | 24,3% | 9,45% |
| De 61 a 90 días | 0,6% | 3,4% | 27,07% | 4,55% | 10,0% | 0,0% | 2,8% | 0,4% | 0,0% | 33,55% |
| Más de 91 días | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,0% | 50,6% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% |
| | 49,8% | 22,2% | 32,50% | 21,01% | 46,20% | 59,85% | 28,57% | 8,95% | 25,46% | 44,29% |



BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI)

No diversificado

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria



\$339.052.386,1

Activos Totales



\$331.547.455,10

Activos Inmobiliarios



1.313

Cantidad de inversionistas



180.985

Cantidad total de participaciones



34

Cantidad de inmuebles



383

Cantidad de inquilinos



315.608

m² Arrendables



88,23%

Ocupación porcentual



Prom. 2,3 años

Vencimiento de Contratos



En Libros: \$1.066,56

Mercado: \$395,24

Valor de participación



Total: 1,72%

Líquido: 2,90%

Rendimientos últimos 12 meses

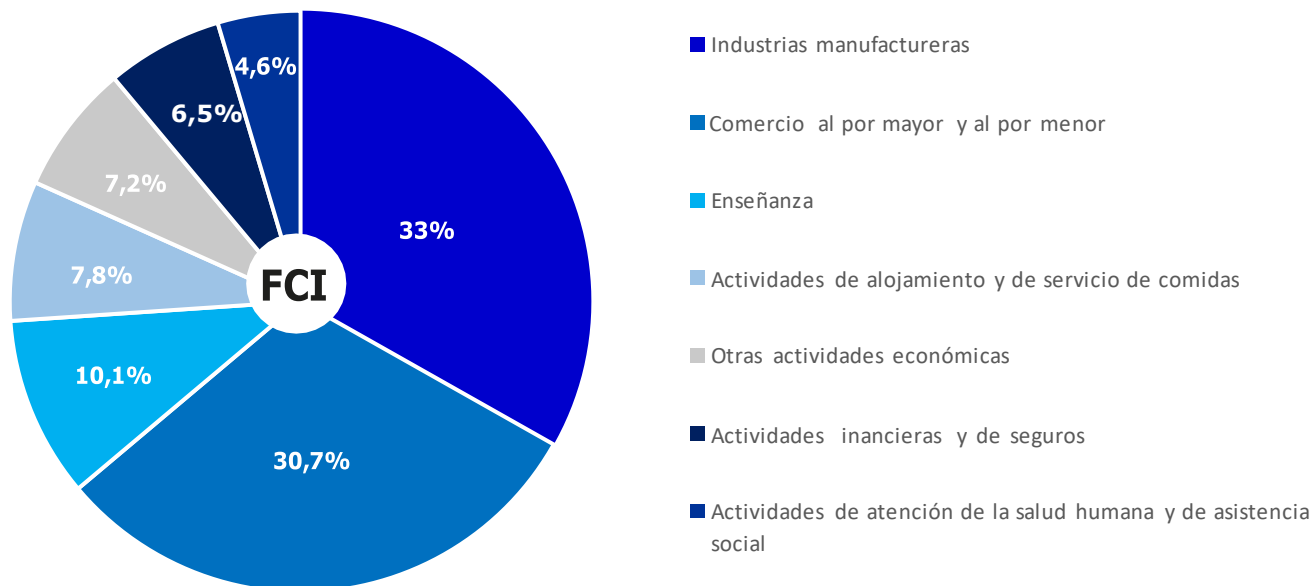
Características del fondo

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: | \$600.000.000,00 |
| Monto total colocado: | \$180.985.000,00 |
| Precio última negociación: | \$250,00 |
| Fecha última negociación: | 25/06/2024 |
| Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación del período: | 0,29% |
| Clasificación de riesgo: | SCR A+3 (CR) |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |
| Comisión administración: | 0,80% |
| Comisión administración industria: | 1,17% |

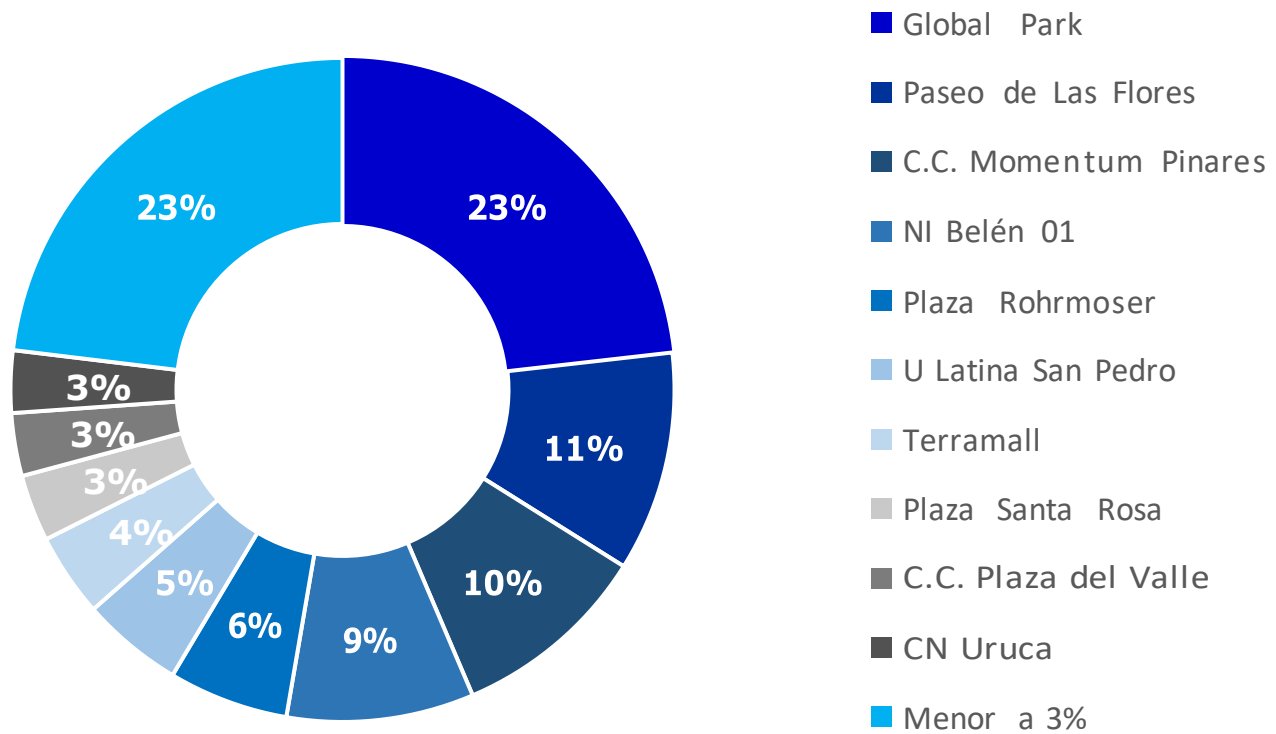
Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria, por actividad económica



Entrada de nuevos inquilinos

| Período | Fondo | Metraje (m ²) | Renta mensual |
|--------------|-------------------------|---------------------------|---------------|
| II Trim 2024 | Comercio y la Industria | 3.001,79 | \$36.949,95 |

Composición de ingresos por inmueble

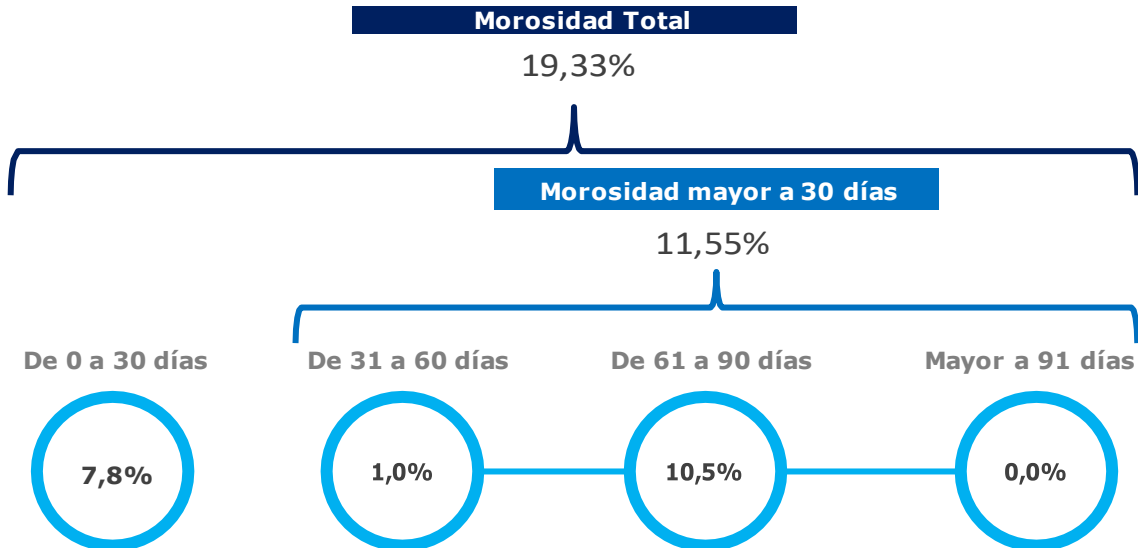


Informe de la administración

Para el cierre al mes de junio de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,89%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,00%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$330.052.386,10, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.066,55.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 34 inmuebles, siendo los más representativos en términos de ingresos Global Park, Paseo de las Flores, Momentum Pinares y NI Belén 01. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en catorce actividades económicas, siendo los sectores de servicios, industria y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de marzo del año 2024 se mantienen 383 empresas inquilinas.

La morosidad total al segundo trimestre 2024 se encuentra en un 19,33%. Los alquileres pendientes se consideran por rangos de tiempo “De 0 a 30 días”, “De 31 a 60 días”, “De 61 a 90 días” y “Mayor a 90 días”. Es pertinente indicar que aquellos inquilinos con saldos pendientes menores a 30 días aún se encuentran en el período de pago correspondiente al mes en curso, por lo que los inquilinos que se entran con una morosidad mayor a 30 días muestran los incumplimientos de pago en los períodos establecidos, sin embargo, dentro de la cartera existen inquilinos que por condiciones contractuales cancelan su renta a mes vencido que podrían influir en un alza en el porcentaje a pesar de que cumplan con sus obligaciones con el fondo.



El rango más representativo es la morosidad de 61 a 90 días, que en su mayoría cierra en los 61 días con un 10,50% del total de rentas mensuales del fondo, lo que representa cerca de \$190.000,00. La administración se encuentra dando el

seguimiento correspondiente y ejecutando los procesos de gestión de cobro para la recuperación de estos alquileres pendientes.

Cuentas de orden

\$2.514.977,40

Por otra parte, el monto en cuentas de orden asciende a un total de USD\$ 2.514.977,39. De este monto, conciernen en su mayoría a saldos pendientes de inquilinos con acuerdos de pago y otros por inquilinos que ya no están ocupando el inmueble. La administración se encuentra efectuando las gestiones pertinentes en las instancias necesarias para la recuperación de estos montos.

Adicionalmente, las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles registradas durante el Trimestre de 2024 corresponden a Centro Corp La Nunziatura, Condominio Torre Del Parque, Centro Comercial Plaza Rohrmoser, Centro Comercial Terramall y Plaza Lincoln.

| Inmueble | Valuador | Valor Anterior | Variación | Monto Por Registrar |
|----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Centro Corp La Nunziatura | Logan | \$2.291.539,12 | \$846.460,88 | \$3.138.000,00 |
| Condominio Torre Del Parque | Grupo Tecno | \$257.568,19 | \$19.573,81 | \$277.142,00 |
| Centro Comercial Plaza Rohrmoser | Logan | \$18.691.486,00 | \$2.268.514,00 | \$20.960.000,00 |
| Centro Comercial Terramall | Grupo Tecno | \$9.834.941,46 | \$869.058,54 | \$10.704.000,00 |
| Plaza Lincoln | Consultécnica | \$6.300.649,77 | -\$1.237.482,77 | \$5.063.167,00 |

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

Las valoraciones presentadas ocasionaron una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de

USD\$328.385.785,33 en el cierre de marzo 2024 a USD\$331.547.455,10 en junio 2024, este efecto no representó una afectación en el rendimiento líquido del fondo.

Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía acumulada superior a los USD\$13.000.000,00.

Ingresos

| Detalle | Abril | Mayo | Junio |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingresos del Período | \$1.846.651,01 | \$5.557.910,97 | \$2.026.786,27 |
| Intereses; Descuentos y Dividendos | \$178.88 | \$259.25 | \$127.99 |
| Ingreso por arrendamiento | \$1.827.309,60 | \$1.844.089,14 | \$1.832.724,50 |
| Ganancia por diferencial cambiario | \$130.90 | \$5.100,18 | \$1.421,91 |
| Ganancia en venta de inmuebles | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Ganancias no realizadas por ajustes de valor | \$11.606,95 | \$3.395.347,23 | \$9.914,46 |
| Ingresos extraordinarios | \$7.407,55 | \$312.971,13 | \$180.712,41 |
| Otros ingresos | \$17.13 | \$144.04 | \$1.885,00 |

Al cierre del segundo trimestre de 2024 los ingresos totales presentan un incremento de aproximadamente USD\$166.000,00 en comparación con el primer trimestre del 2024, lo anterior tomando en cuenta la exclusión de las ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable de los inmuebles, lo cual obedece a un registro contable mas no un ingreso materializado.

En relación con el trimestre anterior, los ingresos de arrendamiento crecieron cerca de USD\$38.000,00 por motivo de nuevas colocaciones e incrementos anuales contractuales. Adicionalmente este rubro también se vio impulsado en términos generales por la recuperación de ingresos por un monto aproximado a los \$257.000,00 que adeudaba un inquilino del sector servicios de Parque Empresarial Lindora, los cuales se registran como ingresos extraordinarios.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, por lo que durante el II trimestre 2024 se incrementó en diecisiete (17) nuevos contratos de arrendamiento entre 8 inmuebles de la cartera, resultando un total de área colocada de 3.001,79 m², lo cual representa nuevos ingresos para el fondo alrededor de USD\$36.950,00 mensuales, concentrado básicamente para el área del comercio, lo que representa un aumento de un 14%, demostrando la capacidad del fondo para maximizar la ocupación de los espacios disponibles y generar ingresos consistentes.

Fideicomiso de Garantía

En cuanto al Contrato del Fideicomiso de Garantía, vehículo que se estructuró para respaldar la deuda del garante de rentas garantizadas del Proyecto Parque Empresarial del Pacífico y constituida esta garantía en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia, al no recibirse ofertas en ninguno de los tres remates, los fondos de inversión acreedores se adjudicaron el patrimonio fideicometido por el monto de la base para el tercer remate, por un monto de USD\$7.780.833,75.

Se procedió con la adjudicación del patrimonio del fideicomiso a favor de los fondos, por medio del endoso de la totalidad de las acciones de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., en los porcentajes correspondientes de 93,77% y 6,23%

a nombre de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, respectivamente, una vez endosadas las acciones a favor de los fondos, se entablaron negociaciones con la parte acreedora dentro del Fideicomiso de garantía 3-101-791044-Kumita Limitada - Escrow & Trust Advisors - Dos mil veintiuno, sobre los términos de liquidación y disolución de la sociedad Beemuk S.A., con el fin de cubrir el costo del gravamen existente con los activos de esa sociedad; al no concretarse en acuerdos esas negociaciones, se procedió a solicitar ante el Juzgado Concursal, solicitud de proceso concursal de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., con la finalidad de que los activos de dicha sociedad cubran el costo del gravamen existente, para que los Fondos no deban realizar ningún tipo de desembolso asociado a ese gravamen y que las fincas propiedad de dicha sociedad puedan ser transformadas en activos líquidos para finalmente disolver la sociedad. La autorización de aperturar o no el proceso concursal la debe emitir el Juez Concursal mediante resolución judicial.

Gastos

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

| II Trimestre 2024 | |
|-----------------------------------|---------------|
| Gastos Financieros | 57,39% |
| Impuestos locales | 22,45% |
| Mantenimiento de los inmuebles | 8,84% |
| Comisiones | 7,75% |
| Seguros | 1,55% |
| Otros Gastos | 0,70% |
| Peritazgo de los inmuebles | 0,61% |
| Pérdidas en diferencial Cambiario | 0,57% |
| Gasto por Suscripción | 0,06% |
| Gastos bancarios y similares | 0,03% |
| Variación por Incobrables | |
| | 0,03% |
| Otros gastos | 0,02% |
| | 100,0% |

Durante el II Trimestre 2024 existió un crecimiento en los gastos financieros en comparación con el trimestre anterior. No obstante, durante junio se logró concluir con la renegociación de la operación de crédito con el Banco de Costa Rica, la cual permitió ajustar a la baja las provisiones diarias para el pago de intereses tomando en cuenta la disminución de la tasa de 8,50% a 5,90%, esto como parte de

la gestión para mejorar el desempeño del fondo mediante la renegociación con los proveedores financieros y en atención de nuestro plan de acción para mejorar el desempeño de los fondos inmobiliarios. En una sección posterior del presente informe se ampliará sobre estas negociaciones, específicamente en el apartado “plan de acción”.

Estructura del portafolio por inmueble

| Inmueble | Activos totales al: | |
|---|---------------------|-----------|
| | 30/6/2024 | 31/3/2024 |
| Global Park | 19,74% | 19,81% |
| Centro Comercial Paseo De Las Flores | 12,26% | 12,38% |
| Centro Comercial Momentum Pinares | 9,24% | 9,33% |
| Ni Belén 01 | 7,48% | 7,55% |
| Centro Comercial Plaza Rohrmoser | 6,32% | 5,69% |
| Universidad U Latina Ediicio Ciencias Medicas | 3,64% | 3,68% |
| Parque Empresarial Lindora | 3,43% | 3,47% |
| Centro Comercial Terramall | 3,23% | 2,99% |
| Ce Guadalupe | 2,87% | 2,90% |
| Centro Com. Atlantis Plaza | 2,86% | 2,89% |
| Cn Uruca 01. | 2,75% | 2,78% |
| Centro Comercial Plaza Santa Rosa | 2,54% | 2,56% |
| Condominio Lindora | 2,28% | 2,30% |
| Centro Comercial Momentum Lindora | 2,26% | 2,28% |
| Centro Comercial Plaza Los Laureles | 2,24% | 2,26% |
| Ce Llorente 01 | 2,10% | 2,12% |
| Cc Plaza Del Valle | 2,02% | 2,04% |
| Bc San Pablo 02 (Cc Heredia 2000) | 1,78% | 1,80% |
| Plaza Lincoln | 1,53% | 1,92% |
| Centro Comercial Plaza Monte General | 1,41% | 1,43% |
| Universidad Latina Perez Zeledon | 1,20% | 1,21% |
| Cc Desamparados | 0,98% | 0,99% |
| Centro Corp La Nunziatura | 0,95% | 0,70% |
| Bc Ciudad Colón 01 | 0,95% | 0,95% |
| Bc Pavas 01 | 0,83% | 0,84% |
| Centro Comercial Paseo Metrópoli | 0,64% | 0,64% |
| Mall San Pedro | 0,59% | 0,60% |
| Mall Internacional | 0,56% | 0,56% |
| Bc San Pablo 01 | 0,38% | 0,38% |
| Cc Metrocentro | 0,34% | 0,35% |
| Bn Alajuelita | 0,30% | 0,30% |
| Cc La Verbena | 0,20% | 0,20% |
| Condominio Torre Del Parque | 0,08% | 0,08% |
| Real Cariari | 0,04% | 0,04% |

Estructura del portafolio por sector económico

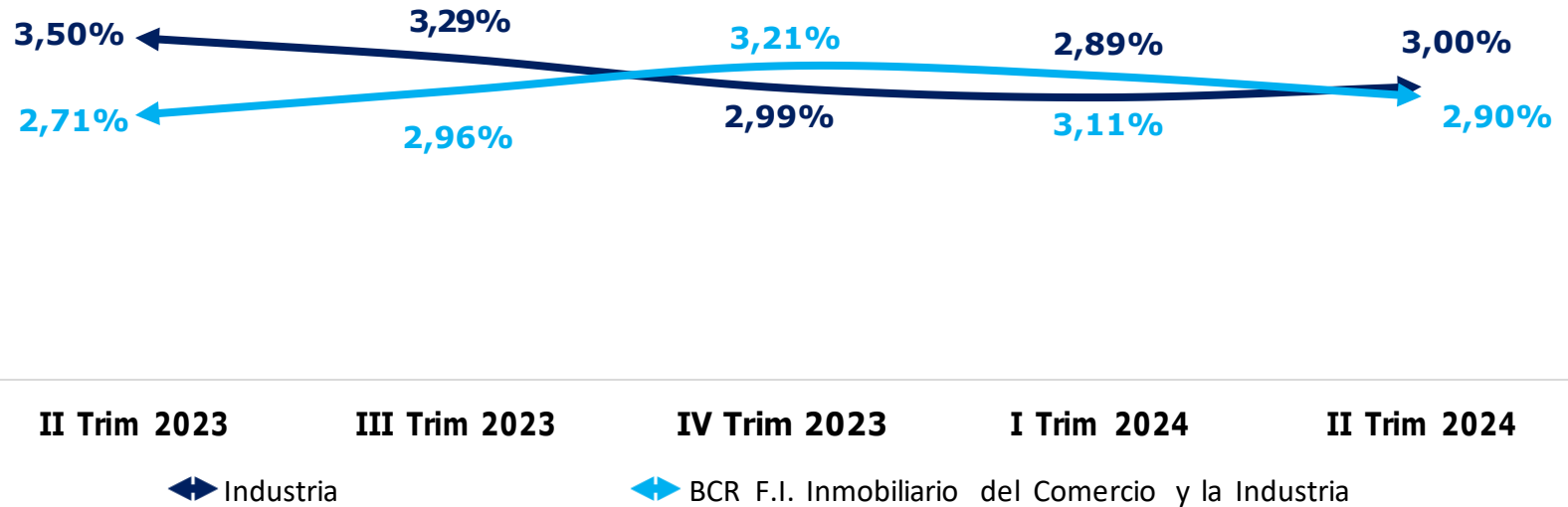
| Actividad económica del inquilino | Participación | |
|--|---------------|-------------|
| | jun-24 | mar-24 |
| Industrias manufactureras | 32,9% | 33,2% |
| Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas | 30,9% | 30,7% |
| Enseñanza | 10,0% | 10,1% |
| Actividades de alojamiento y de servicio de comidas | 7,8% | 7,8% |
| Actividades inancieras y de seguros | 6,5% | 6,5% |
| Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social | 4,5% | 4,6% |
| Otras actividades de servicios | 2,1% | 2,2% |
| Construcción | 1,5% | 1,5% |
| Actividades de servicios administrativos y de apoyo | 1,1% | 1,1% |
| Información y comunicaciones | 0,8% | 0,8% |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas | 0,7% | 0,4% |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas | 0,7% | 0,6% |
| Actividades inmobiliarias | 0,5% | 0,5% |
| Transporte y almacenamiento | 0,1% | 0,1% |
| Total general | 100% | 100% |

Rendimientos

| Rendimientos de los últimos 12 meses | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Rendimiento total | | Rendimiento líquido | | Rendimiento a Valor de Mercado |
| Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 |
| 1,72% | 0,61% | 2,90% | 3,00% | 28,63% |

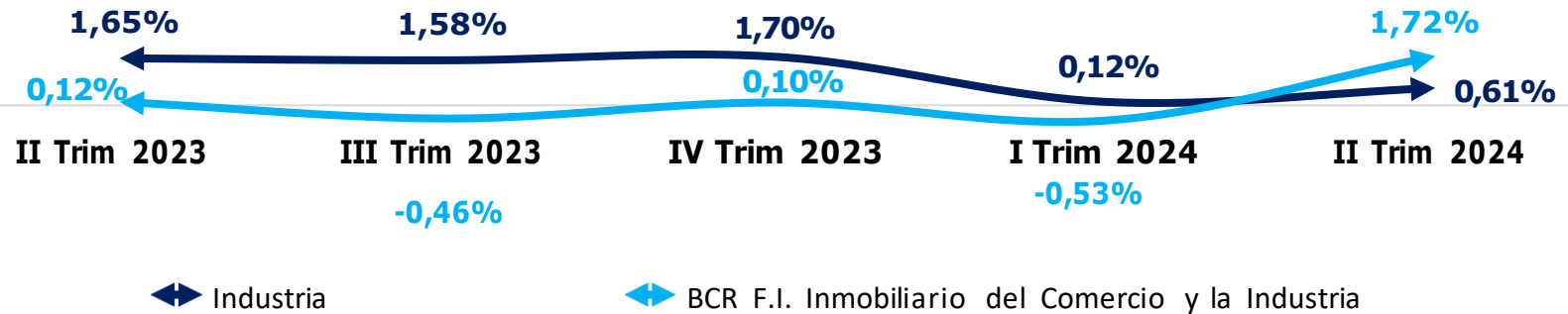
Nota: El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.

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



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

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



Indicadores

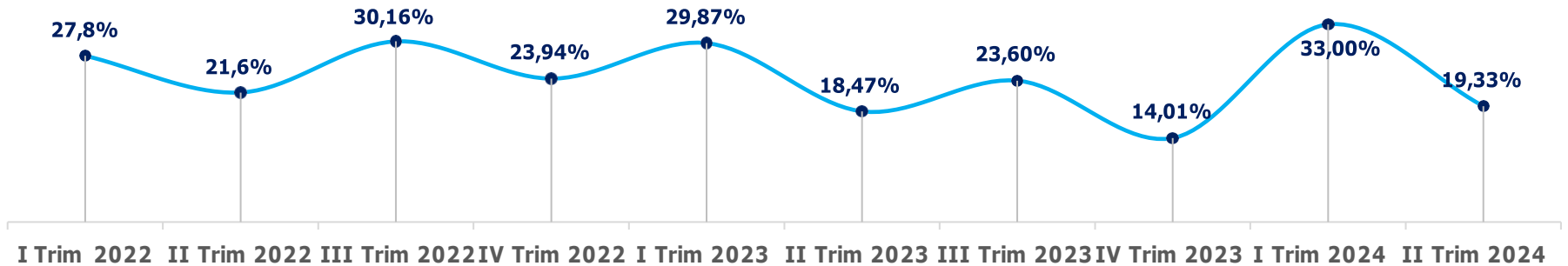
| Indicador | Al 30/06/2024 | Al 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Coefic oblig frente a terceros | 42,76% | 42,98% | 27,90% |
| Porcentaje de ocupación | 88,23% | 87,64% | 74,43% |

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

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

| BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles) | II-Trim-2024 | I-Trim-2024 | IV-Trim-2023 | III-Trim-2023 | II-Trim-2023 | I-Trim-2023 |
|--|--------------|-------------|--------------|---------------|--------------|-------------|
| Ingresos por arrendamiento | 5504 | 5507 | 5571 | 5497 | 5508 | 5504 |
| Otros ingresos | 484 | 315 | 424 | 346 | 339 | 348 |
| Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable | 3416 | 1840 | 1783 | 1137 | 123 | 491 |
| Total Ingresos | 9404 | 7662 | 7778 | 6980 | 5971 | 6344 |
| | II-Trim-2024 | I-Trim-2024 | IV-Trim-2023 | III-Trim-2023 | II-Trim-2023 | I-Trim-2023 |
| Gastos financieros | 2847 | 2800 | 2321 | 2328 | 2316 | 2419 |
| Gastos operativos | 1690 | 1445 | 1599 | 1622 | 1629 | 1493 |
| Comisiones | 384 | 384 | 390 | 392 | 478 | 810 |
| Otros gastos | 25 | 97 | 35 | 53 | 68 | 45 |
| Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable | 1035 | 3331 | 2123 | 3432 | 2344 | 970 |
| Total Gastos | 5981 | 8056 | 6468 | 7827 | 6834 | 5736 |
| Utilidad Neta | 3423 | -395 | 1310 | -847 | -864 | 608 |

Rango de morosidad

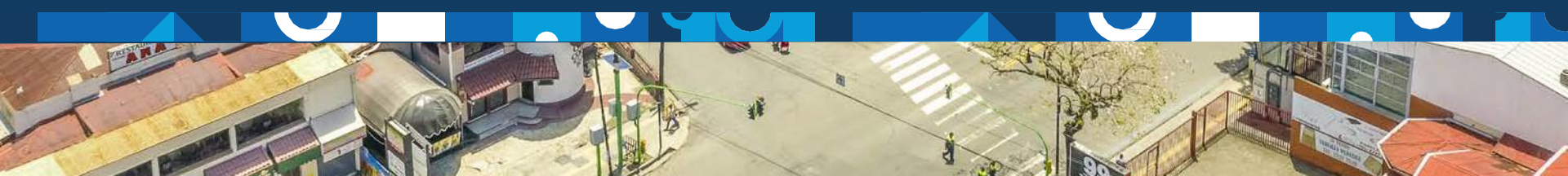


| Rango de Morosidad | I Trim 2022 | II Trim 2022 | III Trim 2022 | IV Trim 2022 | I Trim 2023 | II Trim 2023 | III Trim 2023 | IV Trim 2023 | I Trim 2024 | II Trim 2024 |
|--------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| De 0 a 30 días | 2,3% | 10,5% | 6,2% | 2,3% | 4,09% | 8,26% | 7,49% | 3,08% | 6,19% | 7,79% |
| De 31 a 60 días | 18,0% | 3,8% | 4,26% | 8,12% | 11,75% | 0,75% | 1,46% | 6,56% | 25,43% | 0,98% |
| De 61 a 90 días | 7,1% | 6,9% | 18,29% | 12,55% | 6,07% | 8,73% | 4,22% | 3,18% | 0,89% | 10,57% |
| Más de 91 días | 0,3% | 0,4% | 1,40% | 0,95% | 7,96% | 0,72% | 10,43% | 1,19% | 0,48% | 0,00% |
| | 27,8% | 21,6% | 30,16% | 23,94% | 29,87% | 18,47% | 23,60% | 14,01% | 33,00% | 19,33% |



BCR Fondo de Inv. Inmobiliario

No diversificado



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario



\$371.137.335,49

Activos Totales



\$355.010.759,09

Activos Inmobiliarios



1.514

Cantidad de inversionistas



251.852

Cantidad total de participaciones



12

Cantidad de inmuebles



135

Cantidad de inquilinos



836.572

m² Arrendables



58,32%

Ocupación porcentual



Prom. 2,2 años

Vencimiento de Contratos



En Libros: \$951,35

Mercado: \$600,00

Valor de participación



Total: -10,80%

Líquido: 1,52%

Rendimientos últimos 12 meses

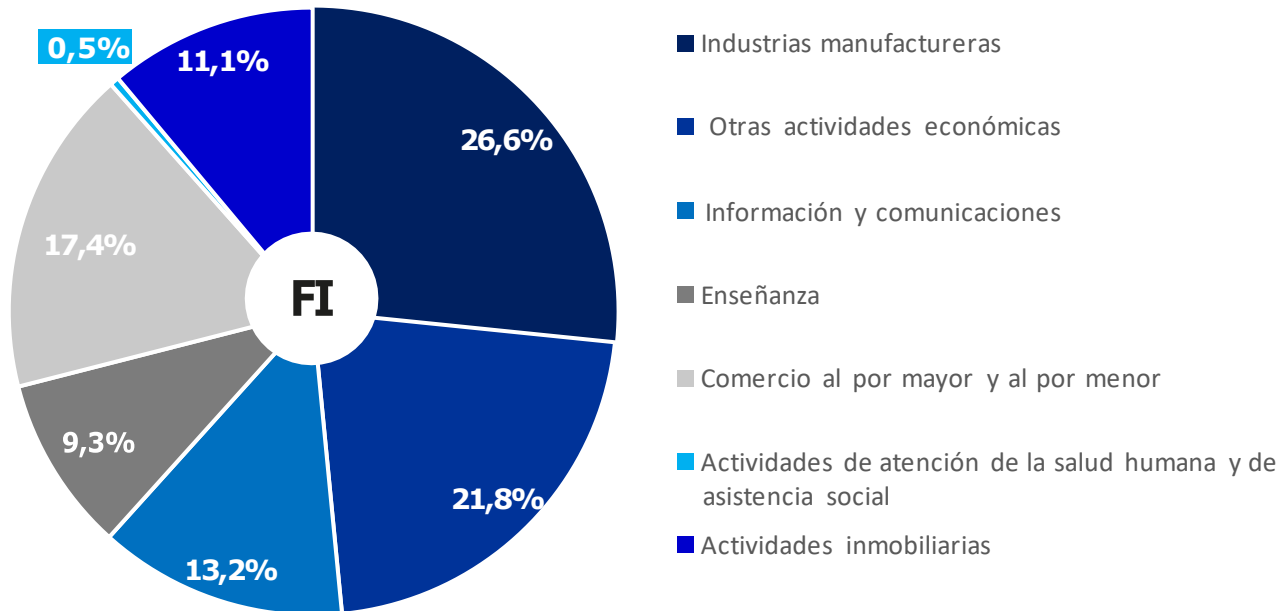
Características del fondo

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

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

| | |
|--|---|
| Fecha de inicio de operaciones: | 25/10/2000 |
| Tipo de fondo: | CERRADO |
| Moneda de participaciones: | DÓLARES |
| Cantidad total autorizada: | \$600.000.000,00 |
| Monto total colocado: | \$251.852.000,00 |
| Precio última negociación: | \$180,00 |
| Fecha última negociación: | 27/05/2024 |
| Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación del período: | 0,038% |
| Clasificación de riesgo: | SCR A-3 (CR) |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |
| Comisión administración: | 0,40% |
| Comisión administración industria: | 1,17% |

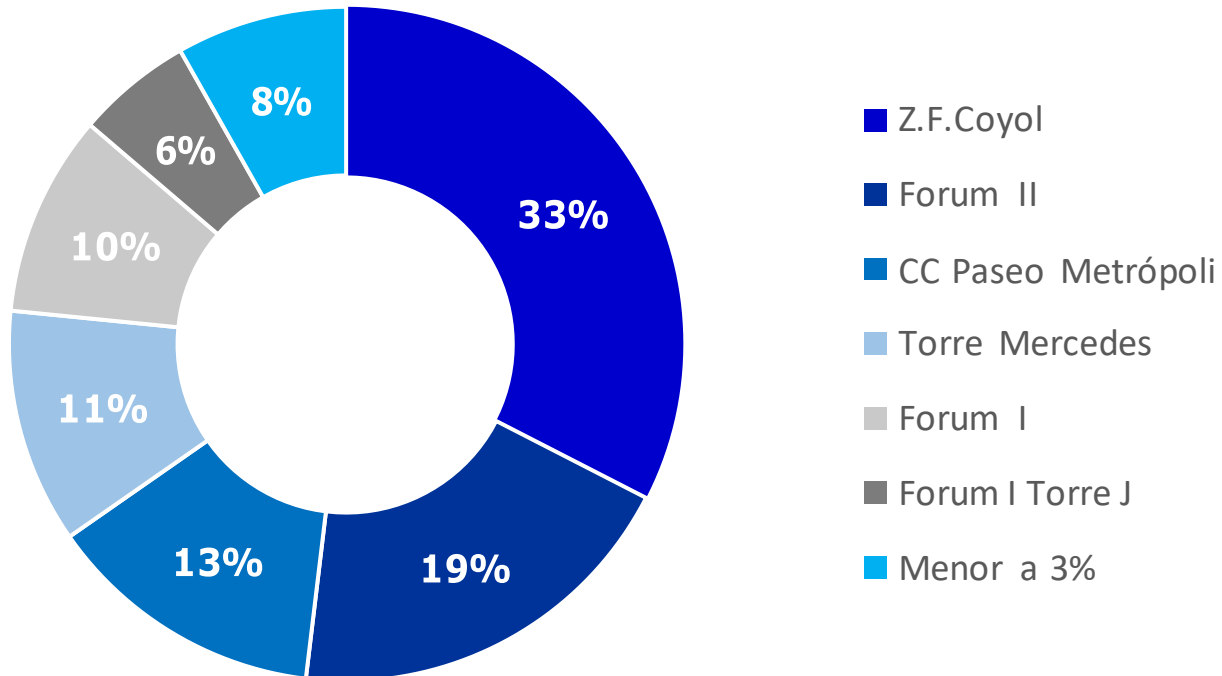
Composición de ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario, por actividad económica



Entrada de nuevos inquilinos

| Periodo | Fondo | Metraje (m ²) | Renta Mensual |
|--------------|--------------|---------------------------|---------------|
| II Trim 2024 | Inmobiliario | 215,79 | \$3.317,35 |

Composición de ingresos por inmueble

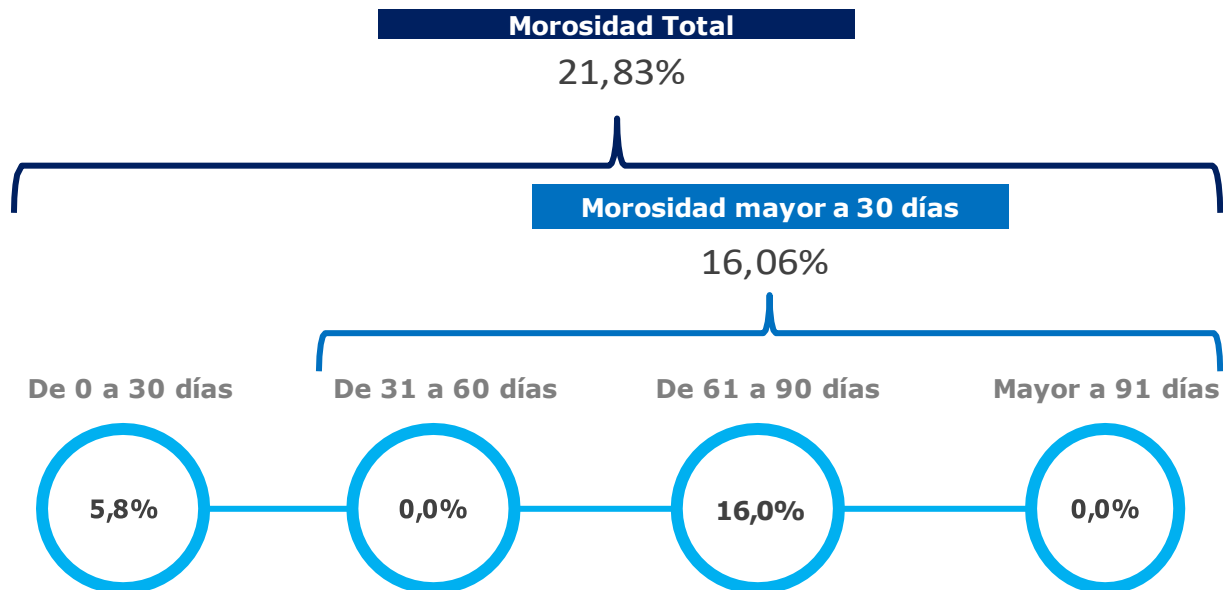


Informe de la administración

Para el cierre al mes de junio 2024 el rendimiento líquido promedio de los últimos 12 meses fue de 1,53%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,00%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$371.137.335,49 situando el precio de la participación en libros de USD\$951.33.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 12 inmuebles, siendo los más representativos en términos de ingresos, los inmuebles Zona Franca Coyoil y Parque Empresarial Fórum II. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en dieciséis actividades económicas, siendo los sectores de servicios, comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2024 se mantienen 131 empresas inquilinas.

La morosidad total al segundo trimestre 2024 se encuentra en un 21,83%. Los alquileres pendientes se consideran por rangos de tiempo “De 0 a 30 días”, “De 31 a 60 días”, “De 61 a 90 días” y “Mayor a 90 días”. Es pertinente indicar que aquellos inquilinos con saldos pendientes menores a 30 días aún se encuentran en el periodo de pago correspondiente al mes en curso, por lo que los inquilinos que entran con una morosidad mayor a 30 días son los que muestran los incumplimientos de pago en los periodos establecidos, sin embargo, dentro de la cartera existen inquilinos que por condiciones contractuales cancelan su renta a mes vencido que podrían influir en un alza en el porcentaje a pesar de que cumplan con sus obligaciones con el fondo.



El rango más representativo es la morosidad de 61 a 90 días, esto obedece a situaciones específicas e identificadas principalmente de un inquilino del sector público educación, el cual paga sus rentas por mes vencido y su monto pendiente

pesa un 97% de la morosidad total de este trimestre, para este caso se da un seguimiento puntual en cuanto al proceso de gestión de cobro.

Cuentas de orden

\$12.417.758,28

Por otra parte, el monto en cuentas de orden asciende a un total de USD\$12.417.758,28. De este monto, conciernen en su mayoría a saldos pendientes de inquilinos con acuerdos de pago y otros por inquilinos que ya no están ocupando el inmueble. La administración se encuentra efectuando las gestiones pertinentes en las instancias necesarias para la recuperación de estos montos.

En la cifra detallada en el párrafo anterior se encuentran los pendientes con la sociedad vendedora de Parque Empresarial

del Pacífico, los cuales permanecen en gestión de cobro y en proceso de recuperación por medio de un fideicomiso de garantía.

Adicionalmente, las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles realizadas durante el II trimestre de 2024 corresponden a Centro Com.Terramall, B.C. Desamparados - 01, B.C. El Cruce – 01, B.C. San Isidro de Heredia – 01, B.C. Heredia – 01, B.C. Belén – 01, B.C. La Pacífica – 01 y B.C. Grecia - 01, mismas que se detallan a continuación:

| Inmueble | Valuador | Valor Anterior | Variación | Monto Por Registrar |
|--|---------------|-----------------|---------------|---------------------|
| Centro Com.Terramall, Local | Consultécnica | \$1.255.439,00 | -\$116.373,00 | \$1.139.066,00 |
| B.C. Desamparados - 01 | Grupo Tecno | \$10.546.831,15 | -\$591.831,15 | \$9.955.000,00 |
| B.C. El Cruce - 01 | Grupo Tecno | \$1.228.460,99 | \$157.539,01 | \$1.386.000,00 |
| B.C. San Isidro de Heredia - 01 | Grupo Tecno | \$2.148.844,54 | \$101.155,46 | \$2.250.000,00 |
| B.C. Heredia - 01 | Grupo Tecno | \$2.560.913,83 | \$297.086,17 | \$2.858.000,00 |
| B.C. Belén - 01 | Grupo Tecno | \$1.646.603,07 | \$228.396,93 | \$1.875.000,00 |
| B.C. La Pacífica - 01 | Grupo Tecno | \$3.734.940,03 | \$102.059,97 | \$3.837.000,00 |
| B.C. Grecia - 01 | Grupo Tecno | \$3.241.143,46 | \$58.856,54 | \$3.300.000,00 |

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

Parque Empresarial del Pacífico

La administración de BCR SAFI, se encuentra enfocada en atender los aspectos relacionados a temas normativos por parte de instituciones del estado, esto con el objetivo de cumplir con sus requerimientos que permitan al Parque Empresarial del Pacífico operar con normalidad en estricto apego de las leyes.

Dentro de estas diligencias se debe mencionar la atención correspondiente al Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, para lo cual se contrató a la empresa MEPSA Consultores Electromecánicos S.A quienes ya entregaron lo correspondiente a diseños y planos de los aspectos requeridos para el cumplimiento del Parque. Sobre esto, debemos mencionar que los planos ya fueron visados por parte del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, por lo que nos encontramos en la estimación final de las inversiones para poder atender lo que corresponda, como se indicó, en aras de atender lo necesario para el debido cumplimiento normativo del activo inmobiliario. Sobre esta misma línea, el principal objetivo de corto plazo de BCR SAFI, es llevar a cumplimiento normativo y regulatorio al Parque Empresarial del Pacífico, lo cual podría propiciar un mejor panorama para su mayor colocación y además en nuestro compromiso con la responsabilidad, cumplir con todo lo necesario ante las instancias correspondientes.

En relación con los accesos del Parque Empresarial del Pacífico, se contrató a la empresa INTRACA quien, de igual manera, ya presentó a la administración el diseño de las intervenciones requeridas para el cumplimiento del acceso al Parque. Este insumo fue presentado a las instancias correspondientes para su debida aprobación, por lo que, en

este momento, la administración junto con el consultor contratado, nos encontramos en la etapa de subsanación de aspectos mencionados por las entidades aprobadoras.

En cuanto a los esfuerzos comerciales, debemos mencionar que nuestro objetivo es poder albergar giros de negocio que den sostenibilidad al flujo por alquiler del Parque, además de aquellos inquilinos que por el tipo de producto que deban almacenar, no se requiera de inversiones importantes por parte de ellos para el cumplimiento de los aspectos relacionados a las observaciones del Benemérito Cuerpo de Bomberos de nuestro país, para lo cual, nos mantenemos en conversaciones y visitas de posibles interesados en búsqueda de ese recambio en los giros de negocio de este activo inmobiliario.

Fideicomiso de Garantía

En cuanto al Contrato del Fideicomiso de Garantía, vehículo que se estructuró para respaldar la deuda del garante de rentas garantizadas del Proyecto Parque Empresarial del Pacífico y constituida esta garantía en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia, al no recibirse ofertas en ninguno de los tres remates, los fondos de inversión acreedores se adjudicaron el patrimonio fideicomitado por el monto de la base para el tercer remate, por un monto de USD\$7.780.833,75.

Se procedió con la adjudicación del patrimonio del fideicomiso a favor de los fondos, por medio del endoso de la totalidad de las acciones de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., en los porcentajes correspondientes de 93,77% y 6,23% a nombre de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, respectivamente, una vez endosadas las acciones a favor de los fondos, se entablaron negociaciones con la parte acreedora dentro del Fideicomiso de garantía 3-101-791044-Kumita Limitada - Escrow & Trust Advisors - Dos mil veintiuno, sobre los términos de liquidación y disolución de la sociedad Beemuk S.A., con el fin de cubrir el costo del gravamen existente con los

activos de esa sociedad; al no concretarse en acuerdos esas negociaciones, se procedió a solicitar ante el Juzgado Concursal, solicitud de proceso concursal de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., con la finalidad de que los activos de dicha sociedad cubran el costo del gravamen existente, para que los Fondos no deban realizar ningún tipo de desembolso asociado a ese gravamen y que las fincas propiedad de dicha sociedad puedan ser transformadas en activos líquidos para finalmente disolver la sociedad. La autorización de aperturar o no el proceso concursal la debe emitir el Juez Concursal mediante resolución judicial.

Disponibilidad del agua del Parque Empresarial del Pacífico

El pasado 15 de diciembre del 2023, se le aprobó al Parque Empresarial de Pacífico la concesión de pozo de agua por el Ministerio de Ambiente y Energía Dirección de Aguas, este pozo fue construido por el fondo durante el 2022 -2023, en la propiedad del Parque, el mismo cuenta con un caudal de 3 litros por segundo, destinado para consumo humano y comercial, realizándose la captación en la propiedad, a la fecha se cuentan con tanques de almacenamiento y el proyecto cuenta con agua propia. Dada esta gestión el proyecto no tiene dependencia de los 2 pozos de agua que alimentaban inicialmente la propiedad. El caudal del pozo mencionado anteriormente es utilizado para las actividades de almacenamiento del Parque, no consideraría el uso para actividades productos o de suministro para sistemas mecánicos de supresión de incendios.

Situación de la orden Sanitaria de Ministerio de Salud

En relación con la orden Sanitaria del Ministerio de Salud 26-2024 y a los puntos presentados por parte de la entidad para su debido cumplimiento, nos permitimos indicar:

- El punto 1: Relacionado al cambio de representante legal de los permisos de funcionamiento, ya fue ejecutado. Sobre este mismo punto debemos indicar que se extiende al Parque Empresarial del Pacífico el nuevo permiso de funcionamiento No. MS-DRRSPC-DARSE-PSF-168-2024, con una vigencia hasta el 24 de mayo del 2029.

- El punto 2: El cual hacía mención a la prohibición del uso de las cámaras de refrigeración hasta que sean subsanadas las observaciones del Cuerpo Benemérito de Bomberos. En dicha inspección, los personeros del Ministerio de Salud indicaron.

“Se cumple según el acta de inspección ocular #224-2024, considerando la explicación y justificación brindada por la administración. Se mantendrá el correspondiente seguimiento”.

- El punto 3: Relacionado a la prohibición de almacenamiento de materiales peligrosos en las bodegas. Se cumple según el Acta de Inspección Ocular # 224-2024. pero se brindará seguimiento para la continuidad del cumplimiento.

- El punto 4: Hacía referencia al uso de las bodegas para almacenamiento de granos o sustancias no peligrosas. Se cumple según el Acta de Inspección Ocular # 224-2024. pero se brindará seguimiento para la continuidad del cumplimiento.

- El punto 5: Relacionado a instalar sistema de cloración en el pozo #BC-1092 y conectarlo a la red de agua potable.

Adicionalmente se debía presentar los análisis de calidad de

agua. Se cumple en su totalidad, según análisis presentados y el Acta de Inspección Ocular # 224-2024.

- El punto 6: Proceder a solicitar los permisos de funcionamiento a los inquilinos. Se solicito a todos los inquilinos el permiso de funcionamiento.
- El punto 7: Proceder a realizar un cronograma para la atención del plan remedial del Parque. Sobre este punto debemos mencionar: Actualmente los planos tienen el visado por parte del CFIA y Bomberos
- El punto 8: Utilización de la Planta de Tratamiento de Agua Residuales. Se cumple según el Acta de Inspección Ocular # 224-2024.
- El punto 9: Se prohíbe la operación (Manufactura) de cualquier empresa dentro de las Bodegas, hasta sean subsanadas las observaciones del Cuerpo Benemérito de Bomberos. Se cumple según el Acta de Inspección Ocular # 224-2024. pero se brindará seguimiento para la continuidad del cumplimiento.

NI Uruca 01

Con respecto al caso del inquilino del inmueble NI Uruca 01 actualmente la gestión de cobro se encuentra en la vía legal.

Por tanto, en cuanto al proceso judicial monitorio arrendaticio que se mantiene sobre este inmueble, se informa que la demanda se mantiene activa en contra de la sociedad arrendataria; en dicho proceso está pendiente por parte del Juzgado de primera instancia la resolución de impugnaciones presentadas por la parte demandada.

Venta de inmuebles

El pasado 27 de junio del 2024 se efectuó la venta de 7 inmuebles pertenecientes a la cartera de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario, los cuales se detallan en la siguiente tabla:

| Tipo | Costo Actual | Valor en Libros | Precio de Venta | Ganancia bruta |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| B.C. Desamparados - 01 | \$9.299.266 | \$9.955.000 | \$10.126.645 | \$827.379 |
| B.C. Heredia - 01 | \$2.243.913 | \$2.858.000 | \$2.907.278 | \$663.364 |
| B.C. San Isidro de Heredia - 01 | \$1.952.853 | \$2.250.000 | \$2.288.795 | \$335.941 |
| B.C. Belén - 01 | \$1.455.592 | \$1.875.000 | \$1.907.329 | \$451.737 |
| B.C. El Cruce - 01 | \$1.102.269 | \$1.386.000 | \$1.409.897 | \$307.629 |
| B.C. Grecia - 01 | \$2.866.494 | \$3.300.000 | \$3.356.899 | \$490.405 |
| B.C. La Pacífica - 01 | \$3.358.458 | \$3.837.000 | \$3.903.158 | \$544.700 |
| Total | \$22.278.845 | \$25.461.000 | \$25.900.000 | \$3.621.155 |

Uso de los recursos obtenidos con la venta:

- El uso de los recursos generados por la transacción será utilizado para la cancelación de pasivos, pasando de un apalancamiento de un 38,98% a un 35,26%.
- Se procede a indicar que el valor de la participación presentó una variación pasando de un valor de \$950.54 el día anterior a la venta a un valor de \$951.32 tras la venta, principalmente por la materialización de las plusvalías registradas por valoración de propiedades de inversión, producto de la venta de los inmuebles.

Efectos de la venta:

- Se reduce la exposición del fondo al incremento de las tasas de interés en dólares, mediante la disminución del apalancamiento del fondo.
- Reducción del índice de apalancamiento ubicándose en un 35,26%.
- Se eliminan los costos asociados al mantenimiento del inmueble, tales como, pero sin limitarse a, impuestos, seguros, entre otros.
- Disminución del gasto financiero para el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, producto de la amortización parcial del endeudamiento de este fondo.
- Materialización de las plusvalías registradas en el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario.

Ingresos

| Detalle | Abril | Mayo | Junio |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingresos del Período | \$1.912.762,63 | \$1.887.488,86 | \$6.104.949,47 |
| Intereses; Descuentos y Dividendos | \$87.57 | \$105.99 | \$198.48 |
| Ingreso por arrendamiento | \$1.892.057,27 | \$1.873.165,44 | \$1.823.479,69 |
| Ganancia por diferencial cambiario | \$96.70 | \$372,04 | \$91.81 |
| Ganancias no realizadas por ajustes de valor | \$3.363,57 | \$1.748,42 | \$804.036,59 |
| Ingresos extraordinarios | \$17.157,52 | \$11.322.07 | \$55.111,86 |
| Otros ingresos | \$0.00 | \$774.90 | \$173.86 |
| Ganancia en venta de inmuebles | \$0.00 | \$0.00 | \$3.421.857,18 |

Al cierre del II trimestre de 2024 los ingresos totales presentaron un incremento en comparación con el I Trimestre 2024, este aumento responde a la venta de 7 inmuebles de la cartera del Fondo de Inversión movimiento que genero una importante ganancia para el Fondo.

A pesar de existir un crecimiento en los ingresos totales, durante el trimestre se presentó una disminución en comparativa el I trimestre 2024 en los ingresos por arrendamiento por \$63.693,7. Lo anterior, por motivo de salidas de inquilinos en el inmueble Edificio Meridiano, Paseo Metrópoli y la renegociación del contrato de arrendamiento de un inquilino de Forum I.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, lo que permitió que durante el II Trimestre 2024 se colocaran 215,79 m², los cuales representan nuevos ingresos para el fondo de alrededor de USD\$3.317,4 mensuales.

Gastos

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

| II Trimestre 2024 | |
|-----------------------------------|----------------|
| Gastos Financieros | 59,78% |
| Impuestos locales | 20,48% |
| Mantenimiento de los inmuebles | 12,39% |
| Comisiones | 4,78% |
| Seguros | 1,39% |
| Pérdidas en diferencial Cambiario | 0,52% |
| Peritazgo de los inmuebles | 0,23% |
| Otros gastos | 0,14% |
| Variación por Incobrables | 0,14% |
| Gastos bancarios y similares | 0,10% |
| <u>Gasto por Suscripción</u> | <u>0,05%</u> |
| | 100,00% |

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

Lo anterior debido a la renegociación de la operación de crédito con el Banco de Costa Rica durante el mes de junio, la cual permitió ajustar las provisiones diarias para el pago de intereses tomando en cuenta la disminución de la tasa de 8,50% a 5,90%, esto en línea de lo plasmado como estrategia para la recuperación de la rentabilidad de los fondos de inversión inmobiliarios. En una sección posterior del presente informe se ampliará sobre estas negociaciones, específicamente en el apartado “plan de acción”.

Estructura del portafolio por inmueble

| Inmueble | Activos totales al: | |
|----------------------------------|---------------------|-----------|
| | 30/6/2024 | 31/3/2024 |
| B.C. Desamparados - 01 | VENDIDO | 2,77% |
| B.C. El Cruce - 01 | VENDIDO | 0,32% |
| B.C. San Isidro De Heredia - 01 | VENDIDO | 0,57% |
| B.C. Heredia - 01 | VENDIDO | 0,67% |
| B.C. Belén - 01 | VENDIDO | 0,43% |
| B.C. La Paciica - 01 | VENDIDO | 0,98% |
| B.C. Grecia - 01 | VENDIDO | 0,85% |
| Zona Franca Coyol | 21,05% | 19,66% |
| Parque Empresarial Forum II | 17,42% | 16,27% |
| Parque Empresarial Forum I | 14,10% | 13,17% |
| Centro Comercial Paseo Metrópoli | 10,50% | 9,80% |
| Torre Mercedes | 9,10% | 8,50% |
| Parque Empresarial Del Pacífico | 7,94% | 7,39% |
| Bc Uruca 02 | 7,49% | 6,99% |
| Forum Torre J | 4,93% | 4,61% |
| Ni Uruca 01 | 3,53% | 3,30% |
| Condominio Meridiano | 2,72% | 2,54% |
| Cn Uruca 01. | 0,89% | 0,83% |
| Centro Com.Terramall, Local | 0,32% | 0,33% |

Estructura del Portafolio por Sector Económico

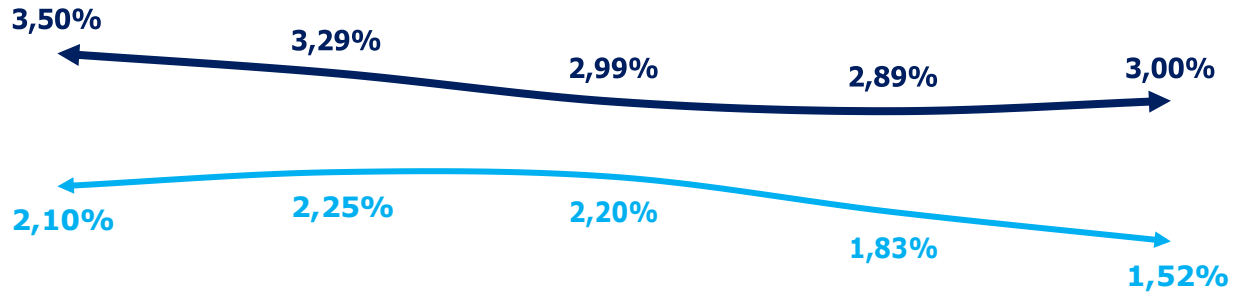
| Actividad económica del inquilino | Participación: | |
|---|----------------|---------------|
| | jun-24 | mar-24 |
| Industrias manufactureras | 33,1% | 26,6% |
| Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas | 10,8% | 17,4% |
| Información y comunicaciones | 17,3% | 13,2% |
| Actividades inmobiliarias | 0,0% | 11,1% |
| Enseñanza | 12,2% | 9,3% |
| Actividades de servicios administrativos y de apoyo | 8,1% | 6,5% |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas | 4,4% | 4,3% |
| Otras actividades de servicios | 5,6% | 4,1% |
| Transporte y almacenamiento | 2,4% | 2,7% |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas | 2,9% | 2,2% |
| Actividades inancieras y de seguros | 1,8% | 1,3% |
| Actividades de alojamiento y de servicio de comidas | 0,9% | 0,7% |
| Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social | 0,3% | 0,5% |
| Actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio | 0,1% | 0,1% |
| Construcción | 0,1% | 0,1% |
| Administración pública y defensa; planes de seguridad social de ailiación obligatoria | 0,0% | 0,0% |
| TOTAL | 100,0% | 100,0% |

Rendimientos

| Rendimientos de los últimos 12 meses | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Rendimiento total | | Rendimiento líquido | | Rendimiento a Valor de Mercado |
| Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 | Industria 30/06/2024 | Fondo 30/06/2024 |
| -10,80% | 0,61% | 1,52% | 3,00% | 71,43% |

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

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



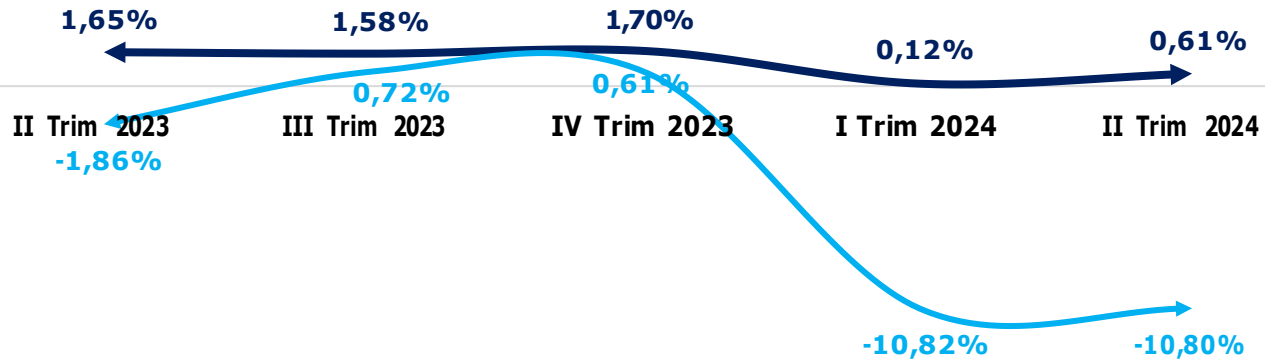
II Trim 2023 III Trim 2023 IV Trim 2023 I Trim 2024 II Trim 2024

◀▶ Industria

↔ BCR F.I. Inmobiliario

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

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



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

◀▶ Industria

↔ BCR F.I. Inmobiliario

Indicadores

| Indicador | AI 30/06/2024 | AI 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Coefic oblig frente a terceros | 35,25% | 39,16% | 27,90% |
| Porcentaje de ocupación | 58,32% | 60,24% | 74,43% |

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

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

| BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (US\$ miles) | II-Trim-2024 | I-Trim-2024 | IV-Trim-2023 | III-Trim-2023 | II-Trim-2023 | I-Trim-2023 |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------|
| Ingresos por arrendamiento | 5589 | 5652 | 5605 | 5634 | 5758 | 5997 |
| Otros ingresos | 3507 | 66 | 84 | 104 | 87 | 3290 |
| Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable | 809 | 680 | 3719 | 2215 | 164,94 | 11,56 |
| Total Ingresos | 9905 | 6398 | 9408 | 7953 | 6010 | 9298 |
| Gastos inancieros | 2962 | 3008 | 2578 | 2367 | 2466 | 2487 |
| Gastos operativos | 1729 | 1699 | 1667 | 1588 | 1299 | 2150 |
| Comisiones | 238 | 256 | 276 | 276 | 569 | 612 |
| Otros gastos | 26 | 56 | 34 | 57 | 43 | 89 |
| Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable | 602 | 35839 | 4099 | 1000 | 0 | 2150 |
| Total Gastos | 5558 | 40857 | 8655 | 5288 | 4376 | 7488 |
| Utilidad Neta | 4347 | -34459 | 753 | 2665 | 1634 | 1810 |

Rango de Morosidad



| Rango de Morosidad | I Trim 2022 | II Trim 2022 | III Trim 2022 | IV Trim 2022 | I Trim 2023 | II Trim 2023 | III Trim 2023 | IV Trim 2023 | I Trim 2024 | II Trim 2024 |
|--------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| De 0 a 30 días | 0,9% | 2,9% | 1,60% | 1,8% | 4,4% | 5,9% | 3,9% | 2,3% | 3,2% | 5,8% |
| De 31 a 60 días | 10,3% | 2,5% | 1,28% | 4,82% | 5,1% | 0,4% | 1,2% | 5,8% | 18,5% | 0,0% |
| De 61 a 90 días | 15,0% | 1,0% | 6,34% | 13,87% | 26,5% | 15,3% | 15,4% | 14,4% | 0,1% | 16,1% |
| Más de 91 días | 0,0% | 27,9% | 36,61% | 1,78% | 2,9% | 20,6% | 11,3% | 0,0% | 6,9% | 0,0% |
| | 26,2% | 34,3% | 45,83% | 22,29% | 38,91% | 42,29% | 31,80% | 22,41% | 28,75% | 21,83% |



BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario

No diversificado



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



\$103.253.921,5
Activos Totales



\$100.454.316,04
Activos Inmobiliarios



175
Cantidad de inversionistas



80.975
Cantidad total de participaciones



17
Cantidad de inmuebles



64
Cantidad de inquilinos



85.407
m² Arrendables



75,17%
Ocupación porcentual



Prom. 2,6 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$5.257,01
Mercado: \$4.500,00
Valor de participación



Total: 4,72%
Líquido: 2,76%
Rendimientos últimos 12 meses

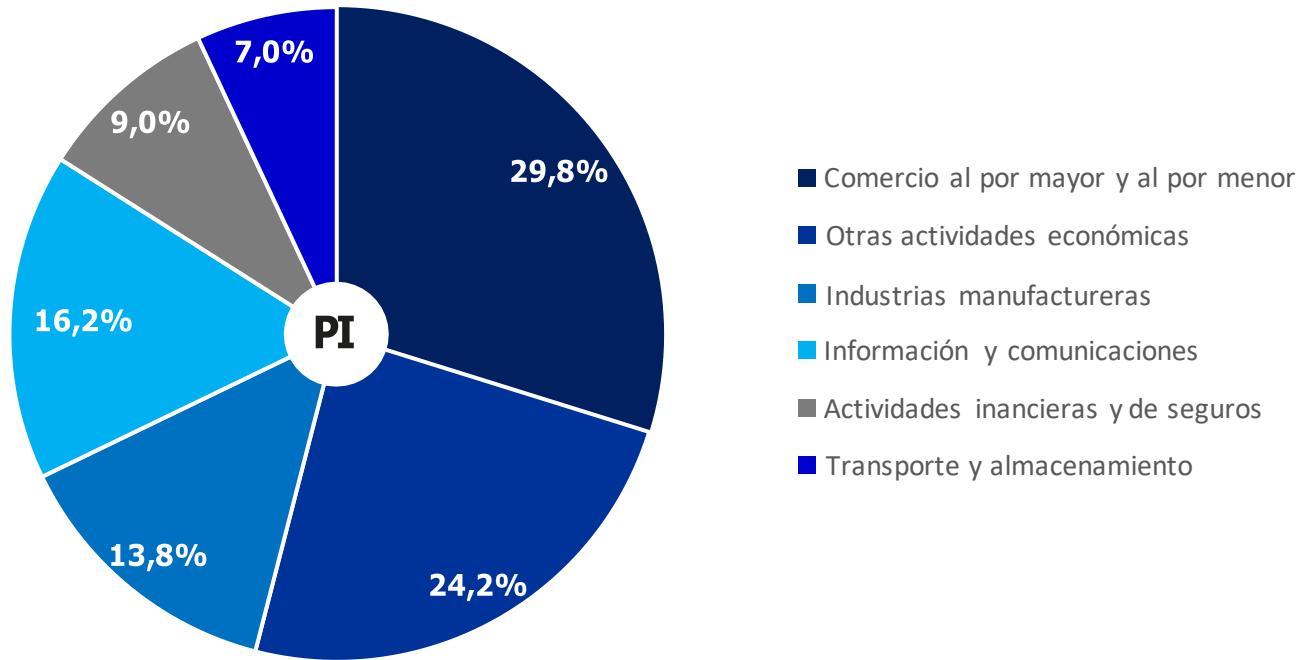
Características del fondo

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

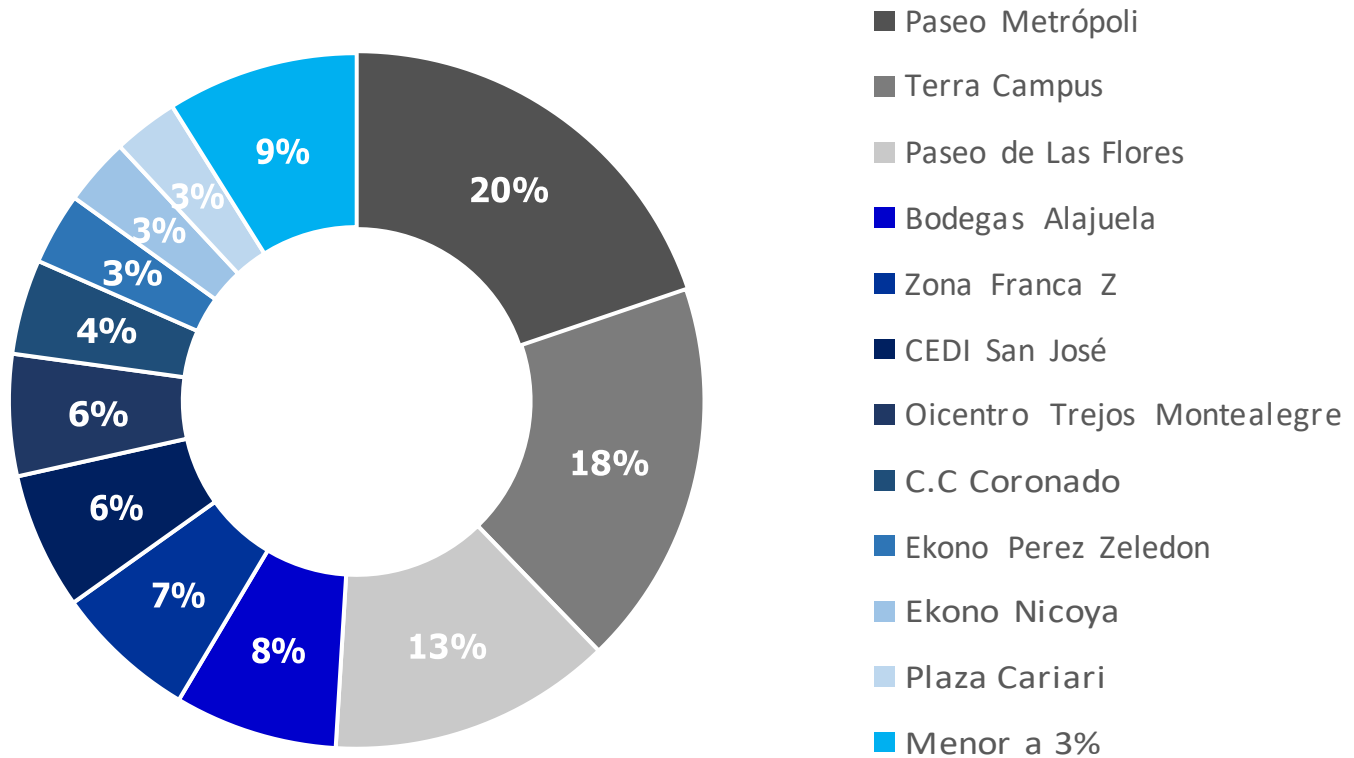
largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaloración de inmuebles.

| | |
|--|---|
| Fecha de inicio de operaciones: | 11/1/2011 |
| Tipo de fondo: | CERRADO |
| Moneda de participaciones: | DÓLARES |
| Cantidad total autorizada: | \$100.000.000,00 |
| Monto total colocado: | \$80.975.000,00 |
| Precio última negociación: | \$5.365,00 |
| Fecha última negociación: | 02/11/2021 |
| Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación del período: | 0,00% |
| Clasificación de riesgo: | SCR AA-3 (CR) |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |
| Comisión administración: | 0,90% |
| Comisión administración industria: | 1,17% |

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



Composición de ingresos por inmueble

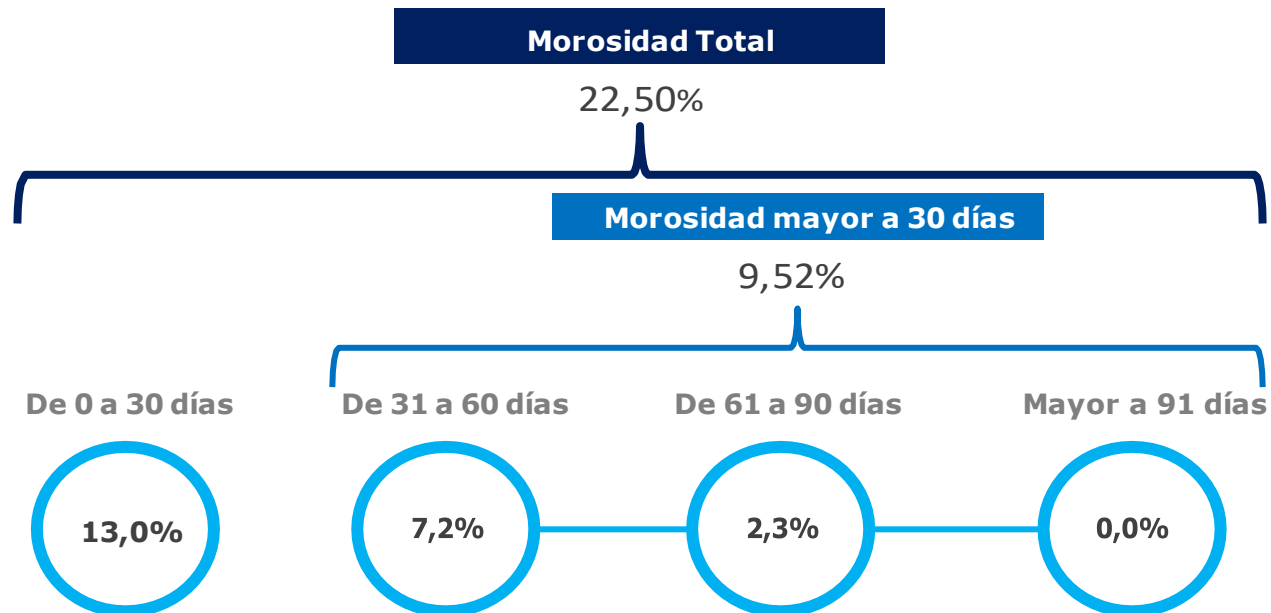


Informe de la administración

Para el cierre al mes de junio de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,63%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,00%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$103.253.921,50, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ \$5.256,20.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo los más representativos Terracampus y Paseo Metrópoli. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en doce actividades económicas, siendo el sector de servicios y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2024 se mantienen 68 empresas inquilinas.

La morosidad total al segundo trimestre 2024 se encuentra en un 22,50%. Los alquileres pendientes se consideran por rangos de tiempo “De 0 a 30 días”, “De 31 a 60 días”, “De 61 a 90 días” y “Mayor a 90 días”. Es pertinente indicar que aquellos inquilinos con saldos pendientes menores a 30 días aún se encuentran en el periodo de pago correspondiente al mes en curso, por lo que los inquilinos que se entran con una morosidad mayor a 30 días son los que muestran los incumplimientos de pago en los periodos establecidos, sin embargo, dentro de la cartera existen inquilinos que por condiciones contractuales cancelan su renta a mes vencido que podrían influir en un alza en el porcentaje a pesar de que cumplan con sus obligaciones con el fondo. Ahora bien, la morosidad en este fondo ha estado controlada, manteniendo sus niveles en los menores a 30 y con niveles más bajos en el rango de 31 a 60 días.



Cuentas de orden

\$93.907,36

Por otra parte, el monto de cuentas de orden asciende a un total de USD\$ 93.907,36. De los cuales un 90% del saldo corresponde a alquileres inactivos, o sea, inquilinos que ya no están en el inmueble pero que, sin embargo, se mantienen con saldos pendientes. La administración se encuentra ejecutando las acciones pertinentes en las instancias necesarias para la recuperación de estos montos.

Durante el II trimestre de 2024 no se registraron valoraciones de inmuebles en este fondo, las ganancias no realizadas por ajuste de valor reportadas corresponden a la valoración de inversiones en fondos financieros.

El valor en libros del total de la cartera de inmuebles del fondo, al 30 de junio 2024 fue de USD\$100.454.316,04.

Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$3.261.298,88.

Ingresos

| Detalle | Abril | Mayo | Junio |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos del Período | \$529.953,90 | \$547.094,52 | \$523.924,13 |
| Intereses; Descuentos y Dividendos | \$114.82 | \$52.46 | \$14.82 |
| Ingreso por arrendamiento | \$522.546,65 | \$530.954,31 | \$484.229,78 |
| Ganancia por diferencial cambiario | \$73.44 | \$2.581,39 | \$254.82 |
| Ganancias no realizadas por ajustes de valor | \$4.753,11 | \$4.001,19 | \$4.029,39 |
| Ingresos extraordinarios | \$2.465,88 | \$8.089,24 | \$8.668,73 |
| Otros ingresos | \$0.00 | \$1.415,93 | \$26.726,59 |

Al cierre del II Trimestre, los ingresos totales del fondo mostraron una disminución de alrededor de USD\$25.000,00. Uno de los aspectos que provocaron esta disminución en el ingreso del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, está relacionado a la salida de un inquilino del sector educación, el

cual ocupaba el inmueble Plaza Tempo, esto debido a la centralización de sus operaciones ante una menor necesidad de espacios de oficina para su negocio.

Adicional a la salida del inquilino comentada, los ingresos de

arrendamiento también se vieron afectados en el mes de junio por la terminación anticipada de forma parcial del contrato de arrendamiento por parte de un alquiler en el inmueble Terracampus, esto debido a un traslado estratégico de la operación del inquilino a un edificio propio.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, durante el II Trimestre 2024 no se concretaron nuevas colocaciones en los inmuebles propiedad del fondo. No obstante, se encuentra en periodo de cierre la negociación por 6.463,00 m² en Zona Franca Z.

Gastos

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

| II Trimestre 2024 | |
|-----------------------------------|---------------|
| Gastos Financieros | 27,51% |
| Impuestos locales | 25,58% |
| Comisiones | 21,40% |
| Mantenimiento de los inmuebles | 17,27% |
| Seguros | 5,92% |
| Pérdidas en diferencial Cambiario | 0,95% |
| Otros gastos | 0,84% |
| Gasto por Suscripción | 0,29% |
| Variación por Incobrables | 0,10% |
| Gastos bancarios y similares | 0,08% |
| <u>Peritazgo de los inmuebles</u> | <u>0,05%</u> |
| | 100,0% |

Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto en todos los aspectos se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

Estructura del portafolio por inmueble

| Inmueble | Activos totales al | |
|--------------------------------------|--------------------|-----------|
| | 30/6/2024 | 31/3/2024 |
| Terracampus | 22,93% | 22,93% |
| Centro Comercial Paseo Metrópoli | 19,66% | 19,66% |
| Centro Comercial Paseo De Las Flores | 11,63% | 11,63% |
| Cedi San José | 8,88% | 8,88% |
| Zona Franca Z | 7,06% | 7,06% |
| Bodegas Alajuela | 4,60% | 4,60% |
| Centro Comercial Antares | 4,21% | 4,21% |
| Plaza Cariari | 3,72% | 3,72% |
| Oicentro Trejos Montealegre | 3,55% | 3,55% |
| C.C Coronado 01 | 2,49% | 2,49% |
| E.C Nicoya 01 | 2,08% | 2,08% |
| Tienda Ekono Perez Zeledon | 2,07% | 2,07% |
| E.C Santa Cruz 01 | 1,92% | 1,92% |
| Plaza Tempo | 1,85% | 1,85% |
| Centro Comercial Plaza Del Oeste | 1,51% | 1,51% |
| Tienda Ekono Puntarenas | 1,41% | 1,41% |
| Condominio Mall San Pedro | 0,44% | 0,44% |

Estructura del portafolio por sector económico

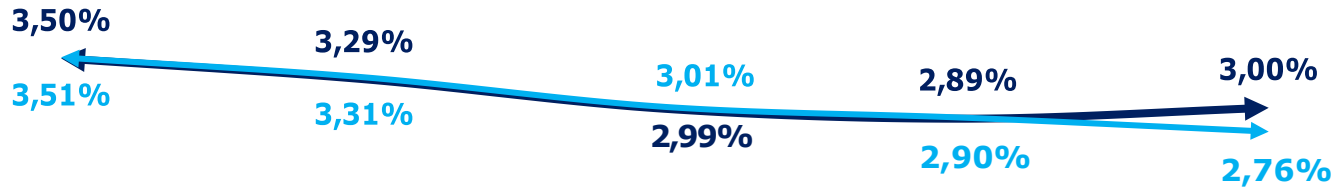
| Actividad económica del inquilino | Participación | |
|--|---------------|-------------|
| | jun-24 | mar-24 |
| Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas | 32,20% | 29,81% |
| Información y comunicaciones | 12,90% | 16,16% |
| Industrias manufactureras | 15,00% | 13,83% |
| Actividades financieras y de seguros | 9,80% | 9,04% |
| Otras actividades de servicios | 8,40% | 8,15% |
| Transporte y almacenamiento | 7,60% | 6,97% |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas | 5,80% | 5,38% |
| Enseñanza | 0,00% | 3,20% |
| Actividades de alojamiento y de servicio de comidas | 3,50% | 3,19% |
| Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social | 1,60% | 1,45% |
| Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado | 1,30% | 1,15% |
| Actividades de servicios administrativos y de apoyo | 1,10% | 1,03% |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas | 0,70% | 0,65% |
| TOTAL | 100% | 100% |

Rendimientos

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

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

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



II Trim 2023

III Trim 2023

IV Trim 2023

I Trim 2024

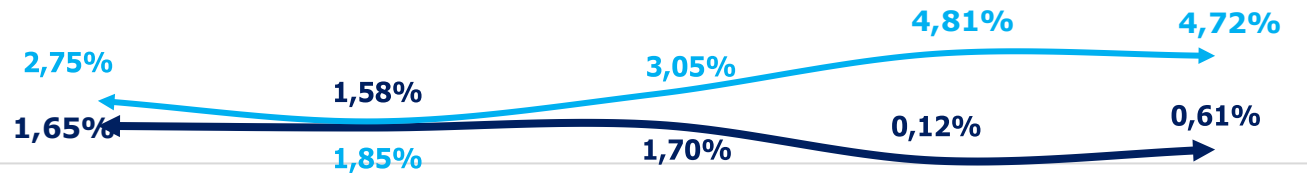
II Trim 2024

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



II Trim 2023

III Trim 2023

IV Trim 2023

I Trim 2024

II Trim 2024

Industria

BCR F.I. Progreso Inmobiliario

Indicadores

| Indicador | AI 30/06/2024 | AI 31/03/2024 | Industria |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Coefic oblig frente a terceros | 17,41% | 17,46% | 27,90% |
| Porcentaje de ocupación | 75,17% | 76,49% | 74,43% |

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

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

| BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario | II-Trim-2024 | I-Trim-2024 | IV-Trim-2023 | III-Trim-2023 | II-Trim-2023 | I-Trim-2023 |
|---|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| (US\$ miles) | | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 1538 | 1583 | 1495 | 1503 | 1572 | 1688 |
| Otros ingresos | 51 | 30 | 25 | 181 | 364 | 93 |
| Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable | 13 | 1914 | 1062 | 538 | 4 | 68 |
| Total Ingresos | 1.601 | 3.528 | 2.582 | 2.222 | 1.940 | 1.849 |
| | II-Trim-2024 | I-Trim-2024 | IV-Trim-2023 | III-Trim-2023 | II-Trim-2023 | I-Trim-2023 |
| Gastos inancieros | 245 | 251 | 220 | 302 | 300 | 306 |
| Gastos operativos | 433 | 449 | 472 | 483 | 616 | 400 |
| Comisiones | 191 | 187 | 188 | 188 | 223 | 226 |
| Otros gastos | 17 | 19 | 17 | 51 | 17 | 28 |
| Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable | 0 | 308 | 775 | 1149 | 0 | 52 |
| Total Gastos | 886 | 1.214 | 1.672 | 2.173 | 1.156 | 1.012 |
| Utilidad Neta | 715 | 2.313 | 910 | 49 | 784 | 837 |

Rango de morosidad



| Rango de Morosidad | I Trim 2022 | II Trim 2022 | III Trim 2022 | IV Trim 2022 | I Trim 2023 | II Trim 2023 | III Trim 2023 | IV Trim 2023 | I Trim 2024 | II Trim 2024 |
|--------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| De 0 a 30 días | 1,4% | 11,5% | 10,05% | 3,5% | 9,8% | 6,0% | 9,0% | 5,1% | 9,0% | 12,97% |
| De 31 a 60 días | 9,8% | 17,1% | 5,94% | 7,95% | 6,9% | 5,9% | 0,64% | 13,90% | 12,72% | 7,17% |
| De 61 a 90 días | 1,9% | 2,9% | 2,00% | 1,06% | 6,9% | 2,0% | 4,88% | 0,00% | 0,00% | 2,35% |
| Más de 91 días | 0,0% | 1,7% | 0,00% | 0,00% | 0,6% | 0,5% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | 13,1% | 33,1% | 17,99% | 12,52% | 24,26% | 14,47% | 14,52% | 19,01% | 21,70% | 22,50% |



Plan de Acción de los Fondos Inmobiliarios



BCR SAFI sigue realizando un gran esfuerzo en la administración y contención del gasto, siempre buscando

generar ahorros en la mayoría de las partidas y rubros de este componente del estado de resultados

Seguimiento de planes de acción II Trimestre 2024

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

Como parte de los esfuerzos complementarios para mejorar la estructura de gastos de los fondos de inversión inmobiliarios, la administración realiza una revisión constante de las condiciones de las operaciones de crédito con las que cuenta cada fondo.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario:

Condiciones vigentes:

| Entidad | Saldo | Peso | Fecha de Constitución | Plazo (Meses) | Vencimiento | Tasa Actual |
|------------|-----------------|--------|-----------------------|---------------|-------------|-------------|
| BCR | \$76.819.246,92 | 62,90% | 13-jun-24 | 240 | 13-jun-44 | 5,90% |
| Davivienda | \$26.046.297,10 | 21,33% | 24-abr-24 | 120 | 24-abr-34 | 8,81% |
| BICSA | \$19.261.597,25 | 15,77% | 04-may-22 | 36 | 04-may-25 | 6,75% |

Durante el segundo trimestre 2024 la administración logro formalizar dos nuevas operaciones de crédito, ambas, como parte de un proceso de reestructura de la deuda del fondo con los diferentes proveedores financieros con los cuales tiene obligaciones financieras.

Primeramente, se indica que el pasado 24 de abril del 2024 se formalizo con Banco Davivienda S.A el refinanciamiento de tres operaciones giradas desde una línea de crédito por medio de una nueva operación a 10 años.

Las operaciones refinanciadas contaban con vencimientos durante los meses de abril y mayo 2024, por lo que era de

importancia para la administración formalizar oportunamente el nuevo crédito.

Características de operaciones refinanciadas con Davivienda:

| Entidad | Saldo | Plazo (Meses) | Vencimiento | Tasa Anual | Forma de Pago |
|------------|--------------|---------------|-------------|------------|--|
| Davivienda | \$21.394.000 | 24 | 26-may-24 | 8,50% | Intereses mensuales y capital al vencimiento |
| Davivienda | \$19.644.000 | 24 | 03-may-24 | 8,50% | Intereses mensuales y capital al vencimiento |
| Davivienda | \$1.994.000 | 24 | 18-abr-24 | 8,50% | Intereses mensuales y capital al vencimiento |

Condiciones refinanciamiento:

| Entidad | Tipo | Saldo | Plazo (Años) | Periodo de gracia | Tasa Anual | Forma de pago |
|------------|-----------------------|-----------------|--------------|-------------------|--|--|
| Davivienda | Crédito a Largo Plazo | \$43.032.000,00 | 10 | No aplica | SOFR 6 meses + 3.53%. Tasa mínima del 7,50% anual. | Cuotas mensuales y consecutivas de principal e intereses |

Las condiciones brindadas por el proveedor financiero generaron un incremento en el gasto por intereses, por el aumento en la Tasa de Interés y las variaciones de esta por tasa de referencia establecida. Adicionalmente, agrego un pago por amortización mensual cercano a los \$225.000,00.

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

En cuanto al Banco de Costa Rica, el 13 de junio 2024 se formalizo el refinanciamiento de dos operaciones de crédito giradas desde la línea de crédito que se tenía aprobada con este acreedor, dicha línea tenía un vencimiento en abril 2025.

Las operaciones lograron ser refinanciadas por medio de un crédito a largo plazo de 20 años. Las condiciones obtenidas

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

Características de operaciones a refinanciar:

| Entidad | Saldo | Plazo (Meses) | Vencimiento | Tasa Anual | Forma de Pago |
|---------|-----------------|---------------|-------------|------------|--|
| BCR | \$77.578.879,89 | 60 | 02-abr-25 | 8.50% | Intereses mensuales y capital al vencimiento |
| BCR | \$3.890.000,00 | 60 | 01-jun-28 | 8.50% | Intereses mensuales y capital al vencimiento |

Condiciones refinanciamiento:

| Entidad | Tipo | Saldo | Plazo (Años) | Periodo de gracia | Tasa Anual | Forma de pago |
|---------|-----------------------|-----------------|--------------|-------------------|--|--|
| BCR | Crédito a Largo Plazo | \$81.468.879.89 | 20 | 36 meses | 5,90% 24 meses tasa fija, Después TRI 3 meses + 4.40% | Primeras 36 cuotas únicamente intereses vencidos, a partir de la cuota 37, cuotas mensuales y consecutivos imputables a capital e intereses vencidos |

Se estima que la variación en la tasa de interés generaría un ahorro trimestral de por aproximadamente \$530.000,00.

De la misma manera que en la operación con Davivienda, por motivo de la venta del 27 de junio del 2024, se efectuó un abono al crédito con el Banco de Costa Rica por \$4,649,632.97. Lo que permite un ahorro adicional en el gasto financiero y disminuye el saldo que deberá amortizarse mensualmente luego del vencimiento del periodo de gracia.

Con respecto a la operación de crédito con BICSA, la administración se mantiene ejecutando acciones para negociar con esta entidad para valorar convertir la línea de crédito en una operación a largo plazo, contemplando su próximo vencimiento en mayo 2025.

La administración ha recibido una nueva oferta por parte del acreedor, las condiciones propuestas para el refinanciamiento son por medio de un crédito a largo plazo de 12 años con un posible periodo de gracia en el principal para los primeros 12 meses

Oferta en negociaciones preliminares:

| Entidad | Tipo | Saldo | Plazo (Años) | Periodo de gracia | Tasa Anual | | Forma de pago |
|---------|-----------------------|-----------------|--------------|-------------------|------------|-------------------------------------|--|
| BICSA | Crédito a Largo Plazo | \$19.261.597,25 | 12 | 12 meses | 8,00% | Prime Rate – 0,50% (Tasa mínima 8%) | Cuotas mensuales y consecutivas de principal e intereses |

Se estará informando a los estimables inversionistas el avance en esta negociación, así como los efectos en los resultados del fondo de proseguir con esta.

BCR Fondo de Inversión de Rentas Mixtas:

Condiciones vigentes:

| Entidad | Saldo | Peso | Fecha de Constitución | Plazo (Años) | Vencimiento | Tasa Anual |
|---------|--------------------|------|-----------------------|--------------|-------------|------------|
| BCR | ₡11.586.442.438,07 | 100% | 23-dic-2022 | 12 | 23-dic-2034 | 7,45% |

El fondo cuenta con una operación de crédito a largo plazo por 12 años, la cual se encuentra en un periodo de gracia de pagos al capital de 24 meses desde su formalización. La

administración mantiene una gestión activa con los proveedores financieros para lograr mejorar las condiciones de las operaciones de crédito.

BCR Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria:

Condiciones vigentes:

| Entidad | Saldo | Peso | Fecha de Constitución | Plazo (Meses) | Vencimiento | Tasa Anual |
|-------------------|-------------------------|--------|-----------------------|---------------|-------------|------------|
| BCR | \$118.023.067,47 | 87,38% | 26-jun-24 | 240 | 26-jun-44 | 5,90% |
| Davivienda | \$17.043.188,87 | 12,62% | 23-dic-21 | 48 | 23-dic-25 | 7.75% |

El pasado 26 de junio del 2024 se formalizo con el Banco de Costa Rica el refinanciamiento de tres operaciones giradas desde una línea de crédito, dicha línea tenía un vencimiento en diciembre del 2024.

El refinanciamiento se da por medio de un crédito a largo plazo de 20 años. Las condiciones obtenidas permiten un ahorro en el gasto financiero a razón de una disminución en la tasa de interés pasando esta de 8,50% a 5,90%. Además,

se obtuvo un periodo de gracia por 36 meses con el fin de lograr ejecutar ventas de inmuebles durante este lapso que permitan disminuir el apalancamiento previo al inicio del pago de amortización mensual.

Se estima que por motivo de la disminución obtenida en la tasa de interés se generaría un ahorro trimestral de por aproximadamente \$765.000,00.

Características de operaciones a refinanciar:

| Entidad | Saldo | Plazo (Meses) | Vencimiento | Tasa Anual | Forma de Pago |
|---------|------------------|---------------|-------------|------------|--|
| BCR | \$104.258.067,47 | 60 meses | 20-dic-24 | 8,50% | Intereses mensuales y capital al vencimiento |
| BCR | \$4.001.000,00 | 60 meses | 02-abr-25 | 8,50% | Intereses mensuales y capital al vencimiento |
| BCR | \$9.764.000,00 | 60 meses | 27-abr-26 | 8,50% | Intereses mensuales y capital al vencimiento |

Condiciones refinanciamiento

| Entidad | Tipo | Saldo | Plazo (Años) | Periodo de gracia | Tasa Anual | Forma de pago |
|---------|-----------------------|------------------|--------------|-------------------|--|--|
| BCR | Crédito a Largo Plazo | \$118.023.067,47 | 20 | 36 meses | 5,90% 24 meses tasa fija, Después TRI 3 meses + 4.40% | Primeras 36 cuotas únicamente intereses vencidos, a partir de la cuota 37, cuotas mensuales y consecutivos imputables a capital e intereses vencidos |

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario:

Condiciones vigentes:

| Entidad | Saldo | Peso | Fecha de Constitución | Plazo (Meses) | Vencimiento | Tasa Anual |
|------------|-------------|--------|-----------------------|---------------|-------------|------------|
| Davivienda | \$8.984.000 | 60,88% | 26-may-22 | 60 | 20-abr-27 | 6,25% |
| Davivienda | \$4.208.402 | 28,53% | 29-sep-21 | 120 | 24-sep-31 | 6,25% |
| BCR | \$1.562.697 | 10,59% | 13-feb-20 | 60 | 13-feb-25 | 8,50% |

Al cierre del IV trimestre 2023 se concretó un ajuste en la tasa con Banco Davivienda a 6,25% en fondo Progreso, lo que genera un ahorro mensual de \$6.651,64:

| Banco | Saldo | Antes | Ahora | Ajuste | Monto Mensual |
|--|----------------|-------|-------|--------|-------------------|
| Davivienda | \$4.647.285,98 | 7,00% | 6,25% | 0,75% | \$2.904,55 |
| Davivienda | \$8.993.000,00 | 6,75% | 6,25% | 0,50% | \$3.747,08 |
| Diferencia - Ajuste flujo para el fondo | | | | | \$6.651,64 |

La administración mantiene una gestión activa con los proveedores financieros para lograr mejorar las condiciones de las operaciones de crédito y mitigar el impacto del incremento del gasto financiero como producto del alza de tasas de referencia internacionales.

Actualmente la administración se encuentra negociando, para la renovación de la línea de crédito con el Banco de Costa Rica, la cual vence en febrero 2025. Se estará retroalimentando en próximos informes los avances en estas negociaciones.

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. A continuación, se detallan los movimientos registrados en el segundo trimestre de 2024.

| Fondo | | Variación | |
|---------------------------------|------------|-------------|--|
| Fondo de Inversión Inmobiliario | | -5770,45 | |
| Inmueble | Movimiento | Monto | |
| Forum I | Entra | \$976,80 | |
| Paseo Metrópoli | Entra | \$2.132,20 | |
| Torre Mercedes | Entra | \$208.35 | |
| Meridiano | Sale | -\$6.331,55 | |
| Paseo Metrópoli | Sale | -\$2.756,25 | |

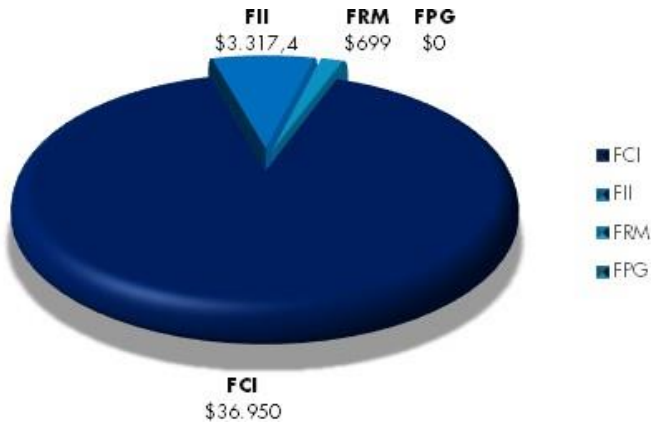
| Fondo | Variación | |
|--|--------------------|--------------------|
| Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria | \$16.518,84 | |
| Inmueble | Movimiento | Monto |
| Atlantis | Entra | \$3.500,00 |
| CC Desamparados | Entra | \$1.573,00 |
| CC Desamparados | Entra | \$2.400,00 |
| CC Desamparados | Entra | \$1.550,00 |
| Momentum Pinares | Entra | \$1.800,00 |
| Nuncitura | Entra | \$1.306,50 |
| Paseo de las flores | Entra | \$1.550,00 |
| Paseo de las flores | Entra | \$1.200,00 |
| Paseo de las flores | Entra | \$1.517,56 |
| Paseo de las Flores | Entra | \$750,00 |
| Paseo de las Flores | Entra | \$3.577,50 |
| Paseo de las Flores | Entra | \$1.364,00 |
| Plaza los Laureles | Entra | \$600,00 |
| Plaza Monte General | Entra | \$642,46 |
| Plaza Monte General | Entra | \$618,93 |
| Plaza Rohrmoser | Entra | \$12.000,00 |
| Plaza Rohrmoser | Entra | \$1.000,00 |
| Atlantis | Sale | -\$1.952,44 |
| CC Desamparados | Sale | -\$1.520,00 |
| Global Park | Sale | -\$250,00 |
| Momentum Lindora | Sale | -\$382,69 |
| Momentum Lindora | Sale | -\$3.246,24 |
| Momentum Pinares | Sale | -\$1.332,00 |
| Momentum Pinares | Sale | -\$4.095,00 |
| Plaza los Laureles | Sale | -\$4.744,00 |
| Plaza los Laureles | Sale | -\$1.124,76 |
| Plaza Rohrmoser | Sale | -\$590,99 |
| Plaza Rohrmoser | Sale | -\$1.192,99 |

| Fondo | | Variación | |
|---|--------------------|-----------------|---------------------|
| Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario | | -16974,4 | |
| | Inmueble | Movimiento | Monto |
| | Plaza Tempo | Sale | -\$16.974,40 |

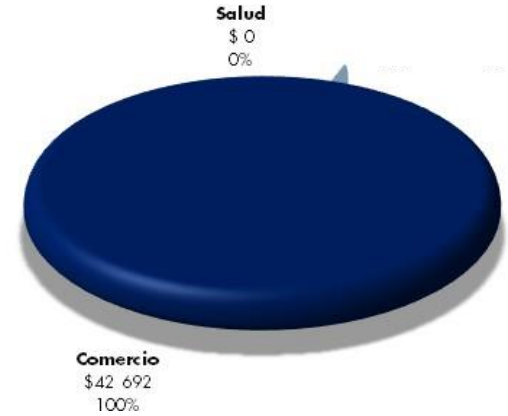
| Fondo | | Variación | |
|--|-------------------|------------------|---------------------|
| Fondo Inmobiliario de Rentas Mixtas | | 415282,39 | |
| | Inmueble | Movimiento | Monto |
| | Sabana Sur | Entra | \$226.282,39 |
| Sabana Sur | | Entra | |

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

Rentas por Fondo.



Rentas por Sector

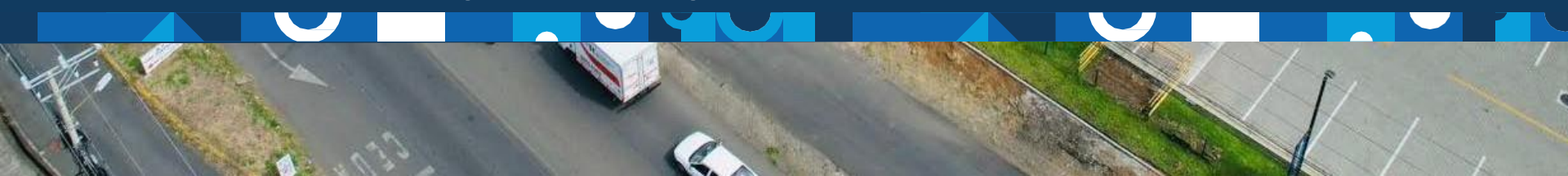


| Sector | Renta | Área | Inquilinos |
|--------------|--------------------|-----------------|------------|
| Comercio | \$42.692 | 3.440,98 | 24 |
| Industrial | \$0 | 0,00 | 0 |
| Salud | \$0 | 0,00 | 0 |
| Total | \$42.692,38 | 3.440,98 | 24 |

| | |
|-------------|---|
| FCI | BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria |
| FII | BCR Fondo de Inversión Inmobiliario |
| FRM | BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas |
| FIRP | Fondo de Inversión Inmobiliaria Renta y Plusvalía |
| FP | BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario |



Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora



Introducción

En el presente informe de labores del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, se presenta el avance general del proyecto y las gestiones acumulativas realizadas desde abril de 2024 hasta junio de 2024, incorporando los detalles de la gestión del fondo previamente en cada uno de los informes trimestrales.

Durante este periodo se actualizaron las estrategias comerciales y financieras, conforme a lo expuesto en la Asamblea de Inversionistas realizada en marzo 2024.

Las siguientes secciones proporcionan una descripción detallada de los avances y actualizaciones relacionadas con los aspectos más relevantes del proyecto.

Características del proyecto

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

Las características principales del proyecto se mantienen de la siguiente manera:

Las características principales del proyecto se mantienen de la siguiente manera:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Fecha de compra: | 13/03/2020 |
| Tipo de fondo: | CERRADO |
| Moneda de participaciones: | DÓLARES |
| Valor Nominal: | \$1.000,00 |
| Cantidad total autorizada: | \$52.000.000,00 |
| Monto total colocado: | \$21.200.000,00 |
| Precio última negociación: | \$1.110,00 |
| Fecha última negociación: | 24/06/2021 |
| Clasificación de riesgo: | Scr BBB-3 |
| Calificadora: | SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA |
| Comisión administración: | 0,10% |

Situación actual:

Estrategia comercial:

En esta sección comercial y de situación actual es fundamental destacar las estrategias implementadas por el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, las cuales han sido diseñadas con el objetivo de potenciar, dar valor agregado y visibilidad al proyecto.

Entre los logros más destacados se encuentra la obtención de certificaciones ambientales como LEED Silver para la torre de oficinas y EDGE para las bodegas y locales comerciales, así como la certificación de Bandera Azul para el proyecto. Estas certificaciones no solo promueven la eficiencia energética y económica, sino que también subrayan nuestro compromiso con la sostenibilidad ambiental, agregando un valor distintivo que resulta atractivo para empresas transnacionales con un enfoque sostenible.

En cuanto a las estrategias desarrolladas durante este período, para propiciar un mejor resultado a corto plazo, se destacan las siguientes:

- 1- Alianzas comerciales con las principales entidades de comercialización en nuestro país para impulsar la venta y arrendamiento del Parque Empresarial Lindora.
- 2- Ofrecimiento directo de los espacios disponibles en alquiler y venta por parte del equipo de ejecutivos de BCR SAFI.
- 3- Ofrecimiento directo de los espacios disponibles en alquiler y venta por parte de corredores independientes con los que hemos tenido resultados positivos recientemente.

4- Referencias de potenciales inquilinos y compradores por medio de la actual administración del condominio Parque Empresarial Lindora.

5- Impulso directo mediante el uso de canales digitales para la visualización y ofrecimiento de la disponibilidad Parque Empresarial Lindora.

Gracias a la implementación de esta estrategia, hemos captado un total de 33 leads (clientes potenciales) a través de corredores de bienes raíces, con al menos 6 leads provenientes de ingresos directos. Actualmente, 6 de estos leads se mantienen activos y muestran un interés genuino.

Colocación:

Con los cambios estratégicos implementados en colaboración con diversos actores comerciales durante este periodo, se han gestionado ofertas en diferentes sectores del proyecto, orientadas a la venta y alquiler de locales comerciales y bodegas.










Como se puede observar en la información y gestiones realizadas, el Fondo ha mantenido una actividad continua en la comercialización, alcanzando actualmente un porcentaje de colocación del 50,54 % del total de las áreas arrendables.

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

Detalle colocaciones firmadas

| Logo | Sector | Ubicación | Tipo | M2 Arrendables | Tipo Contrato |
|---|------------------------|-------------------------|-----------|----------------|---------------|
|  | Plataforma de parqueos | Edificio D | Parqueos | 264 espacios | Arrendamiento |
|  | Oibodega | Edificio C-1 | Industria | 743,58m2 | Arrendamiento |
|  | Comercial | Edificio G-4 | Servicio | 299.26 m2 | Arrendamiento |
|  | Comercial | Edificio F-17 | Servicio | 106.29 m2 | Arrendamiento |
|  | Comercial | Edificio F-18 | Servicio | 104.29 m2 | Arrendamiento |
|  Starbucks | Comercial | Pad Comercial | Servicio | 230.89 m2 | Arrendamiento |
|  | Comercial | Edificio F-10 | Servicio | 161.10 m2 | Arrendamiento |
|  | Comercial | Edificio F-11 | Servicio | 161.10 m2 | Arrendamiento |
| Oasis Outdoor | Comercial | Edificio F-12 | Servicio | 161.10 m2 | Arrendamiento |
|  | Comercial | Edificio F-13 | Servicio | 106.29 m2 | Arrendamiento |
| Padel World Costa Rica | Bodega | Edificio E FFE4 | Industria | 3.649,01 m2 | Arrendamiento |
|  | Comercial | Edificio F-04 | Servicio | 106.29 m2 | Arrendamiento |
| Banard Center Skin & Mental Health | Comercial | Edificio F-15 | Servicio | 106.29 m2 | Arrendamiento |
|  | Comercial | Edificio F-1, F-2 y F-3 | Servicio | 316.87 m2 | Arrendamiento |
| INCHCAPE | Comercial | Edificio F8 y F9 | Servicio | 212.58 m2 | Arrendamiento |

Detalle de ventas

| Logo | Ubicación | Tipo | M2 Arrendables | Tipo Contrato |
|--|--------------|---------------|----------------|---------------|
|  | Edificio A | Industria | 4.900 m2 | Vendido |
|  | Edificio G-6 | Oficina | 1.457,59 m2 | Vendido |
|  | Edificio C | Industria | 1.851,16 m2 | Vendido |
|  | Edificio F | Comercio | 106.29 m2 | Vendido |
|  Zen Soluciones | Comercial | Edificio G-1 | 230.06 m2 | Vendido |
|  | Comercial | Edificio G-2 | 311.90 m2 | Vendido |
|  | Edificio C | Industria | 870 m2 | Vendido |
|  | Edificio C | Industria | 747.43 m2 | Vendido |
|  | Comercial | Servicio | 106.29 m2 | Vendido |
| Roberto Venegas Performance and Injury Recovery | Comercial | Edificio F-14 | 106.29 m2 | Vendido |

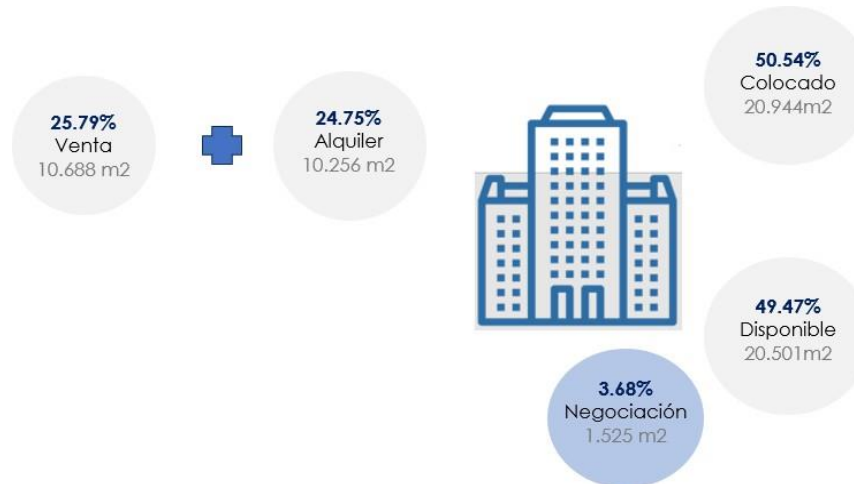
Como resultado, la colocación total de las áreas en términos de ventas y de alquiler del Fondo de Desarrollo es del 50,54%, dejando un 49,47% de disponibilidad, dentro del cual un 3,6% está actualmente en proceso de negociación.

A continuación, se adjunta una imagen que ilustra la ocupación por sector y la ocupación global:

Colocación por sector



Disponibilidad, colocación y venta áreas arrendables



Así mismo, con el propósito de mostrar la información general en metros cuadrados de colocación, se presenta una tabla descriptiva que incluye todos los metrajes que posean una relación contractual, aplicando una clasificación concerniente al estatus en que se encuentre el activo conforme al siguiente detalle:

- Vendido: Áreas que han sido vendidas dejando de formar parte del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora.

- Compraventa: Corresponde a los metros cuadrados de los espacios que cuentan con opción o promesa de compraventa firmada, pero que no generen ingresos por arrendamiento.

- Compraventa Alquilado: Se incluyen los espacios que cuentan con opción o promesa de compraventa firmada, que generan ingresos por arrendamiento.

- Alquilado: Áreas que forman parte de la cartera activa de ingresos, pero estrictamente bajo el formado de alquiler, en dicha sección se suman los espacios en cuentas de orden.

- Inactivos Ocupados: Metros cuadrados ligados a contratos por alquiler los cuales se encuentran en proceso legal de cierre y que a su vez no generen ingresos por arrendamiento al fondo.

Tabla de metraje colocado Parque Empresarial Lindora.

| Sector | Prospecto m ² | Vendido | m ² disponibles | Arrendamiento | | Compraventa | Inactivos Ocupados | Desocupado |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | | | | Alquilado | Compraventa Alquilado | | | |
| Comercio | 3.709,56 m ² | 860.83 m ² | 2.848,73 m ² | 1.911,25 m ² | 161.10 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ² | 776.38 m ² |
| Oicinas | 7.093,00 m ² | 1.457,59 m ² | 5.635,41 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ² | 5.635,41 m ² |
| Bodegas | 20.283,00 m ² | 8.369,83 m ² | 11.913,17 m ² | 3.649,01 m ² | 743.58 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ² | 7.520,58 m ² |
| Oibodega | 5.785,00 m ² | 0.00 m ² | 5.785,00 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ² | 5.785,00 m ² |
| Parqueos | 4.574,00 m ² | 0.00 m ² | 4.574,00 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ² | 3.790,60 m ² | 783.40 m ² |
| Total | 41,444.56 m² | 10.688,25 m² | 30.756,31 m² | 6.464,94 m² | | 0.00 m² | 3.790,60 m² | 20.500,77 m² |

Las ofertas que se encuentran en negociación y/o firmas son espacios cuya colocación final dependerá de la llegada a términos de común acuerdo entre las partes y un exitoso cierre del proceso.

Ventas:

En el periodo comprendido entre 2020 y 2024, se realizaron ventas de espacios en los sectores de oficina, industrial y comercial para un total vendido de \$15.36 millones al corte del 30 de junio de 2024.

Para el segundo semestre de 2024, se proyecta la posible ejecución de la venta de la bodega C1 esto como ejecución de la promesa de compraventa firmada en el Edificio C, así como la del local FF-10 del Edificio F.

Cumpliendo con las proyecciones de venta para este semestre, el 30 de mayo de 2024 se realizó la venta del local comercial F-14, de 106.29 m², por un monto de \$282,000.00.

A continuación, se presenta el detalle de las ventas durante este periodo, incluyendo la última venta realizada en mayo de 2024:

Detalle de las ventas efectuadas 2021-2024

| Sector | Ubicación | Tipo | M2 vendidos | Fecha venta | Precio |
|----------------------|--------------------|-------------------------|-------------|-------------|----------------|
| Oficina - Industrial | Bodega A – Piso 06 | Edificio G - A | 6,357.00 | 21/04/2021 | \$9,650,000.00 |
| Oibodega | C3-C6 | Edificio C (Industrial) | 1,851.16 | 10/08/2022 | \$1,749,040.00 |
| Comercial | L-06 | Edificio F (Comercio) | 106,29 | 10/08/2022 | \$225,960.00 |
| Comercial | G-01 | Edificio G (Comercio) | 230,06 | 19/01/2023 | \$586,653.00 |
| Comercial | G-02 | Edificio G (Comercio) | 311.90 | 20/04/2023 | \$790,000.00 |
| Oibodega | C07 | Edificio C (Industrial) | 871.24 | 20/07/2023 | \$817,000.00 |
| Oibodega | C02 | Edificio C (Industrial) | 747.43 | 27/07/2023 | \$982,000.00 |
| Comercial | F-16 | Edificio F (Comercio) | 106.29 | 22/12/2023 | \$278,500.00 |
| Comercial | F-14 | Edificio F (Comercio) | 106.29 | 30/05/2024 | \$282,000.00 |

Aspectos financieros:

Con relación al análisis financiero del fondo de desarrollo durante el segundo trimestre de 2024, que abarca el periodo comprendido entre el 01 de abril hasta el 30 de junio de 2024, se presentan de manera detallada los eventos relevantes que han impactado en su desempeño económico.

Ingresos

- **Venta:** El pasado 30 de mayo de 2024 se concretó la venta de la finca F-14 correspondiente a 106,29m² del edificio F, propio del sector comercial, por un monto de USD\$282.000.
- **Arrendamiento:** No hubo nuevas entradas por dicho concepto, manteniendo la cartera de inquilinos respecto al corte anterior.

Egresos

- **Operativos:** Sin cambios.
- **Financieros:**

o **Proveedores:** El pasado 22 de abril y 20 de junio del 2024, el fondo cumplió con el pago de los avances 3 y 4 de la deuda que mantiene con la constructora Volio y Trejos, para un total amortizado durante el segundo trimestre de USD\$200.000,00; quedando un saldo final por pagar de USD\$482.282,00.

o **Banco:** Debido a las condiciones financieras actuales reveladas en el informe trimestral con fecha límite al 30 de marzo del año en curso y en virtud de la venta de la finca F-14, el fondo llevó a cabo el pago de intereses bancarios correspondientes al período del 17 de enero al 29 de mayo de 2024, totalizando 134 días, por un importe de USD\$482.830,14. Asimismo efectuó un desembolso adicional de USD\$78.454,79 destinado a la amortización, lo que ajustó el pasivo a largo plazo a un saldo final de USD\$21.540.852,29.

En concordancia con los sucesos antes citados, seguidamente se amplían las condiciones financieras del fondo al corte del 30 de junio de 2024:

Situación actual del Fondo:

Ingresos por alquiler y venta:

Al corte en estudio, el fondo cuenta con 14 contratos de alquiler activos, que representan monetariamente un total mensual de USD\$65.138,52 por concepto de ingreso por rentas; lo que representa un 21% de ocupación respecto al área total propiedad del fondo de desarrollo (área prospecto: 30.756 m²). A continuación, se presenta la lista de inquilinos con sus respectivas rentas y áreas arrendadas:

Detalle de inquilinos

| N° Contratos | Sector | Renta (neto) | m2 |
|--|-----------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1 | Local Comercial | \$4.301,07 | 230.89 m2 |
| 2 | Local Comercial | \$2.734,50 | 161.10 m2 |
| 3 | Local Comercial | \$1.890,63 | 106.29 m2 |
| 4 | Local Comercial | \$1.650,00 | 106.29 m2 |
| 5 | Local Comercial | \$2.156,14 | 104.29 m2 |
| 6 | Local Comercial | \$5.685,94 ^c | 299.26 m2 |
| 7 | Local Comercial | \$2.734,50 | 161.10 m2 |
| 8 | Local Comercial | \$2.816,54 | 161.10 m2 |
| 9 | Bodega | \$5.740,44 | 743.58 m2 |
| 10 | Bodega | \$22.806,31 | 3.649,01 m2 |
| 11 | Local Comercial | \$1.890,63 | 106.29 m2 |
| 12 | Local Comercial | \$5.559,94 | 316.87 m2 |
| 13 | Local Comercial | \$2.125,80 | 106.29 m2 |
| 14 | Local Comercial | \$3.046,08 | 212.58 m2 |
| Total rentas y metros cuadrados | | \$65.138,52 | 6.464,94 m² |

Nota: Elaboración propia. Fuente: Reportes distribución y listado de alquileres (módulo inmobiliario/Sainet) corte 30/06/2024.

*Área arrendable de 230,89 m². Área registro 391,05 m², siendo esta última la que se reporta a nivel de SUGEVAL como metros ocupados.

Actualmente en cuentas de orden.

Observaciones respecto a las áreas en alquiler:

• Los metros cuadrados indicados en la tabla anterior (detalle de inquilinos) tienen como propósito mostrar las áreas que actualmente cuentan con contratos de arrendamiento y de las cuales el fondo obtiene ingresos mensuales. A lo largo del plazo podría haber negociaciones de compraventa realizadas

directamente con los inquilinos o terceros, como en el caso de los espacios C-01 y F-10 (enumerados en la columna "N° Contratos" como "2" y "9"), que poseen un acuerdo formal de compraventa sin modificaciones en la concepción original de los contratos de arrendamiento.

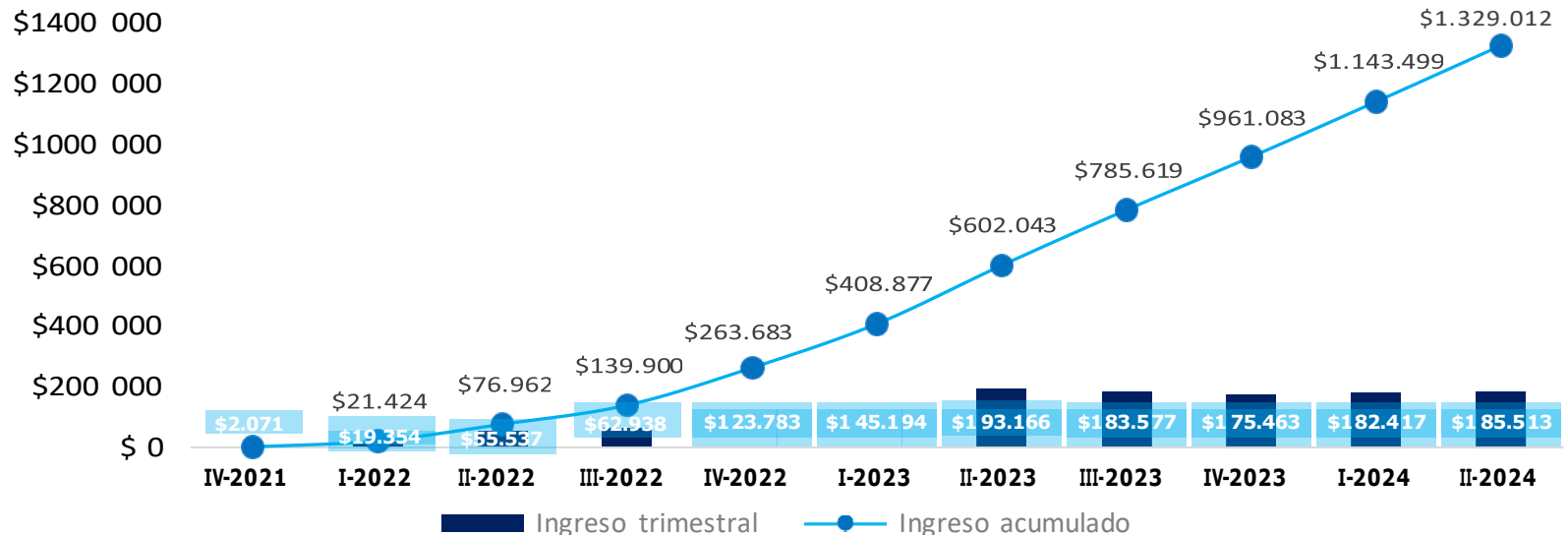
- Además, se excluyen los metros ocupados relacionados con contratos de arrendamiento que están en proceso legal de cierre y que, por ende, no generan ingresos por alquiler para el fondo.

En cuanto al comportamiento acumulado y trimestral, el fondo ha registrado un total en rentas de USD\$1.329.012; de los cuales USD\$185.513 corresponden al segundo trimestre de

2024. El fondo mantiene cuentas por cobrar por un total de USD\$213.963, lo que representa un 16,10% del total de ingresos por alquiler registrados.

El siguiente gráfico presenta la tendencia trimestral, como acumulada de los ingresos por arrendamiento, mostrando para el corte en análisis un crecimiento de 1,7% respecto al trimestre anterior:

Comportamiento trimestral y acumulado. (Ingresos por arrendamiento)



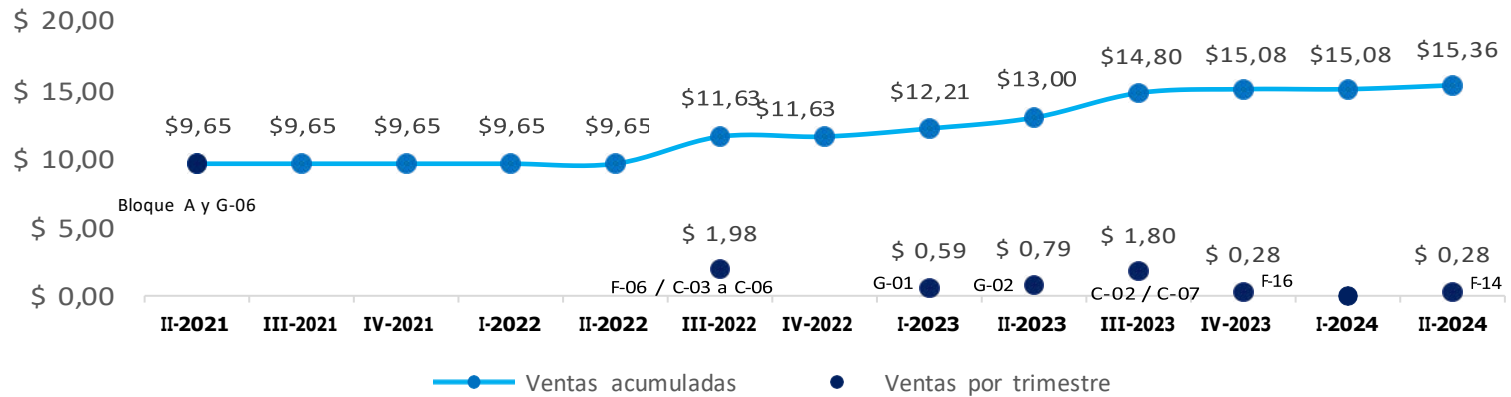
Nota: Elaboración propia. Fuente: Balances de comprobación, sistema contabilidad.

Respecto a los ingresos totales generados producto de las salidas de activos fijos, el proyecto ha concretado ocho (8) paquetes de ventas, compuestos de siete (7) espacios de bodegas (Bloque A, C-02, C-03, C-04, C-05, C-06 y C-07), cinco (5) del sector comercial (F-06, F-14, F-16, G-01 y G-02)

y un piso de oficinas (G-06), para un valor total de USD\$ 15 361 953.

Lo cual se muestra como una tendencia acumulada en el siguiente gráfico:

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



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

Liquidez del fondo:

Al 30 de junio de 2024 el fondo dispone de los siguientes saldos líquidos:

Liquidez al corte.

| Detalle | Monto |
|-----------------------------|---------------------|
| Cuenta corriente dólares | \$15.540,56 |
| Cuenta corriente colones | \$50,42 |
| Inversiones | \$671.755,29 |
| Saldos al 30-06-2024 | \$687.346,27 |

Nota: Elaboración propia. Fuente: Intranet y BCR Histórico, movimientos detallados por cuenta al 30-06-2024.

De la liquidez mostrada, deben descontarse pasivos producto de señales de trato, TIA's y depósitos en garantía, los cuales suman un total de USD\$ 173 861,07; para un saldo final de USD\$ 513 485,20.

Análisis de capital de trabajo:

Con el fin de evaluar los recursos líquidos del fondo para lo que resta del 2024, se muestra una proyección que utiliza los siguientes supuestos:

Ingresos:

- Liquidez inicial de USD\$513.485,20.
- Ventas: Únicamente se tienen en cuenta aquellas que cuentan con un documento formal firmado (promesa u opción de

compra), ya que este aspecto resulta crucial para el análisis, dado que se llevan a cabo dos escenarios de cierre: uno que contempla las ventas realizadas y otro que las excluye.

- Se proyecta de manera lineal los ingresos por rentas hasta diciembre 2024, tomando como referencia el total de alquileres al corte de junio según contratos vigentes, y restando las rentas en estado "cuentas de orden", para un valor de USD\$ 59.452,58 (USD\$65.138,52-USD\$5.685,94); aplicando sobre dicho monto un porcentaje de 21% para las cuentas por cobrar y un 13% como saldos recuperados según tendencia.

- Se incluye la proyección de ingresos por intereses ganados, aplicando una tasa lineal del 2,5% bajo un supuesto conservador.

Egresos

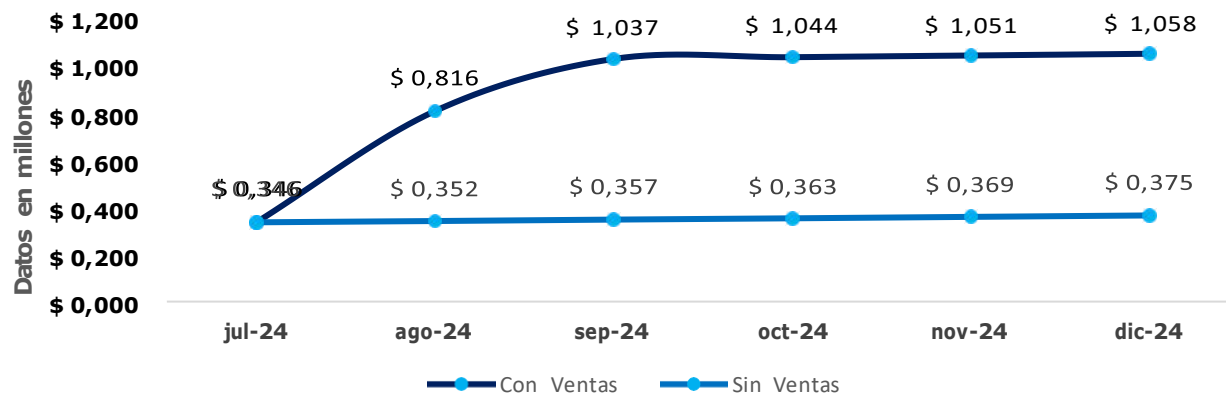
- Se omiten proyecciones de mejoras en activo.
- Para los gastos operativos se incluye el promedio de los últimos doce meses por un valor mensual de USD\$ 42 050,00.
- Se incorpora los cargos por intereses bancarios, cálculos según la deuda actual por USD\$ 21 540 852,00.
- Estimación de amortización al crédito bancario del 50%, correspondiente al porcentaje de responsabilidad, esto para los espacios que tienen suscritas promesas u opción de compraventas firmadas.
- Cargas fiscales del 12% sobre el total de ingresos por alquiler y 13% sobre las rentas en atraso (no se considera impuestos sobre las ganancias por ventas, producto que a la fecha el

fondo dispone de “créditos fiscales” generados por ventas efectuadas en el 2023.

Proyecciones aplicadas al flujo con cierre 2024:

Tras la aplicación de los supuestos mencionados previamente, los resultados proyectados para el cierre del año 2024 muestran que la capacidad actual, tanto con ventas como sin ellas (en referencia a los espacios que cuentan con promesas u opciones de compraventa), junto con los ingresos continuos provenientes de alquileres, garantizan la sostenibilidad de la operación comercial. No obstante, es imperativo llevar a cabo ventas para asegurar la liquidez del proyecto. El siguiente gráfico ilustra esta afirmación.

**Fujos de cierre según capital de trabajo.
(Datos en millones de dólares)**



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

Egresos al 30 de junio de 2024:

Al cierre del segundo trimestre del 2024, el fondo ha desembolsado la suma de USD\$59.140.837; representando un 88,3% de los egresos proyectados en prospecto, en concordancia con el detalle que se muestra seguidamente:

Detalle de egresos.

| Detalle | Ejecutado |
|-------------------|---------------------|
| Terreno | \$20 000 000 |
| Costos directos | \$25 926 799 |
| Mejoras | \$817 235 |
| Costos indirectos | \$2 577 352 |
| Gastos | \$9 819 452 |
| Total | \$59 140 837 |

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

Pasivos:

Al cierre de junio de 2024, el nivel de endeudamiento del fondo es de 53,2%, para un monto total de pasivos por USD\$23,5 millones de dólares, representado un 8,1% el pasivo circulante y un 91,9% la deuda de largo plazo. A continuación, la distribución por cuenta:

Detalle de pasivos.

| Corto plazo | Monto |
|---|---------------------|
| TIA's | \$41 346 |
| Proveedores | \$482 282 |
| Con Instituciones Publicas | \$1 185 696 |
| Cuentas por pagar clientes/inquilinos PEL | \$46 447 |
| Intereses por Pagar | \$136 923 |
| Comisiones por Pagar | \$1 929 |
| Alquileres Cobrados por Adelantado-dólar | \$12 427 |
| Total Corto plazo | \$1 907 049 |
| Largo plazo | Monto |
| Préstamo por pagar Op. BCR 5999724 | \$21 540 852 |
| Deposito en garantía Dólares | \$86 068 |
| Total Largo plazo | \$21 626 921 |
| Pasivo Total | \$23 533 969 |

Nota: Elaboración propia. Fuente: Balance comprobación al 30-06-2024.

Descripción cuentas pasivos:

- TIA's: Son los montos pendientes de desembolsar por mejora establecidos en los contratos de arrendamiento por bloque A y piso G-06.
- Proveedores: Equivale al monto por avance de obra pendiente de pago por parte del fondo a la constructora Volio & Trejos.

- Con Instituciones Públicas: De forma mensual se registra una cuenta por cobrar relacionada a los impuestos al valor agregado y renta conforme a los ingresos por alquiler percibidos. Dentro de dicha suma se encuentra el impuesto diferido (USD\$ 1 168 641) producto de la plusvalía registrada el pasado 28 de julio de 2023.

- Cuentas por pagar clientes/inquilinos PEL: Sumas por concepto de señal de trato de arrendamiento y sumas a favor de inquilinos con más de 90 días de haber ingresado a las cuentas del fondo.

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

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

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

- Préstamo por pagar Op. BCR 5999724: Financiamiento a largo plazo que mantiene el fondo ante el Banco de Costa Rica (Banco BCR).

- Depósito en Garantía dólares: Atribuye a las garantías de cumplimiento de los contratos de arrendamiento activos.

Deuda bancaria:

A continuación, se presenta el detalle de la operación de crédito del fondo, a la fecha el saldo es por la suma de

USD\$21,5 millones dólares. Seguido el detalle de la operación:

Detalle operación crédito.

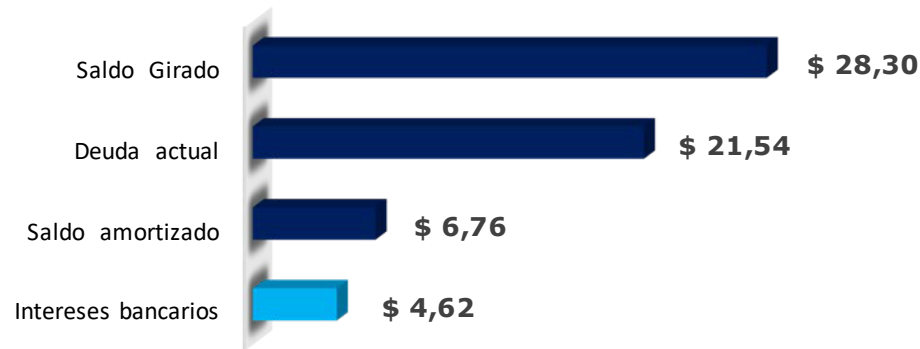
| Detalle | Monto |
|-----------------------|------------------------|
| Aprobado | \$28.400.000,00 |
| Girado | \$28.302.308,55 |
| Por desembolsar | \$97.691,45 |
| Amortizado a la fecha | \$6.761.456,26 |
| Saldo actual | \$21.540.852,29 |

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

En línea con lo anterior, al 30 de junio de 2024, el proyecto ha desembolsado por concepto de intereses bancarios la suma

de USD\$4.623.307; representando un 7,8% de los egresos totales en los que ha incurrido el fondo, según corte en estudio.

Saldos operación de crédito. (Datos en millones de dólares)



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

En lo que respecta a las condiciones contractuales del préstamo, el pasado 16 de febrero de 2024 fueron renegociadas por la administración del fondo, generando cambios positivos específicamente en lo referente a tasa de interés, forma de pago y responsabilidad atribuible a la liberación de fincas, cambios que generan un impacto real en

las finanzas del fondo, contando con condiciones más favorables.

En la siguiente tabla se visualiza una comparación entre el panorama de financiamiento anterior y actual:

Condiciones crédito directo.

| Condiciones | Anterior | Actual (A partir del 16/02/2024) |
|---------------------------|---|--|
| Tipo de crédito | Directo con desembolsos | Directo con desembolsos |
| Monto aprobado | \$28.400.000,00 | \$28.400.000,00 |
| Plazo | 10 años | 10 años |
| Periodo de gracia | 46 meses (Fin: enero 2024) | 64 meses (Fin: Jul 2025) |
| Forma de pago | Hasta el mes 46: Pago intereses mensuales vencidos. | Hasta el mes 64: Pago intereses semestrales vencidos. |
| | A partir del mes 47: Pago capital más intereses vencidos. | A partir del mes 65: Pago capital más intereses mensuales vencidos. |
| | Además, como parte de la forma de pago se tendrá los pagos recibidos por liberaciones de incas iliales que serán aplicados a capital (responsabilidad 65%). | Además, como parte de la forma de pago se tendrá los pagos recibidos por liberaciones de incas iliales que serán aplicados a capital (responsabilidad 65%). |
| Responsabilidad | Según avalúo BCR | ↓ de 65% a 50% sobre las ventas hasta por USD\$ 3,1 millones durante 12 meses. Una vez superado el monto o bien el plazo otorgado, las ventas siguientes serán aplicadas bajo el 65% de responsabilidad. |
| Tasa interés preferencial | Fija: 7% primeros 12 meses. Mes 13 en adelante: SOFR 6 meses + 3%. | Fija: 6% primeros 12 meses. Mes 13 en adelante: SOFR 6 meses + 2,75%. |

Nota: Elaboración propia. Fuente: Carta aceptación de condiciones del 14/02/2024.

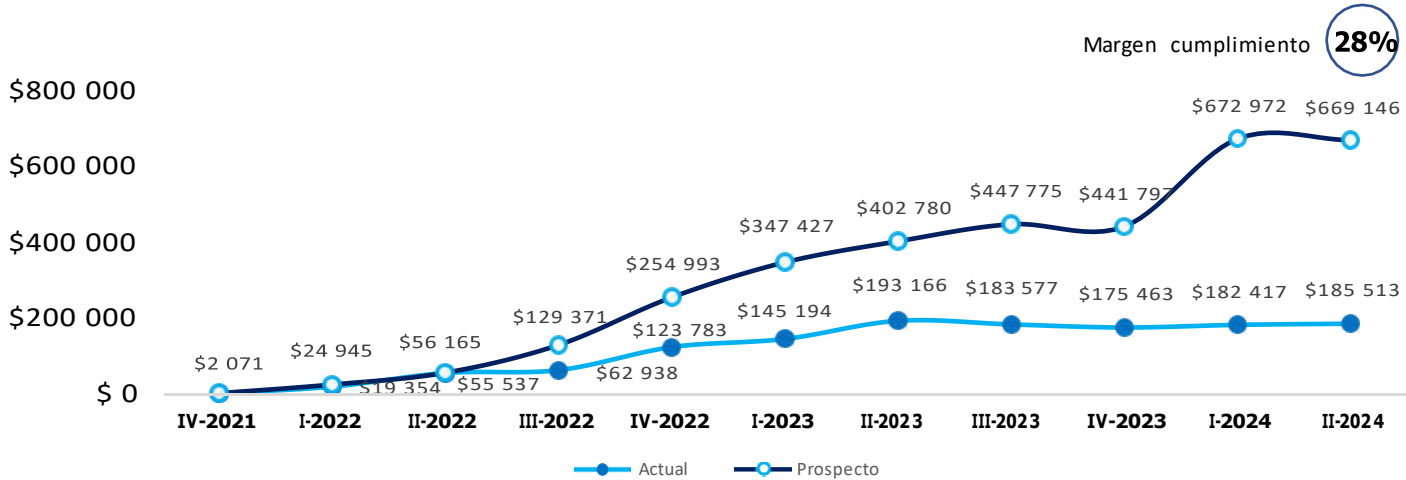
Evaluación comportamiento proyectado (Prospecto) versus real.

El objetivo de esta sección es destacar la situación actual de los ingresos y gastos del fondo en relación con las proyecciones

presentadas en la asamblea de inversionistas llevada a cabo en enero de 2022. Esto permitirá evaluar en qué medida el proyecto está cumpliendo con las estimaciones previamente establecidas. A continuación, se presenta el detalle correspondiente:

Comparativos ingresos por arrendamiento

Comparativo ingreso por alquiler trimestral.



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 24/05/2024 / Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

Al comparar las proyecciones de alquiler establecidas en el prospecto con la situación actual, se observa que el rendimiento real para el segundo trimestre de 2024 se encuentra USD\$483.633 por debajo de lo previsto, lo que representa un margen de cumplimiento del 28%. Algunas de las razones clave que explican esta discrepancia en los resultados son las siguientes:

- La falta de disponibilidad para otorgar Incentivos para el Acondicionamiento de Espacios (TIA's). La limitada liquidez del fondo impide proporcionar recursos a posibles arrendatarios para la adaptación de los espacios, lo que resulta en menor interés por parte de los clientes y dificulta el

cierre de acuerdos durante las negociaciones iniciales.

- Extensión de periodos de gracia de 1 a 2 meses sobre la base negociada, debido a los atrasos en la adecuación y remodelación de áreas, siendo el principal obstáculo los tiempos de respuestas por tramitología ante entidades gubernamentales.

- Necesidad de negociar alquileres por metro cuadrado por debajo de las estimaciones iniciales debido a la competencia en el mercado, lo que limita las oportunidades de aumentar los ingresos y afecta el desempeño general del indicador.

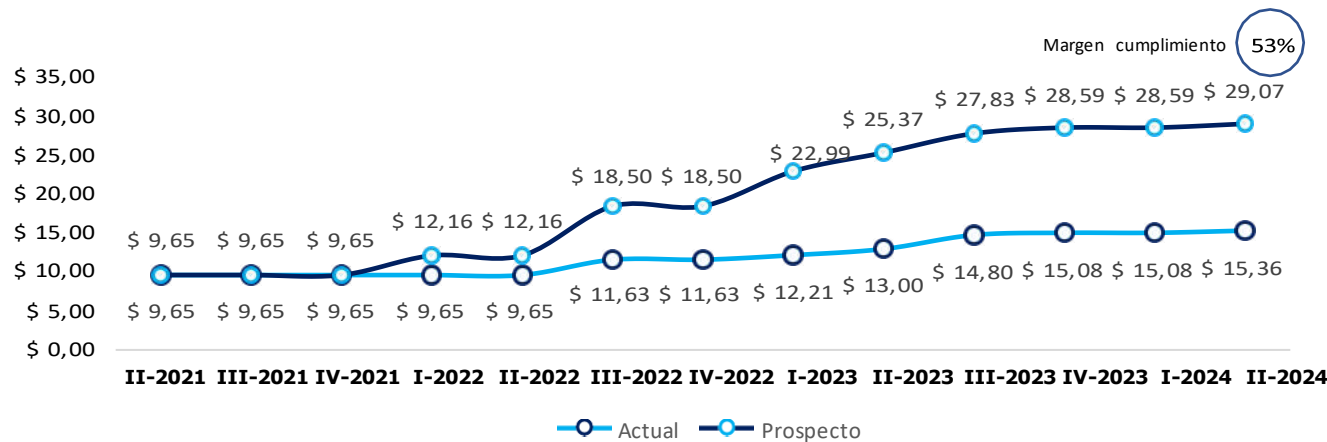
•Baja demanda de espacios de oficina y sector denominado espacio flexible, lo que restringe las posibilidades de generar

nuevos ingresos y representa un desafío para la rentabilidad del proyecto en curso.

Comparativos ingresos por ventas:

Comparativo acumulado ventas.

(Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 24/05/2024/ Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

Con relación a las ventas, el fondo ha colocado un total de USD\$15.36 millones de dólares, para un margen de cumplimiento del 53% en comparación con las proyecciones de prospecto.

El mercado inmobiliario ha planteado desafíos significativos para el fondo en términos de colocación de sus activos, especialmente en lo que respecta a la demanda de espacios de oficina. El Oficentro y el Edificio B (espacio flexible) son los elementos con mayor disponibilidad de áreas, lo que refleja la

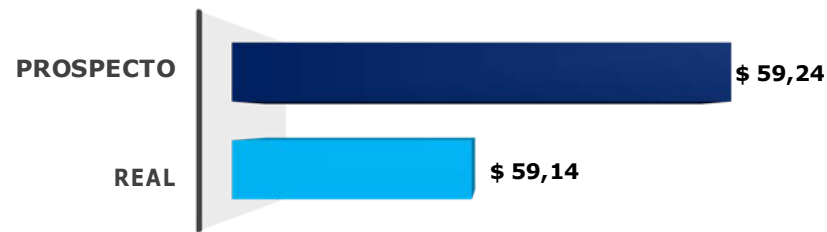
competencia en el sector. Los obstáculos a los que se enfrenta el segmento corporativo de oficinas, junto con la amplia oferta de inmuebles en esta categoría, han obstaculizado la colocación de espacios del Oficentro, lo que explica en gran medida la brecha entre las proyecciones del fondo y la realidad de la ocupación observada.

El equipo de gestión del proyecto ha llevado a cabo una serie de acciones proactivas con el fin de impulsar las ventas y alcanzar los objetivos establecidos. Se han implementado

estrategias de marketing y se ha mantenido una comunicación constante con potenciales clientes, lo que ha permitido a la

administración mejorar las negociaciones y aumentar las posibilidades de concretar ventas exitosas.

Comparativos egresos: Egresos acumulados al II-2024. (Datos en millones de dólares)



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

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

Debido a los cambios en las condiciones de colocación, el equipo encargado de la administración del fondo ha implementado diversas estrategias para optimizar el gasto. A pesar de estos esfuerzos, la reducción de la deuda a largo plazo con los acreedores ha sido mínima, lo que significa que el peso de los intereses continúa impactando significativamente los egresos, manteniéndolos en línea con

las proyecciones iniciales establecidas en el prospecto.

En consecuencia, si el fondo mantiene un ritmo de colocación similar al de trimestres anteriores, se espera que el gasto real aumente por encima de lo previsto, debido a las circunstancias mencionadas anteriormente, así como a los pagos por mantenimiento de los espacios disponibles que se mantienen vigentes.

Evaluación del flujo proyectado:

Supuestos

Para la elaboración de flujo financiero proyectado se toma como punto inicial la liquidez al cierre de junio de 2024, se actualiza la estructura futura de ingresos por ventas utilizando como respaldo documentos formales debidamente firmados (opciones y promesas de compra venta); además de la tendencia por colocación real, incluyendo dentro de las estimaciones de colocación la ocupación de espacios disponibles (alquiler) según comportamiento de la demanda en el inmueble y se actualiza los egresos operativos y financieros. A continuación, el detalle de supuestos:

Estructura de ingresos

a. Recursos líquidos al corte: Al cierre de junio de 2024 el fondo mantiene un saldo disponible de USD\$ 687 346,27 (antes de señales, TIA's y depósitos en garantía), distribuidos de la siguiente forma:

- Cuentas corrientes (\$ - ¢): USD\$.15.590,98
- Inversiones a la vista: USD\$671.755,29

b. Ventas: En primer lugar, se gestionan todas aquellas que cuenten con un acuerdo formal entre las partes, seguido de los paquetes en negociación con altas probabilidades de cierre y finalmente los espacios con menor demanda. Seguido la tabla de colocación:

Flujo Estimado de ventas anual.

(Datos en millones de dólares)

| Sector | Edificio | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Total |
|------------------|------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Comercio | Edificio F | \$0,43 | \$6,49 | \$0,00 | \$0,00 | \$0,00 | \$0,00 | \$6,92 |
| Oicinas | Edificio G | \$0,00 | \$0,00 | \$4,65 | \$3,07 | \$1,49 | \$3,07 | \$12,28 |
| Bodegas | Edificio C | \$0,93 | \$0,00 | \$0,00 | \$0,00 | \$0,00 | \$0,00 | \$0,93 |
| Bodegas | Edificio E | \$0,00 | \$12,64 | \$0,00 | \$0,00 | \$0,00 | \$0,00 | \$12,64 |
| Espacio Flexible | Edificio B | \$0,00 | \$0,00 | \$9,71 | \$0,00 | \$0,00 | \$0,00 | \$9,71 |
| Parqueos | Edificio D | \$0,00 | \$3,51 | \$0,00 | \$0,00 | \$0,00 | \$0,00 | \$3,51 |
| Total | | \$1,36 | \$22,65 | \$14,36 | \$3,07 | \$1,49 | \$3,07 | \$45,99 |

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

Según los datos presentados en la tabla anterior, se proyecta que en el año 2024 se concretarán ventas por un total de USD\$ 1,36 millones.

c. Alquileres: Se realiza la proyección de ingresos por arrendamiento de acuerdo con los contratos activos, incluyendo en el corto plazo los que se encuentran en periodo de gracia, además de incorporar estimaciones de renta en el mediano plazo para los espacios actualmente desocupados.

En un panorama general del fondo, las proyecciones de ingresos por arrendamiento rondan los USD\$ 2,67 millones.

Debido a las condiciones inmobiliarias actuales, se proyectan ingresos por arrendamiento de forma lineal, omitiendo aumentos contractuales en el ejercicio. Seguido la distribución por edificio:

Flujo estimado de rentas anual.

(Datos en miles de dólares)

| Sector | Edificio | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Total |
|------------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| Comercio | Edificio F | \$189.01 | \$81.57 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$270.58 |
| Oficinas | Edificio G | \$0.00 | \$95.16 | \$298.38 | \$237.24 | \$246.81 | \$47.58 | \$925.18 |
| Bodegas | Edificio C | \$5.74 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$5.74 |
| Bodegas | Edificio E | \$192.15 | \$294.05 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$486,20 |
| Espacio Flexible | Edificio B | \$150.51 | \$903.06 | \$150.51 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$1.204,08 |
| Parqueos | Edificio D | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Total | | \$537.41 | \$1.373,84 | \$448.89 | \$237.24 | \$246.81 | \$47.58 | \$2.891,78 |
| | | | | | | | Cuentas por cobrar | -\$223.63 |
| | | | | | | | Final | \$2.668,16 |

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

d. Intereses ganados: Se calcula una tasa anual promedio de 2,10% sobre los flujos líquidos del fondo.

e. Cuentas por cobrar: Conforme a la tendencia proyectada de arrendamiento, se asigna un margen del 21% en atraso por periodo.

f. Recuperación cuentas por cobrar: Según tendencia, la recuperación de cuentas por cobrar se proyecta en alrededor de 62% sobre los saldos por cobrar, aplicados un mes posterior a su registro en cobro, de acuerdo con la tendencia histórica del fondo.

Estructura de egresos:

Acorde con el contexto actual, se proyectan salidas de efectivo que se destinan a cubrir diversos gastos operativos. Estos incluyen, entre otros, los intereses derivados de facturas pendientes de pago para la constructora Volio y Trejos, costos de seguros, mejoras en las instalaciones, calificaciones de riesgo, servicios de correduría y comercialización, honorarios de administración de SAFI, honorarios de valuación, impuestos sobre bienes inmuebles y servicios municipales, honorarios de asesoría legal, cuotas de mantenimiento, servicios públicos, costos asociados a asambleas (no recurrentes), intereses de créditos directos, impuestos sobre ganancias, impuestos sobre la renta e IVA (especialmente sobre alquileres en mora), amortizaciones ordinarias a partir

de julio de 2025 y amortizaciones por ventas en función de las responsabilidades asignadas para la liberación de fincas.

Adicional a las partidas recurrentes, el fondo mantiene cuentas por pagar de TIA's por USD\$ 41 346,12 y una factura pendiente por avance obras de UD\$ 482 282,00 (Pasivo Constructora).

Flujo proyectado cierre 2030:

De acuerdo con los supuestos anteriormente descritos, se muestra el comportamiento de los flujos de cierre anuales:

Flujo de caja proyectado, cierre 2030.

(Datos en millones de dólares)

| Mes | Total | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Alquiler | \$2.67 | \$0.48 | \$1.27 | \$0.42 | \$0.22 | \$0.23 | \$0.05 | \$0.00 |
| Venta | \$45.99 | \$1.36 | \$22.65 | \$14.36 | \$3.07 | \$1.49 | \$3.07 | \$0.00 |
| Otros ing.* | \$2.07 | \$0.56 | \$0.04 | \$0.19 | \$0.30 | \$0.38 | \$0.48 | \$0.13 |
| Total Ingresos | \$50.74 | \$2.40 | \$23.96 | \$14.98 | \$3.59 | \$2.09 | \$3.59 | \$0.13 |
| Fact Volio | \$0.48 | \$0.00 | \$0.48 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Int. Banco | \$2.32 | \$0.22 | \$1.90 | \$0.20 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Amort. Ord. | \$0.55 | \$0.00 | \$0.41 | \$0.14 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Amort x venta | \$20.99 | \$0.68 | \$14.72 | \$5.59 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Imp. Renta | \$0.89 | \$0.09 | \$0.43 | \$0.21 | \$0.07 | \$0.05 | \$0.04 | \$0.00 |
| Otros egresos ⁺ | \$3.68 | \$0.49 | \$1.18 | \$0.84 | \$0.43 | \$0.35 | \$0.34 | \$0.05 |
| Total egresos | \$28.90 | \$1.48 | \$19.12 | \$6.98 | \$0.50 | \$0.40 | \$0.38 | \$0.05 |
| Flujo fin | \$21.83 | \$0.91 | \$5.75 | \$13.75 | \$16.84 | \$18.54 | \$21.75 | \$21.83 |

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

* Corresponde a los saldos disponibles del fondo al 30-06-2024 e ingresos por intereses ganados de cada periodo.

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

De acuerdo con el análisis del flujo de efectivo presentado, bajo la premisa que las condiciones actuales de colocación de ventas y arrendamientos se mantengan, y que continúe implementando estrategias efectivas de control de costos, se proyecta que la posición de liquidez al cierre del segundo trimestre de 2030, tras considerar los egresos operativos, la amortización de deuda, pagos de obligaciones tributarias y pago de participaciones, alcance la cantidad de USD\$ 0,63 millones de dólares.

Rendimiento

Ante la posibilidad de variaciones en los precios de venta, ya sea al alza o a la baja, se proyectan resultados positivos en los flujos de cierre mensual para cada periodo analizado, siempre y cuando se mantenga el comportamiento de colocación, la estructura de ingresos y la tendencia del gasto de acuerdo con los escenarios planteados. Es importante destacar que la imagen de los flujos previa refleja exclusivamente la continuidad potencial del negocio, y sirve como punto de partida para analizar los rendimientos que se detallan en las siguientes tablas.

Rendimiento proyectado según precio de venta y fecha de cierre.

| % precio | -9,0% | -6,0% | -3,0% | 0,0% | 3,0% | 6,0% | 9,0% |
|-------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| 2030 | -1,50% | -0,90% | -0,30% | 0,30% | 0,89% | 1,48% | 2,07% |
| 2028 | -2,13% | -1,41% | -0,69% | 0,02% | 0,73% | 1,44% | 2,14% |
| 2026 | -2,75% | -1,83% | -0,92% | 0,00% | 0,91% | 1,83% | 2,74% |

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

Ganancia proyectada según precio de venta y fecha de cierre.

(Datos en millones de dólares)

| % precio | -9,0% | -6,0% | -3,0% | 0,0% | 3,0% | 6,0% | 9,0% |
|-------------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|
| 2030 | -\$3.179 | -\$1.900 | -\$0.626 | \$0.632 | \$1.887 | \$3.141 | \$4.392 |
| 2028 | -\$3.619 | -\$2.393 | -\$1.173 | \$0.032 | \$1.235 | \$2.436 | \$3.635 |
| 2026 | -\$3.504 | -\$2.334 | -\$1.165 | \$0.000 | \$1.164 | \$2.325 | \$3.484 |

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

Según los escenarios presentados, los rendimientos de los periodos proyectados (2026, 2028 y 2030) son iguales o superiores a 1,0% en el tanto las ventas se realicen a precios superiores al monto base (USD\$45.99 millones. Es decir, las oportunidades de ganancias pueden materializarse siempre y cuando se superen las expectativas de venta como de alquiler respecto a las estimaciones del flujo base (julio 2024) presentado.

De generarse ventas por encima del precio base proyectado, sumado a posibles adelantos en el vencimiento del plazo del fondo, permitiría al proyecto concretar rendimientos que según resultados de los ejercicios financieros puedan oscilar entre 1,4% a 2,7%.

En conclusión, los beneficios en rentabilidad están sujetos a factores relevantes como los plazos de alquiler y venta, negociación efectiva de espacios y métodos aplicados de contención del gasto; variables que a la fecha son objeto de seguimiento por parte de la administración, teniendo como objetivos principales la estabilidad financiera del negocio, a la vez de salvaguardar los intereses de los inversionistas.

Riesgo:

La gestión del fondo sigue de cerca la evolución de los riesgos identificados, ajustando su estrategia de mitigación según sea necesario.

Además, es fundamental resaltar que la Jefatura de Riesgo y Control Normativo del fondo realiza un seguimiento trimestral de los riesgos mencionados y emite un criterio al respecto. Este departamento se encarga de analizar y evaluar constantemente la exposición del fondo a los distintos riesgos identificados, así como de monitorear las medidas de mitigación implementadas.

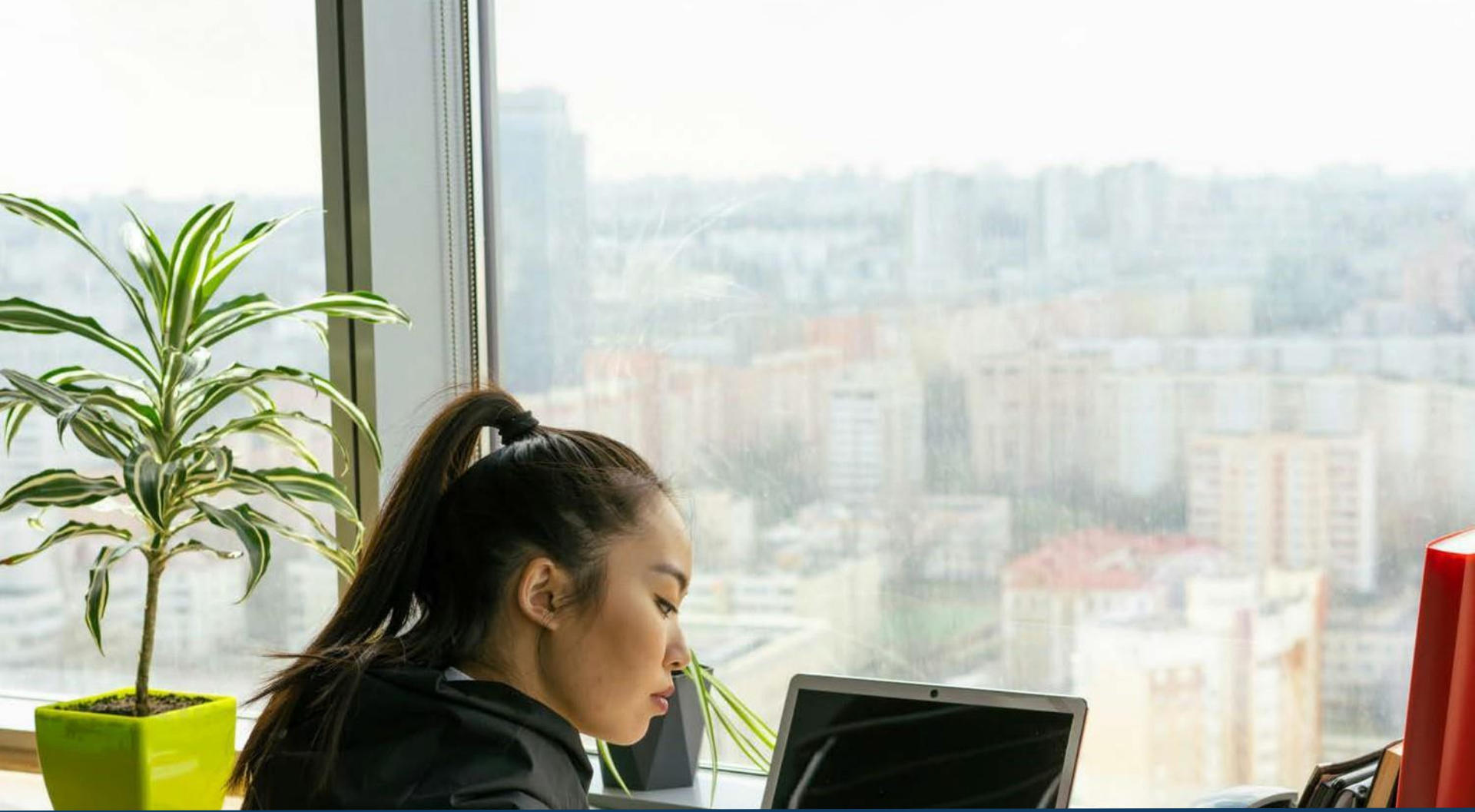
Conclusión:

El informe de actividades del Fondo de Inversión para el Desarrollo de Proyectos del Parque Empresarial Lindora ofrece una revisión detallada del progreso alcanzado entre abril y junio de 2024.

Resalta los hitos logrados y gestiones estratégicas realizadas durante este período. Se hace hincapié en la constante adaptación de las estrategias comerciales y financieras a las dinámicas cambiantes del mercado, respaldada por un análisis de mercado y la evaluación de escenarios financieros.

Estas acciones se han llevado a cabo con el objetivo de garantizar la estabilidad financiera del Fondo de Desarrollo.

La administración sigue comprometida con la implementación de estos ajustes y la búsqueda de soluciones innovadoras para asegurar el éxito y la viabilidad del proyecto, para mantener la confianza de los inversionistas y garantizar el desarrollo sostenible del Parque Empresarial Lindora.



Actualidad Económica Nacional e Internacional



Coyuntura Internacional

En la reunión más reciente del Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo (BCE), la autoridad monetaria decidió disminuir por primera vez en cinco años, su tasa de interés de referencia de 4,50%, a 4,25%. Coherente con lo anterior, el BCE redujo en 25 puntos base., sus tasas de facilidad para crédito y depósito a 4,50% y 3,75% respectivamente. La autoridad monetaria tomó la decisión al observar que la inflación se acerca al objetivo del BCE de 2%, después de que en octubre del 2022 alcanzara un máximo de 10,6% y ésta disminuyera a 2,6% en mayo del 2024.

Precisamente, el Comité de Mercado Abierto de la Reserva Federal de Estados Unidos (Fed), en su reunión de mayo decidió mantener su tasa de política monetaria en un rango entre el 5,25% y el 5,50%. La Fed señala que cualquier ajuste en el rango de la tasa de política será evaluado si la inflación se acerca a su objetivo de 2%. Asimismo, revisará el tono adecuado de la política monetaria al disponer de nueva información sobre las perspectivas económicas y añadió que estaría preparado para ajustar la tasa de política monetaria según corresponda, si surgen riesgos que puedan impedir el logro de los objetivos.

Por su parte, el Banco de Japón (BoJ) empezaría en los próximos meses a reducir su programa de estímulo monetario, luego de que en su reunión de marzo realizara un cambio en su tono de política monetaria, al poner fin a ocho años de tasas de interés negativas y control de la curva de rendimientos, una política que limita el rendimiento del bono de referencia a 10 años alrededor del 0% con elevadas compras de bonos. Por su parte, el precio promedio de contado del barril de petróleo WTI cerró en los primeros siete días de junio en USD 75,2 por barril, una disminución del 4,3% respecto a la cotización del cierre de mayo. Este

comportamiento en los precios se presentó luego de que los países miembros de la OPEP+ acordaran prorrogar la mayor parte de los recortes de producción hasta 2025, pero dejaran margen para que ocho de sus principales miembros reduzcan de forma gradual los recortes voluntarios a partir de octubre del 2024.

Coyuntura Nacional

A nivel de nuestra economía el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) aumentó 3,6% interanual; similar al valor observado desde enero del presente año e inferior en 1,9 puntos porcentuales (p.p.) al del mismo mes del año previo.

Con este resultado el incremento medio de la actividad económica para los primeros cuatro meses del 2024 se ubica en 3,7%. El régimen definitivo creció 3,3%, explicado por el dinamismo de las actividades de comercio, los servicios profesionales y el transporte. El incremento fue atenuado por la caída de 0,2 % de la actividad agropecuaria. Este régimen explica el 71% del aumento del IMAE. Por su parte, el régimen especial registró un incremento del 9,1%, el mayor de los últimos cuatro meses, aunque es inferior al de un año atrás (21,7%).

La balanza comercial de bienes acumuló a mayo una brecha negativa de USD 1.950.3 millones, equivalente a 2,0% del PIB (2,1% en el 2023), producto del aumento de 6,7% y 7,2% en las compras y ventas externas (7,9% y 17,6% respectivamente, en igual periodo del 2023). El crecimiento de las importaciones se explica por el dinamismo en las compras de empresas del régimen definitivo toda vez que se mantiene la evolución negativa en las compras de empresas del régimen especial. En el primero sobresale la mayor factura petrolera y

la adquisición de bienes de consumo (vehículos, productos alimenticios y farmacéuticos) así como de equipo de transporte. Mientras que, para el segundo destaca la moderación en la contracción en el bimestre abril-mayo con respecto al resultado del primer trimestre de este año (-6,5% desde -13,4% en igual orden) que se relaciona con una mejora en las compras de materias primas vinculadas con la industria alimenticia y textil.

El Gobierno Central (GC) presentó al término del primer cuatrimestre del 2024, un resultado primario y financiero equivalente a 0,6% y -1,1% del PIB, respectivamente, desde 1,0% y -0,7%, en el orden respectivo, el año previo. En particular, los ingresos tributarios acumulados a abril registraron una caída de 0,6%, (crecimiento 6,3% en igual periodo del 2023 y, en términos de la producción representó un descenso de 0,2 puntos porcentuales (p.p) con respecto al mismo lapso un año atrás (4,6% del PIB en 2024). Esta desmejora obedece a la reducción en la recaudación del impuesto a los ingresos y utilidades a personas jurídicas y a la propiedad de vehículos, así como a la desaceleración en los ingresos por valor agregado interno, comportamiento coherente con el menor crecimiento en la actividad económica observado en el presente año.

En mayo el comportamiento de los agregados monetarios se estima no generaría presiones inflacionarias futuras y se mantiene el dinamismo del crédito al sector privado en dólares.

En mayo 2024 las condiciones de liquidez del Sistema Financiero (SF) fueron similares a las observadas los meses previos, con una alta disponibilidad de recursos en ambas

monedas reflejadas en los volúmenes negociados en el Mercado Integrado de Liquidez (MIL). El Banco Central de Costa Rica (BCCR) actuó como deudor neto en colones (¢0,94 billones promedio diario) principalmente mediante subastas contractivas; además realizó captaciones en dólares durante algunos días por un monto de \$17,2 millones mediante las facilidades permanentes de depósito (FPD) de 28 días, principalmente, para entidades como asociaciones solidaristas y sector cooperativo.

En mayo continuó el proceso de transmisión gradual de los ajustes en la Tasa de Política Monetaria (TPM) hacia las tasas de interés del Sistema Financiero (SF), La (TPM) se ubicó en 4,75% con una reducción interanual de 425 puntos básicos (p.b.) desde marzo del 2023; en el presente año se han realizado 3 ajustes a la baja para un acumulado de 125 p.b.

Respecto a los instrumentos de captación vigentes del Banco Central de Costa Rica (BCCR), mediante los Depósitos Electrónicos a Plazo (DEP) las tasas vigentes son: 2,54 (tasa DON a un día), 4,05% (7 días), 4,10% (14 días) y 4,20% (28 días).

En mayo del 2024, las operaciones de compra y venta de divisas en las ventanillas de los intermediarios cambiarios registraron un superávit de USD 296.9 millones, cifra inferior a la observada en igual lapso del 2023 (USD 619.3 millones).

Esta menor brecha positiva fue producto de un incremento medio de la demanda diaria por moneda extranjera de USD 24.5 millones, inferior al aumento promedio diario de la oferta (USD 9.8 millones).



Panorama del Mercado Inmobiliario



Mercado de Oficinas

Durante el primer trimestre del 2024, el sector de oficinas presentó una tasa de crecimiento en su inventario del 2,39%, siendo inferior este resultado al visto en el mismo periodo del año 2023, donde su crecimiento se ubicaba por encima del 4,40%, reflejo esto de una disminución en cuanto al desarrollo de activos inmobiliarios de este mercado, en respuesta de una débil demanda reflejada en los últimos 24 meses aproximadamente.

La tasa de disponibilidad se mantiene relativamente alta, ubicándose en niveles superiores al 19%, donde teóricamente los sectores inmobiliarios en condiciones sanas y favorables en cuanto a su dinamismo y absorción presentan tasas de disponibilidad por debajo del 10%.

Los precios por m² en promedio se han ubicado entre los \$17 a los \$18 en los últimos 12 meses.

Sector Comercio

Es uno de los sectores que ha presentado una leve reactivación recientemente, donde hoy día la tasa de crecimiento del inventario en términos de m² se ubica al cierre de marzo del 2024 en un nivel de 1,15%, levemente superior al 1,00 reportado en marzo del 2023.

La tasa de disponibilidad hoy día refleja el mayor dinamismo y actividad en el sector de comercio, al cierre de marzo del 2023 se ubicaba en el 10,03%, mientras que el dato de marzo del 2024 ya muestra un nivel del 7,29%, reflejando claramente que el mercado presenta condiciones favorables, esto debido a que se evidencia una mayor demanda por espacios en retail y a su vez un incremento en la absorción de m².

Por último, los precios de alquiler en promedio por metro cuadrado en el sector de comercio han mostrado un leve incremento en los últimos meses, ubicándose ya en niveles cercanos a los \$19 a \$20 por m², esto luego de haber presentado precios durante el 2022 y 2023 en promedio a los \$16 a \$18.

Mercado Industrial

El mercado industrial continúa mostrando una mayor actividad tanto en el crecimiento del inventario, así como en cuanto a la absorción de espacios de este sector inmobiliario.

Este sector ha presentado tasas de disponibilidad por debajo del 10% en los últimos 5 años aproximadamente, donde el dato más reciente lo ubica en un nivel del 3,66% en promedio.

En esta misma línea, se evidencia una mayor confianza por parte de los desarrolladores de este tipo de activos, donde las tasas de crecimiento al cierre de marzo del 2024 en cuanto al inventario se ubican cercanas al 6,78%. Los precios de lista de los espacios en el sector industrial han mostrado una leve recuperación, explicado por la mayor demanda de este tipo de activos, donde los promedios por metro cuadrado se ubican en niveles entre el \$7,00 a 8%.



Términos Financieros a considerar



Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitirse.

BC: Bodega Comercial

CC: Centro Comercial

CE: Centro Educativo

CEDI: Centro de Distribución

Coefficiente de Endeudamiento

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

Coefficiente de Obligación

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

Cuentas de Orden:

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

Desviación Estándar

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

Duración

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

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

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

Duración Modificada

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

EC: Edificio Comercial

Emisor

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

Instrumento

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

Inversionistas profesionales

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

Lifestyle Center

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

Neighborhood Center

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

Participaciones Negociadas

La participación es la unidad que representa el derecho de propiedad que tiene un cliente dentro del Fondo de Inversión. Cada participación tiene igual valor, condiciones o características para los inversionistas, en el caso de los fondos

cerrados sus participaciones, en el caso de que un inversionista desee venderlas, deben ser negociadas en el mercado bursátil por medio de un puesto de bolsa autorizado.

Plazo Permanencia

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

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

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

Plazo Permanencia de los Inversionistas (PPI)

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

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

En donde:

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

MR: Monto de retiros solicitados por los inversionistas durante el año que termina el día t. No se incluyen las

reinversiones, las cuales implican el reembolso de las participaciones de un inversionista con su correspondiente inversión el mismo día y fondo, por igual monto.

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

Porcentaje de Morosidad

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

Porcentaje de Ocupación

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

Portafolio de Inversión:

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

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación

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

Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR)

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

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

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses

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

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

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

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

Reserva Federal (FED)

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

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

La fórmula se detalla así:

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

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

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

Rendimiento Líquido

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

a. Cálculo del valor de participación Ajustado:

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

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

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

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

Rendimiento total

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

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

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

En donde:

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

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 |



BCR
FONDOS DE INVERSION