

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE 2022





BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE 2022

"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, 20 de Enero 2023

Estimado inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de Octubre y el 31 de Diciembre 2022, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el cuarto trimestre del 2022.

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. 04** BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
- No. 09** BCR Mixto Colones - No Diversificado
- No. 14** BCR Portafolio Colones - No Diversificado
- No. 19** Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado
- No. 24** BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
- No. 29** BCR Mixto Dólares - No Diversificado
- No. 35** BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
- No. 40** Fondo Evolución No Diversificado
- No. 45** BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
- No. 55** BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificado
- No. 66** BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
- No. 77** BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
- No. 88** Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía
- No. 99** Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos - Parque Empresarial Lindora
- No. 111** Actualidad Económica Nacional e Internacional
- No. 115** Panorama del Mercado Inmobiliario
- No. 118** Términos financieros a considerar

A man with glasses and a blue suit is sitting in an office. The background shows a brick wall, a window with a view of trees, and a desk with a lamp. The text is overlaid on the bottom half of the image.

BCR Corto Plazo Colones
No diversificado

Características del fondo

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

proveedores, el pago de planillas, etc.

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	05/10/1999
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	COLONES
INVERSIÓN MÍNIMA:	5 000,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,27%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+ 2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Al iniciar el cuarto trimestre del 2022, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de los últimos 30 días, de 5,03% y en los últimos 12 meses, un 2,56%.

Al 31 de diciembre del 2022, el activo administrado por el fondo aumentó en 43,38% pasando de ¢37.144 millones a ¢53.258 millones, en comparación con el trimestre anterior.

El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 1.5 veces con corte al cuarto trimestre del 2022, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

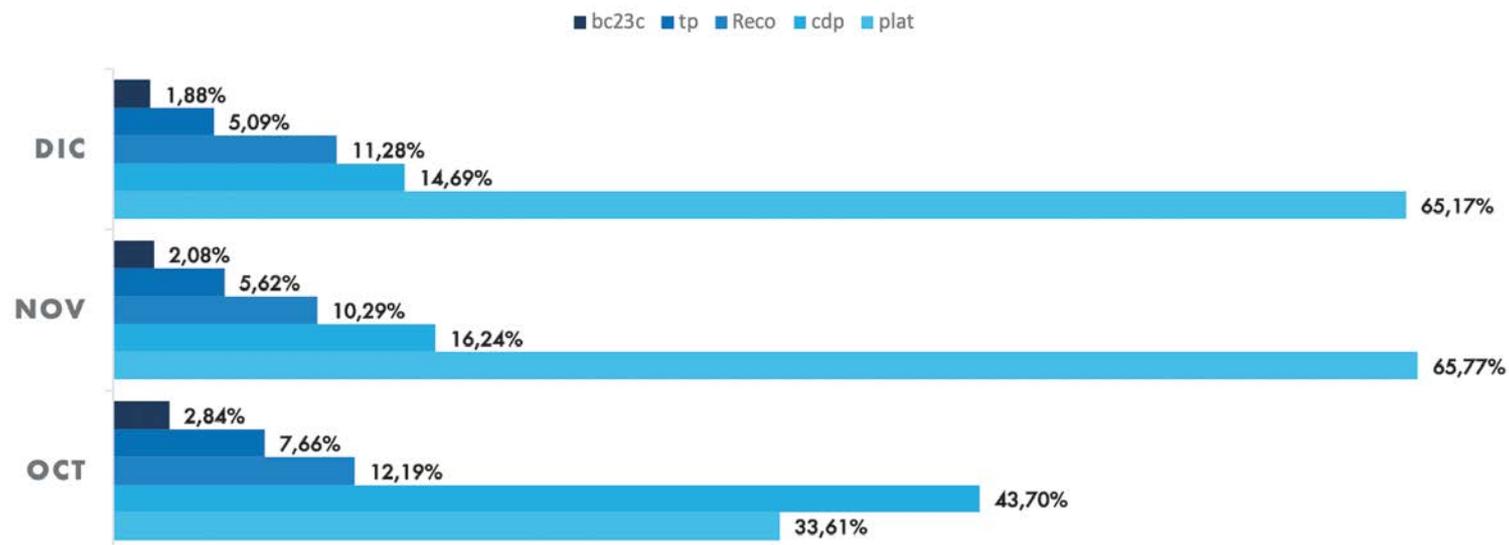
Al 31 de diciembre del 2022, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,29%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2022	% Cartera al 30/09/2022
Banco de Costa Rica	68,56%	63,77%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	14,52%	16,59%
Banco Nacional de Costa Rica	13,19%	18,90%
Banco Central de Costa Rica	3,73%	0,74%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado

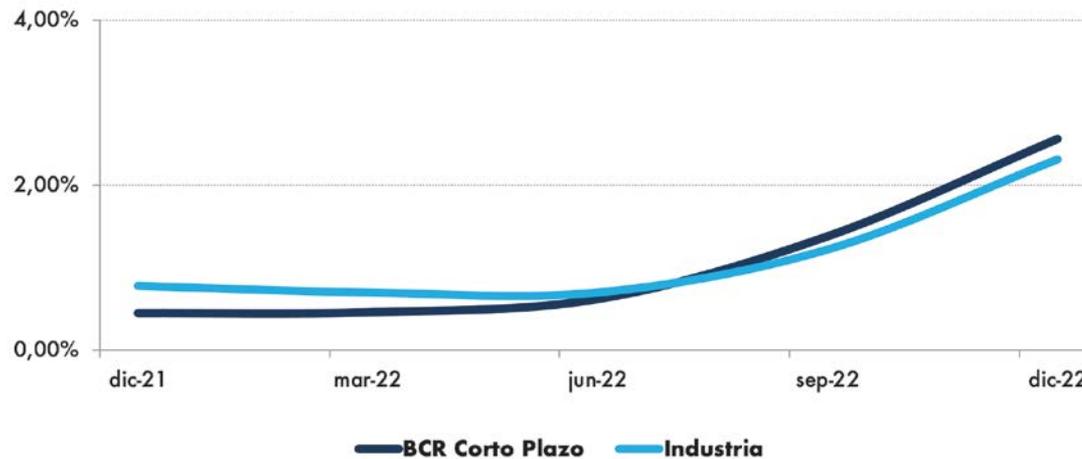


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,15%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,15%	N/A	1,15%	3,9154096071

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 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022
5,03%	4,99%	2,56%	2,31%

Indicadores

Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,64	0,23	0,47
RaR 12 meses	1,52	2,62	2,17
Duración del portafolio	0,30	0,31	0,26
Duración modificada portafolio	0,29	0,31	0,26
PPI	0,14	0,15	0,26



BCR Mixto Colones No diversificado

Características del fondo

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

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

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

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

Informe de la Administración

Con corte al cuarto trimestre del 2022, el fondo administró un activo de ₡43.189 millones, lo cual representó un aumento de 23,87% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de ₡34.865 millones.

El rendimiento al cliente por parte del fondo BCR Mixto colones durante los últimos 30 días, con corte al 31 de diciembre del 2022, fue de 5,21% y para los últimos 12 meses de 2,49%.

La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al cuarto trimestre del 2022 de acuerdo con el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) fue de 1,8 veces.

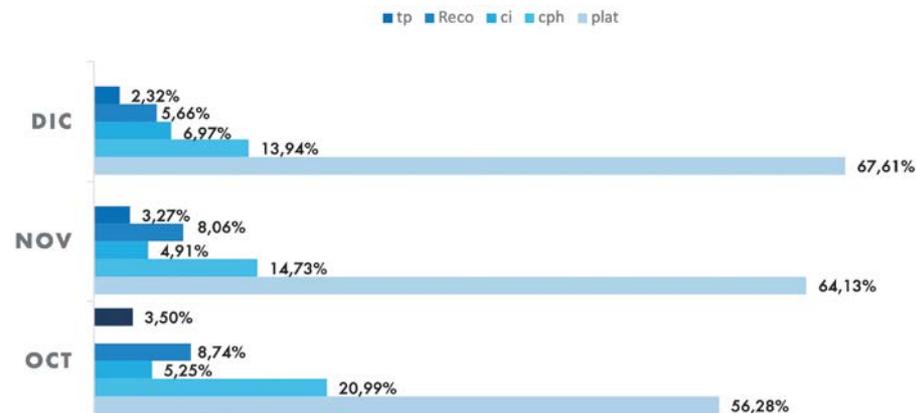
Con corte al 31 de diciembre del 2022, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés el valor del portafolio podría variar en 0,26%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2022	% Cartera al 30/09/2022
Banco de Costa Rica	62,92%	52,44%
Banco LAFISE	7,02%	0,00%
Financiera Monge	6,97%	4,32%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	6,97%	8,64%
Mutual Alajuela	6,97%	5,76%
Banco de San José S.A.	4,97%	9,20%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	3,01%	0,95%
Banco Nacional de Costa Rica	1,16%	1,44%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	0,00%	14,39%
Banca Promérica S.A.	0,00%	2,88%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Colones - No Diversificado

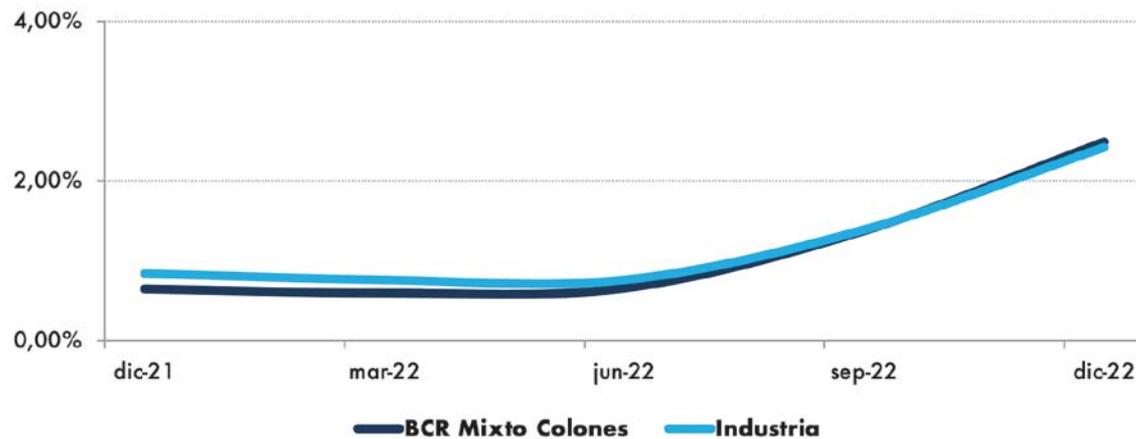


Comisiones

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%	1,7887918117

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 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022
5,21%	5,02%	2,49%	5,42%

Indicadores

Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,57	0,19	0,47
RaR 12 meses	1,80	3,83	2,25
Duración del portafolio	0,27	0,21	0,22
Duración modificada portafolio	0,26	0,21	0,24
PPI	0,14	0,15	0,40

A man and a woman in business attire are looking at a tablet together. The man is on the right, wearing a dark suit and tie, and is pointing at the screen. The woman is on the left, wearing a blue and white striped sleeveless top, and is smiling. The background consists of vertical light blue and white stripes.

BCR Portafolio Colones No diversificado

Características del fondo

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

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	13/09/2013
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	COLONES
INVERSIÓN MÍNIMA:	5 000,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,27%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Al 31 de diciembre del 2022, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 5,51% y para los últimos 12 meses un 2,96%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de diciembre del 2022, mostró que el riesgo fue cubierto en 1,9 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo BCR Portafolio

colones disminuyó en 11,25% con respecto al trimestre anterior, pasando de €62.306 millones a €55.298 millones.

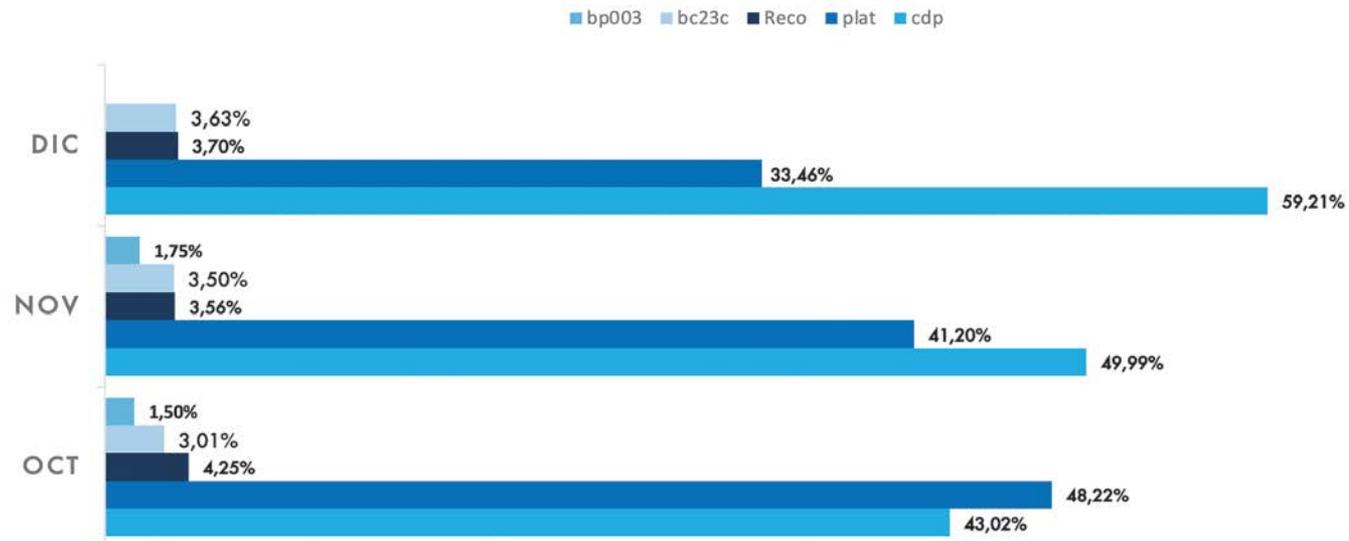
La duración modificada al 31 de diciembre del 2022 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,23%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2022	% Cartera al 30/09/2022
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	49,11%	41,55%
Banco de Costa Rica	44,35%	52,66%
Banco Nacional de Costa Rica	6,54%	5,79%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Colones - No Diversificado

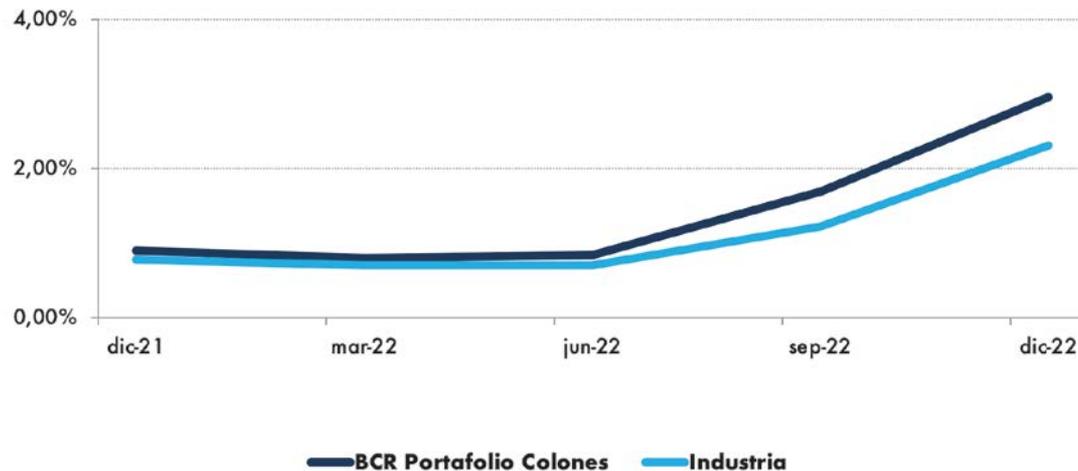


Comisiones

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%	1,3335969500

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 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022
5,51%	5,02%	2,96%	2,42%

Indicadores

Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,67	0,21	0,47
RaR 12 meses	1,95	4,49	2,17
Duración del portafolio	0,23	0,43	0,26
Duración modificada portafolio	0,23	0,42	0,26
PPI	0,30	0,23	0,26



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:	1.07%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Con corte al 31 de diciembre del 2022, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses de 2,61%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de diciembre del 2022, mostró que el riesgo fue cubierto en 1,5 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo Mediano Plazo colones al iniciar el cuarto trimestre del 2022 disminuyó en 13,24% pasando de €856.5 millones a €743.1 millones.

La duración modificada al 31 de diciembre del 2022 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,46%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2022	% Cartera al 30/09/2022
Tesorería [Gob (Min de Hacienda)]	85,54%	88,87%
BCR Sociedad de Fondos de Inversión	6,02%	3,97%
Banco Davivienda Costa Rica	4,22%	3,58%
Banco de San José S.A.	4,22%	3,58%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Mediano Plazo Colones - No Diversificado

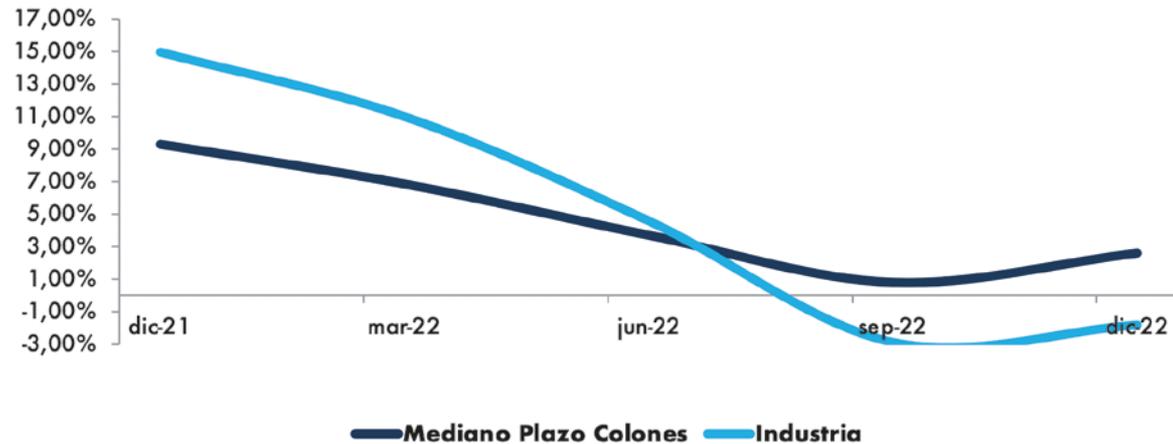


Comisiones

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%	1,0028326522

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022
6,31%	ND	2,61%	0,81%

Indicadores

Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	2,65	3,06	2,23
RaR 12 meses	1,58	2,01	1,22
Duración del portafolio	0,48	0,25	1,50
Duración modificada portafolio	0,46	0,24	1,68
PPI	3,27	4,90	1,18

A woman with dark hair pulled back, wearing a red button-down shirt and red earrings, is smiling and looking towards the camera. She is sitting at a desk in an office. In the background, there is a large computer monitor displaying various financial charts and graphs, including bar charts, a pie chart, and a line graph. The office environment includes a window with a view of greenery and a small potted plant on the desk. The overall scene is brightly lit and professional.

BCR Liquidez Dólares No diversificado

Características del fondo

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

pago de planillas, etc.

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	01/04/2003
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	0,72%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

En los últimos 30 días, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de 2,73% y en los últimos 12 meses, un 1,02% con corte al cuarto trimestre del 2022.

Al 31 de diciembre del 2022, el activo administrado por el fondo disminuyó en 36,24% pasando de \$157,1 millones a \$100,2 millones, en comparación con el trimestre anterior.

El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 4,1 veces con corte al cuarto trimestre del 2022, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

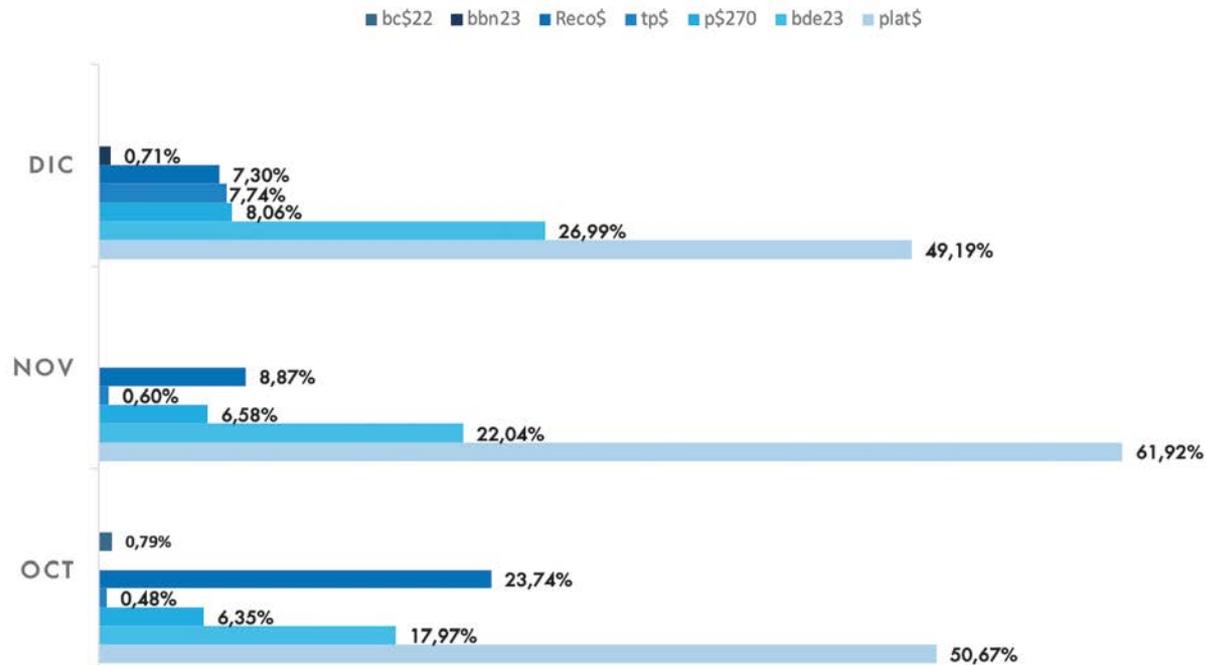
Al 31 de diciembre del 2022, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,19%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2022	% Cartera al 30/09/2022
Banco de Costa Rica	57,25%	67,6%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	42,04%	32,41%
Banco de Costa Rica	0,71%	0,00%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Liquidez Dólares - No Diversificado

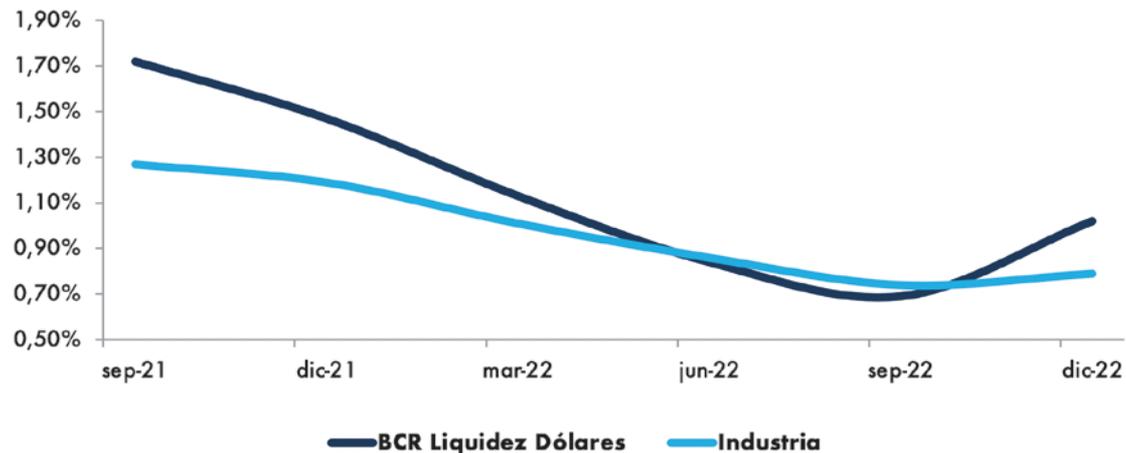


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,85%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,85%	N/A	0,85%	1,3864791750

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 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022
2,73%	1,91%	1,02%	0,79%

Indicadores

Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,23	0,35	0,15
RaR 12 meses	4,12	3,33	5,87
Duración del portafolio	0,19	0,23	0,30
Duración modificada portafolio	0,19	0,22	0,30
PPI	0,19	0,16	0,31

A man with short brown hair and glasses, wearing a dark suit jacket over a light blue shirt, is seated at a desk. He is holding a black mobile phone to his ear with his right hand. In front of him is a large, silver computer monitor. The background features a wall with a stylized, high-contrast graphic of a person's arm and hand. The overall scene is brightly lit, suggesting an office environment.

BCR Mixto Dólares
No diversificado

Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	18/05/2006
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	0,72%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

Al finalizar el cuarto trimestre del 2022, el fondo administró un activo de \$132.9 millones, lo cual representó un aumento de 2,44% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de \$129.7 millones.

El rendimiento al cliente por parte del fondo BCR Mixto dólares durante los últimos 30 días, con corte al 31 de diciembre del 2022, fue de 2,43% y para los últimos 12 meses de 1,07%.

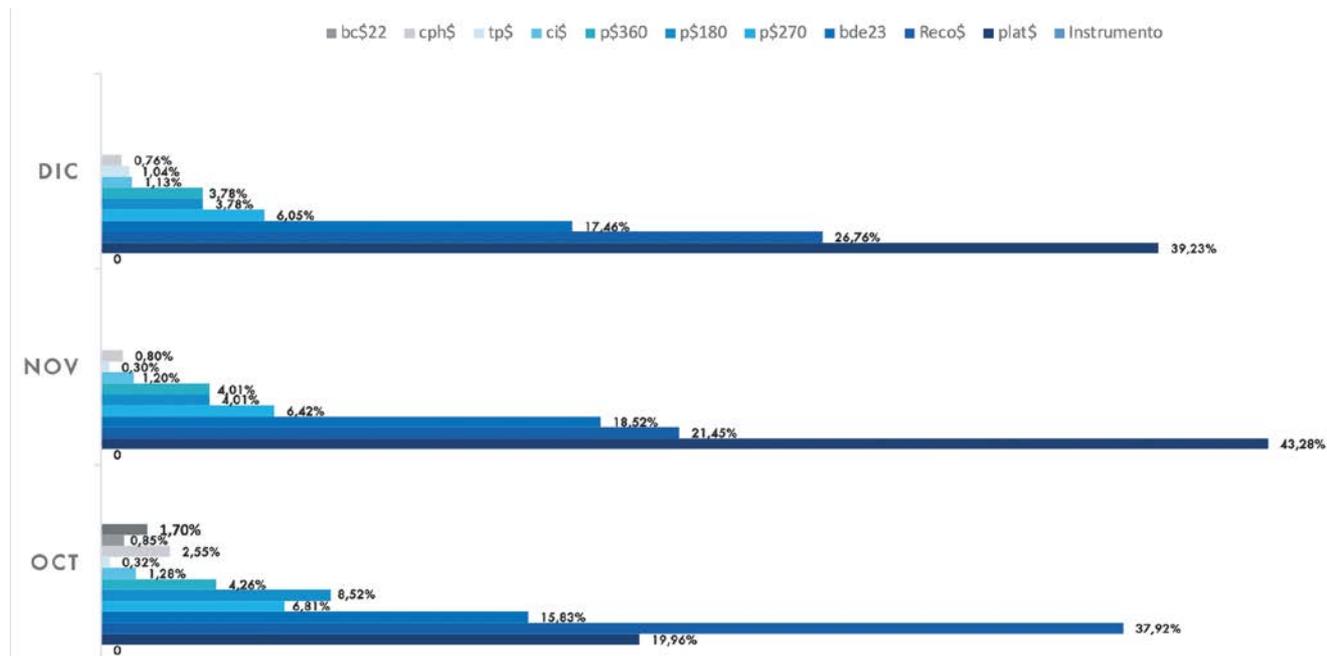
La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al cuarto trimestre del 2022 de acuerdo con el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) fue de 4,6 veces. Con corte al 31 de diciembre del 2022, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés el valor del portafolio podría variar en 0,11%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2022	% Cartera al 0/09/2022
Banco de Costa Rica	41,31%	42,88%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	41,24%	29,66%
Banco Davivienda	7,56%	11,60%
Instituto Costarricense de Electricidad	4,02%	3,31%
Banco LAFISE	2,28%	0,00%
Banca Promérica S.A.	1,69%	3,65%
Financiera Monge	1,13%	1,16%
Mutual Alajuela	0,76%	2,71%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	0,00%	4,64%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	0,00%	0,39%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Dólares - No Diversificado

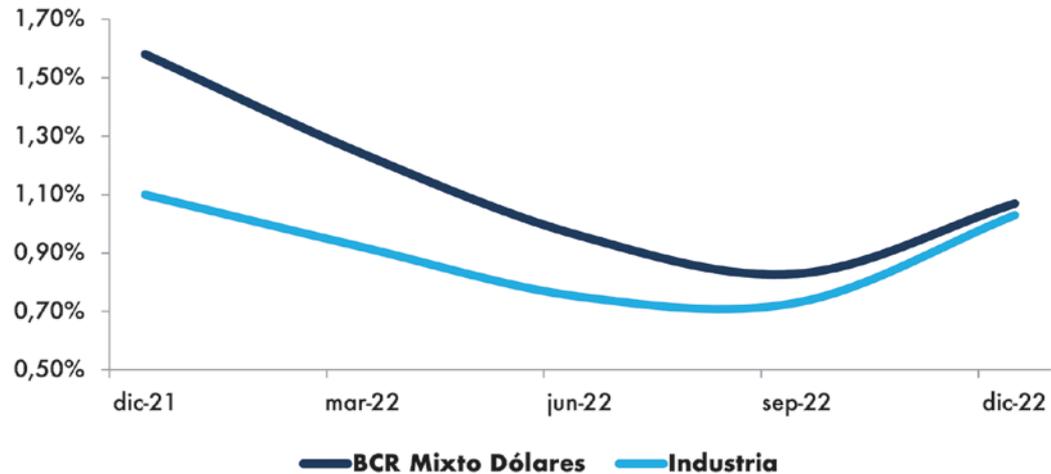


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,85%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,85%	N/A	0,85%	1,3713501143

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 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022
2,43%	2,30%	1,07%	1,03%

Indicadores

Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,23	0,33	0,12
RaR 12 meses	4,69	3,86	7,01
Duración del portafolio	0,11	0,25	0,15
Duración modificada portafolio	0,11	0,24	0,16
PPI	0,30	0,26	0,33



BCR Portafolio Dólares **No diversificado**



Características del fondo

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

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	13/09/2013
TIPO FONDO:	ABIERTO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
INVERSIÓN MÍNIMA:	10,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	0,71%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA+2 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

La rentabilidad que el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, con corte al cuarto trimestre del 2022 fue de 2,34% y para los últimos 12 meses un 0,88%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de diciembre del 2022, mostró que el riesgo fue cubierto en 4,3 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo BCR Portafolio dólares aumentó en 8,46% con respecto al trimestre anterior, pasando de \$30,4 millones a \$33,0 millones.

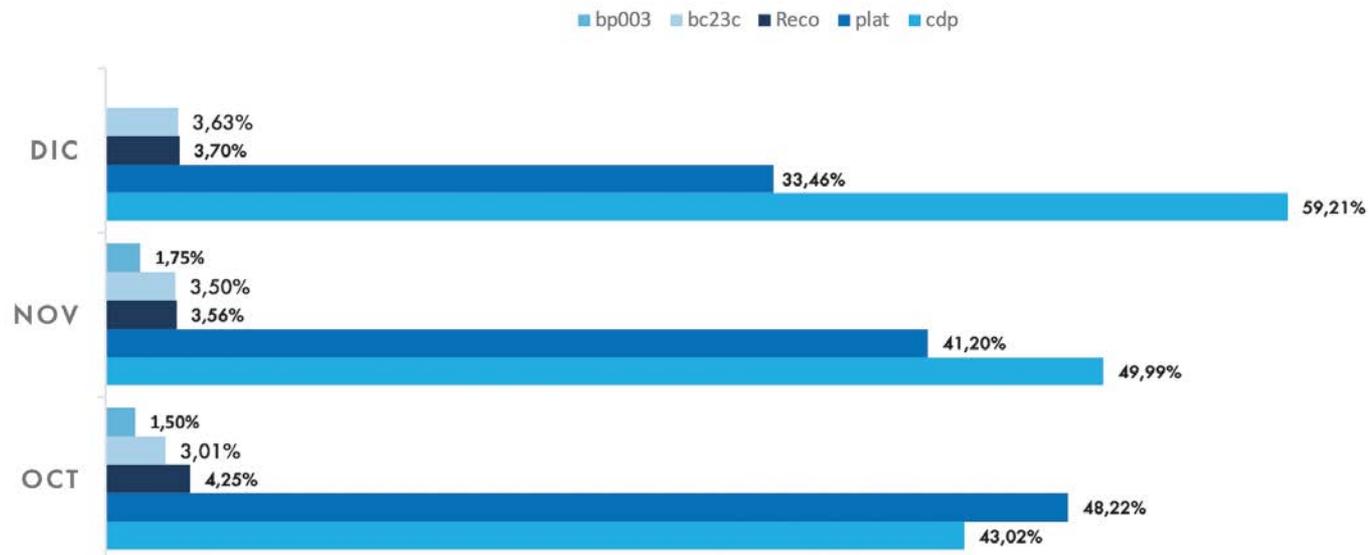
La duración modificada al 31 de diciembre del 2022 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,23%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2022	% Cartera al 30/09/2022
Banco de Costa Rica	100%	74,46%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	0,00%	23,02%
Mercado de Liquidez	0,00%	2,52%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Dólares - No Diversificado

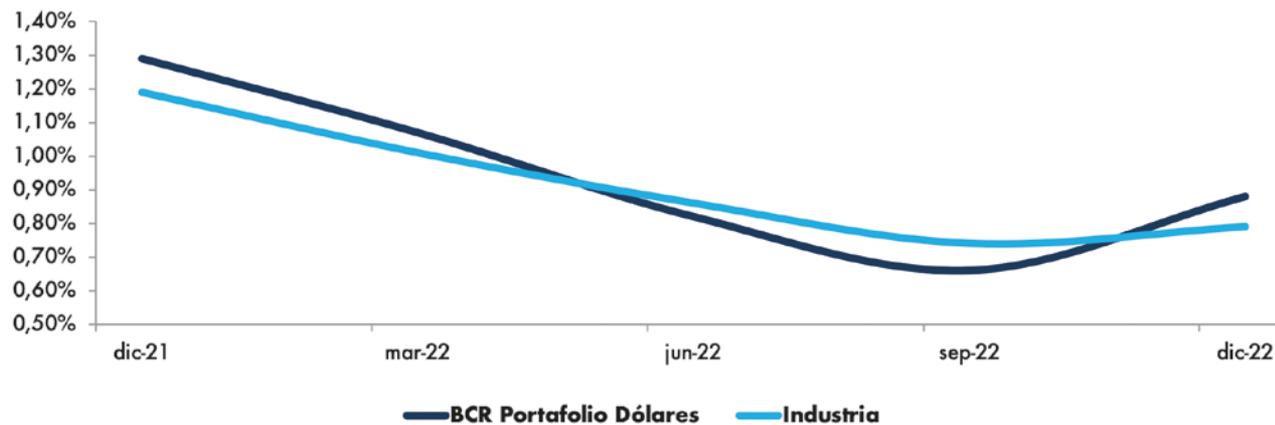


Comisiones

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%	1,1438704450

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 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022
2,34%	1,91%	0,88%	0,79%

Indicadores

Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,21	0,26	0,15
RaR 12 meses	4,33	4,05	5,87
Duración del portafolio	0,23	0,20	0,30
Duración modificada portafolio	0,23	0,19	0,30
PPI	0,23	0,16	0,31



Fondo Evolución No Diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión Evolución 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 deseen invertir en un fondo de inversión que pueda generar un ingreso periódico adicional, 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:	500,00
CUSTODIO DE VALORES:	BCR CUSTODIO
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,16%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

Informe de la Administración

El fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses de -2,81% con corte al 31 de diciembre del 2022.

El activo administrado por el fondo Evolución durante el cuarto trimestre del 2022 disminuyó en 8,16% pasando de \$529.666,53 a \$486.437,96.

La duración modificada al 31 de diciembre del 2022 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 2,17%.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2022	% Cartera al 30/09/2022
Gobierno de Costa Rica	55,16%	0,00%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	23,07%	22,20%
Banco de Costa Rica	13,90%	2,35%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	7,87%	6,80%
BCR Fondo De Inversión Mixto Dólares	0,00%	16,34%
Instituto Costarricense de Electricidad	0,00%	52,32%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Fondo Evolución - No Diversificado

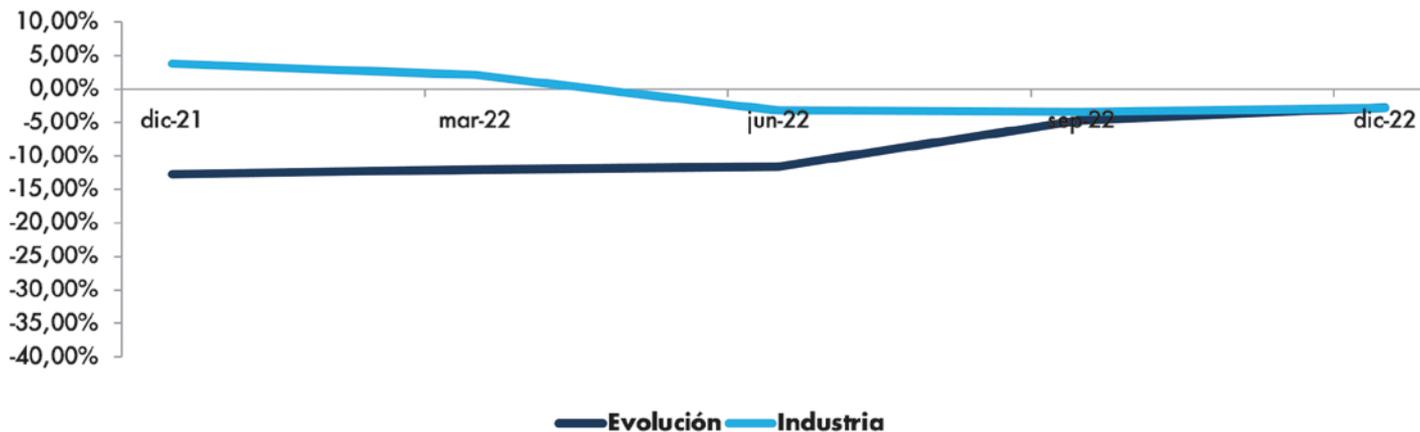


Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,05%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,05%	N/A	0,05%	0,8384991815

Rendimientos

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



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022
3,87%	ND	-2,81%	-2,08%

Indicadores

Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Desviación estándar 12 meses	3,31	2,07	2,54
RaR 12 meses	-2,66	-5,00	-4,08
Duración del portafolio	2,23	0,05	2,82
Duración modificada portafolio	2,17	0,05	2,73
PPI	0,84	0,95	1,77



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

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



₡29.010.803.596,53
Activos Totales



176
Cantidad de inversionistas



8
Cantidad de inmuebles



15.452
m² Arrendables



Prom. 2,15 años
Vencimiento de Contratos



Total: -0,11%
Líquido: 1,19%
Rendimientos últimos 12 meses



₡25.745.194.525,62
Activos Inmobiliarios



5.910
Cantidad total de participaciones



37
Cantidad de inquilinos



83,17%
Ocupación porcentual



En Libros: ₡2.800.795,16
Mercado: ₡3.490.000,00
Valor de participación

* Montos en miles de colones.

Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	12/07/2007
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	COLONES
VALOR EN LIBROS	¢2 800 795.16
PARTICIPACIONES AUTORIZADAS	20.000
PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN	5.910
OBJETIVO DEL FONDO	INMOBILIARIO
VALOR NOMINAL	¢3 500.000
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 AÑO VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,00%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr A+ 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,10%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,33%

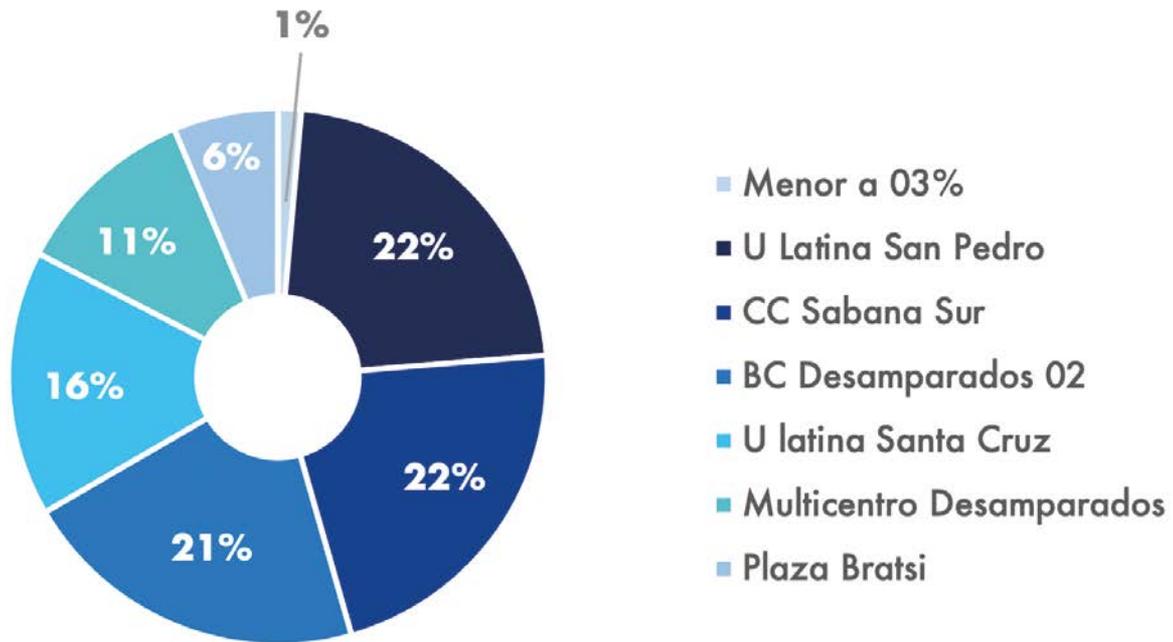
Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
IV Trim 2022	Rentas Mixtas	91,83	¢289.016

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre 2022 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 1,19%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a €29.010.803.596,53y el valor en libras de la participación a la misma fecha fue de €2.800.795,16.

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en ocho actividades económicas, siendo los sectores de enseñanza y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de diciembre del año 2022 se mantienen 37 empresas inquilinas

Para el cuarto trimestre el fondo Rentas Mixtas presenta una morosidad principalmente alta en el rango de 30 días, el cual obedece a un inquilino del sector comercial, sin embargo, la gestión realizada por nuestro equipo permitió disminuir la morosidad posterior al corte de análisis.

En cuanto a los ingresos por alquiler, el fondo ha mostrado una leve disminución de manera interanual cercana al 8%, esto relacionado específicamente a renegociaciones con inquilinos que aun mantienen una importante afectación en el sector económico en el que se desempeñan.

En el IV Trimestre del 2022 se logró colocar cerca de

91,83 m² cuyo metraje representa aproximadamente €289.016.00 ingresos nuevos para el Fondo en mención.

Los gastos mantuvieron una tendencia alcista relacionada específicamente al incremento en las tasas a nivel internacional, sin embargo las negociaciones con los acreedores financieros evitaron mayores aumentos en cuanto al gasto financiero e inclusive mitigar impactos más representativos en cuanto al rendimiento del Fondo.

Estructura del Portafolio por Inmueble

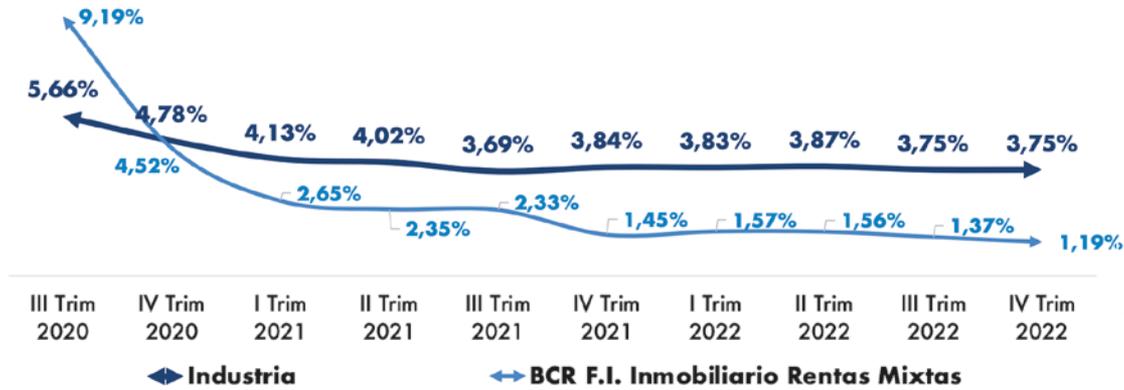
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/12/22	30/9/22
Cc Sabana Sur	30,33%	30,17%
Multicentro Desamparados	16,55%	16,46%
U Latina San Pedro Col	13,95%	13,98%
Plaza Bratsi	12,96%	12,89%
U Latina Santa Cruz Col	9,49%	9,65%
Oficentro Los Yoses	8,70%	8,65%
Bc Desamparados 02	7,27%	7,47%
Paseo De Las Flores Col	0,76%	0,73%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad económica del inquilino	Participación	
	31/12/2022	30/09/2022
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	45,1%	42,60%
Enseñanza	38,3%	40,08%
Otras actividades de servicios	9,8%	10,27%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,8%	2,92%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,3%	2,24%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,9%	0,96%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,7%	0,76%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,0%	0,17%
Total	100%	100%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022
-0,11%	N/A	1,19%	N/A	0,025%

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

*N/D: no disponible en la SUGEVAL

Indicadores

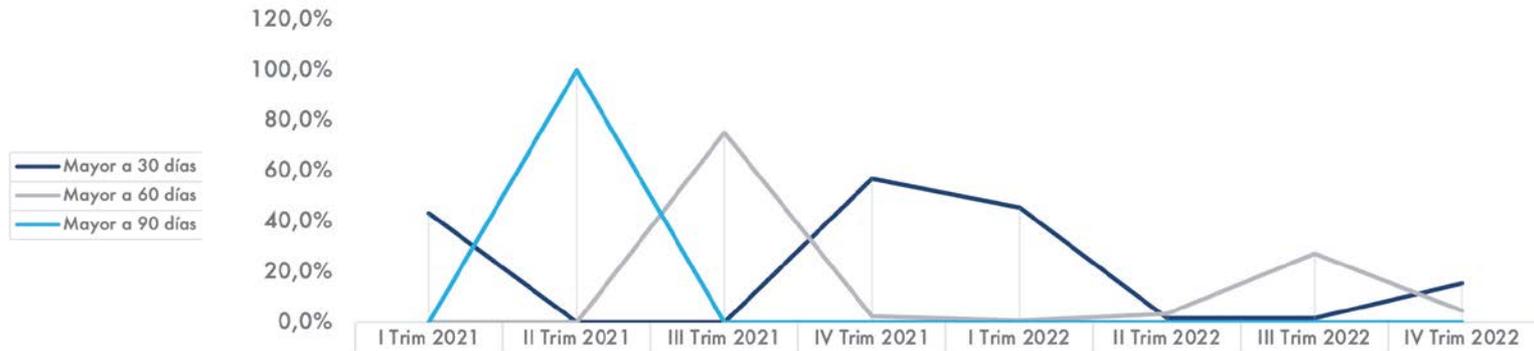
Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,94%	39,79%	28,12%
Porcentaje de Ocupación	83,17%	78,72%	84,21%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo diciembre 2022

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas para los último trimestre del año 2021 y los cuatro trimestres del 2022, en miles de colones.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	IV-Trim-2021	IV-Trim2021 vs 2022
(₡ miles)						
Ingresos por arrendamiento	387.155	372.903	386.544	424.426	418.879	-8%
Otros ingresos	153.545	16.330	4.442	3.766	72	213156%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	10.663	24.910	1.119	572	65.122	-84%
Total Ingresos	551.363	414.143	392.105	428.764	484.072	14%
Gastos financieros	308.918	231.673	225.853	202.463	236.071	31%
Gastos operativos	113.986	103.976	109.087	140.007	109.628	4%
Comisiones	4.201	4.202	4.157	4.132	4.268	-2%
Otros gastos	82.733	16.739	52	184	3.504	2261%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	135.111	0	20	114.428	284.120	-52%
Total Gastos	644.950	356.590	339.169	461.214	637.591	1%
Utilidad Neta	-93.588	57.553	52.936	-32.450	-153.519	-39%

Rango de Morosidad



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

A nighttime photograph of a commercial building. The building features a prominent yellow sign with the word "Universal" in a white cursive font. Above the entrance, there is a sign for "Paseo Metrópoli" with a colorful logo. To the left, a large billboard is visible. The scene is illuminated by warm yellow lights from the building and cooler blue lights from the entrance area. The background shows dark silhouettes of trees and a clear night sky.

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

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria



\$344.361.145,57
Activos Totales



\$301.983.824,24
Activos Inmobiliarios



1.341
Cantidad de inversionistas



180.985
Cantidad total de participaciones



36
Cantidad de inmuebles



348
Cantidad de inquilinos



36.301
m² Arrendables



88,49%
Ocupación porcentual



Prom. 3,5 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$1.093,12
Mercado: \$410
Valor de participación



Total: 1,25%
Líquido: 2,99%
Rendimientos últimos 12 meses

*Montos en miles de dólares.

Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	29/06/2001
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR EN LIBROS	\$1 093,12
PARTICIPACIONES AUTORIZADAS	600.000
PARTICIPACIONES CIRCULACIÓN	180.985
OBJETIVO DEL FONDO	INMOBILIARIO
VALOR NOMINAL	\$1.000
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$600 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$180 985 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$350,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	29/11/2022
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO AÑO VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	5,11%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	1,00%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,33%

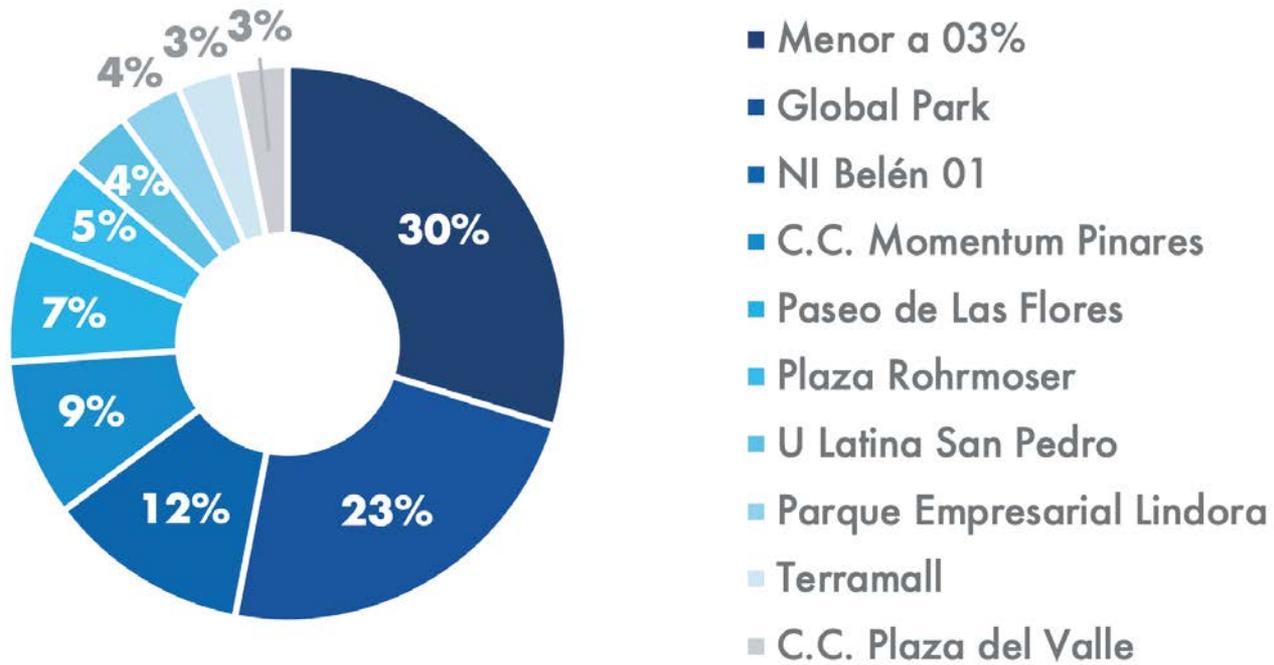
Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
IV Trim 2022	Comercio y la Industria	6.792,15	\$25.601,94

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre 2022 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,99%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,75%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$344.361.145,57, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.093,12.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 36 inmuebles, siendo los más representativo en términos de ingresos Global Park y NI Belén 01. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en catorce actividades económicas, siendo los sectores de servicios, industria y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de diciembre del año 2022 se mantienen 348 empresas inquilinas.

La morosidad al 31 de diciembre 2022, tuvo una disminución en el rango a 60 días, específicamente por 3 inquilinos importantes del sector comercial y uno del sector educación, los cuales estamos reforzando la gestión para bajar los niveles de morosidad, y procurando se logre normalizar la situación de estos inquilinos.

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

entre las partes en cuanto al pago de la deuda, siempre con el objetivo de salvaguardar el patrimonio de los inversionistas.

El Fondo de Inversion Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, ha mostrado un crecimiento interanual del 13% de los ingresos por alquiler, esto medido al cierre del último trimestre del 2022, lo cual evidencia el esfuerzo de la administración por recuperar de manera constante este flujo, además de colocaciones de espacios disponibles.

En el IV Trimestre del 2022 se logro colocar cerca de 6.792,15 m2 cuyo metraje representa aproximadamente \$25.601,94 ingresos nuevos para el Fondo en mención.

Los gastos mantuvieron una tendencia alcista relacionada específicamente al incremento en las tasas a nivel internacional, sin embargo las negociaciones con los acreedores financieros evitaron mayores aumentos en cuanto al gasto financiero e inclusive mitigar impactos mas representativos en cuanto al rendimiento del Fondo.

Estructura del Portafolio por Inmueble

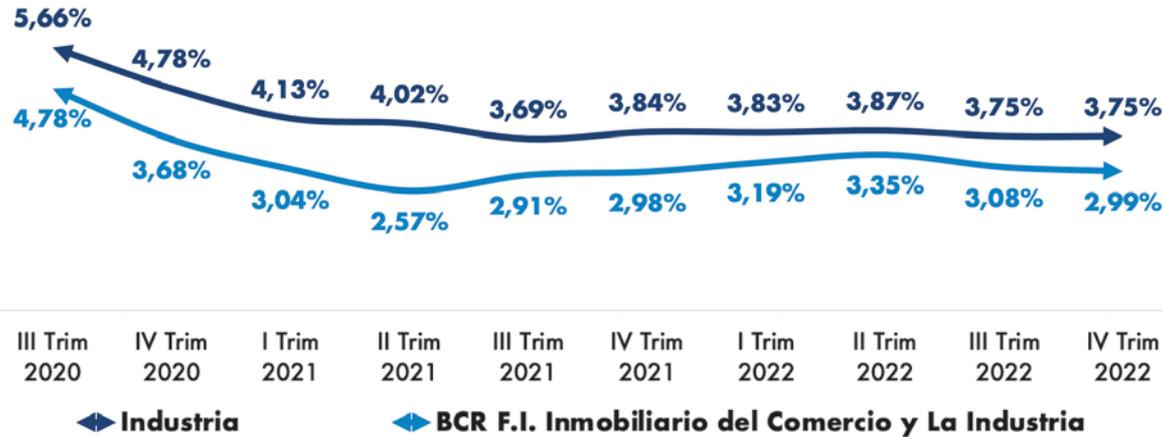
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/12/22	30/9/22
Global Park	19,84%	19,75%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	12,31%	12,75%
Centro Comercial Momentum Pinares	9,01%	8,67%
Ni Belén 01	7,56%	7,54%
Centro Comercial Plaza Rohmoser	5,71%	5,69%
Ce Guadalupe	3,76%	3,75%
Centro Comercial Terramall	3,48%	3,47%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Médicas	3,47%	3,46%
Parque Empresarial Lindora	3,17%	3,17%
Condominio Lindora	2,59%	2,59%
Cn Uruca 01.	2,46%	2,46%
Centro Comercial Momentum Lindora	2,42%	2,41%
Bc San Pablo 02 (Cc Heredia 2000)	2,28%	2,27%
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	2,29%	2,25%
Centro Comercial Plaza Los Laureles	2,18%	2,22%
Centro Com. Atlantis Plaza	2,18%	2,17%
Plaza Lincoln	1,99%	1,99%
Ce Llorente 01	1,71%	1,85%
Cc Plaza Del Valle	1,70%	1,70%
Centro Comercial Plaza Monte General	1,37%	1,37%
Bc Pavas 01	1,17%	1,16%
Universidad Latina Perez Zeledón	1,16%	1,16%
Cc Desamparados	1,03%	1,03%
Bc Ciudad Colón 01	0,91%	0,91%
Mall Internacional	0,73%	0,72%
Centro Corp La Nunziatura	0,65%	0,65%
Centro Comercial Paseo Metropoli	0,60%	0,60%
Mall San Pedro	0,48%	0,45%
Bc San Pablo 01	0,44%	0,44%
Cc Metrocentro	0,43%	0,43%
Bn Alajuelita	0,41%	0,41%
Cc La Verbena	0,19%	0,19%
Plaza Del Sol	0,14%	0,11%
Condominio Torre Del Parque	0,07%	0,07%
Plaza Mayor	0,06%	0,07%
Real Cariari	0,04%	0,04%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad económica del inquilino	Participación	
	31/12/2022	30/09/2022
Industrias manufactureras	37,0%	36,43%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	27,2%	24,98%
Enseñanza	9,5%	10,12%
Actividades financieras y de seguros	7,3%	7,75%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	7,1%	7,41%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,4%	4,51%
Otras actividades de servicios	2,2%	2,37%
Construcción	1,6%	1,72%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,3%	1,38%
Información y comunicaciones	0,9%	1,17%
Actividades inmobiliarias	0,4%	0,88%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,7%	0,74%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,3%	0,42%
Transporte y almacenamiento	0,1%	0,11%
Total	100%	100%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022
1,25%	2,54%	2,99%	3,64%	6,34%

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

*N/D: no disponible en la SUGEVAL

Indicadores

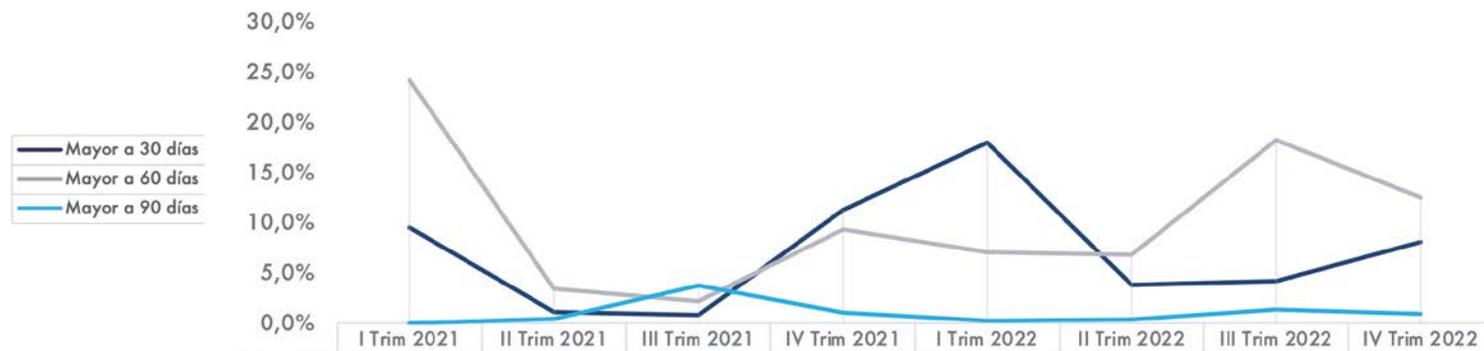
Indicador	Al 31/12/2022	Al 30/09/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,56%	39,47%	28,12%
Porcentaje de Ocupación	88,49%	86,96%	84,21%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo diciembre 2022

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria del Comercio y la Industria para los último trimestre del año 2021 y los cuatro trimestres del 2022, en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles)	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	IV-Trim-2021	IV-Trim2021 vs 2022
Ingresos por arrendamiento	5279	4987	4952	4908	4653	13%
Otros ingresos	364	259	188	324	1315	-72%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1213	1083	483	100	347	249%
Total Ingresos	6856	6329	5623	5331	6315	9%
Gastos financieros	2379	2277	1771	1561	1771	34%
Gastos operativos	1516	1251	1286	1336	1313	15%
Comisiones	502	503	500	497	519	-3%
Otros gastos	56	141	41	46	41	36%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1977	1965	873	815	8047	-75%
Total Gastos	6428,52	6137,44	4472	4254	11690	-45%
Utilidad Neta	427	191	1151	1077	-5375	-108%

Rango de Morosidad



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



BCR Fondo de Inv. Inmobiliario No diversificado



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario



\$468.686.898,81
Activos Totales



\$411.662.491,36
Activos Inmobiliarios



1.537
Cantidad de inversionistas



251.852
Cantidad total de participaciones



20
Cantidad de inmuebles



134
Cantidad de inquilinos



74.862,25
m² Arrendables



89,38%
Ocupación porcentual



Prom. 5,6 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$1.102,49
Mercado: \$345
Valor de participación



Total: -1,09%
Líquido: 2,16%
Rendimientos últimos 12 meses

*Montos en miles de dólares.

Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	25/10/2000
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR EN LIBROS	\$1 102,49
PARTICIPACIONES AUTORIZADAS	600.000
PARTICIPACIONES CIRCULACIÓN	251.852
OBJETIVO DEL FONDO	INMOBILIARIO
VALOR NOMINAL	\$1.000
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$600 000 000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$251 852 000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$325,00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	13/12/2022
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO AÑO VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	2,06%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,90%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,33%

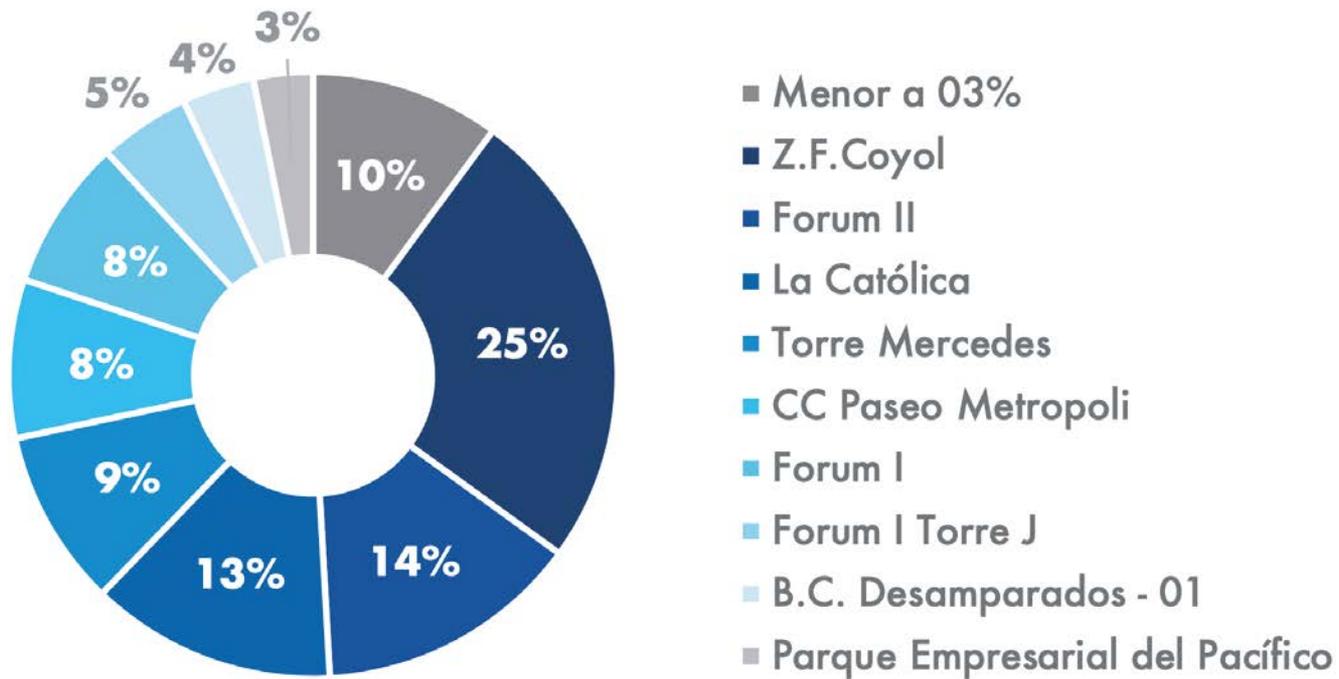
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
IV Trim 2022	Inmobiliario	636,76	\$16.443,77

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre 2022 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,16%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,75%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$468.686.898,81, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.102,49.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 20 inmuebles, siendo los más representativos en términos de ingresos, los inmuebles Zona Franca Coyal y Parque Empresarial Fórum II. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en dieciséis actividades económicas, siendo los sectores de servicios, comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de diciembre del año 2022 se mantienen 134 empresas inquilinas.

La morosidad al cuarto trimestre 2022, presenta una disminución en el rango mayor a 90 días, que obedece específicamente a resultados favorables en cuanto al proceso de gestión de cobro a lo interno.

Con respecto a Parque Empresarial del Pacífico mantiene su operación con total normalidad desde su adquisición y actualmente cuenta con 6 inquilinos con amplia trayectoria empresarial y con gran potencial para seguir expandiendo sus negocios y operaciones en el activo inmobiliario antes mencionado, datos que sí aparecen en la página del ente regulador Sugeval, donde se puede revisar lo relacionado al tipo de actividad que realizan los

inquilinos en el Parque Empresarial del Pacífico. El proyecto en mención mantiene un nivel del 97% de ocupación.

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

El Fondo de Inversion Inmobiliario, ha mostrado un crecimiento interanual del 2% de los ingresos por alquiler, esto medido al cierre del último trimestre del 2022.

Los esfuerzos comerciales permitieron colocar cerca de 636,76 m2 cuyo metraje representa aproximadamente \$16.443,77 ingresos nuevos para el Fondo en mención.

Los gastos mantuvieron una tendencia alcista relacionada específicamente al incremento en las tasas a nivel internacional, sin embargo las negociaciones con los acreedores financieros evitaron mayores aumentos en cuanto al gasto financiero e inclusive mitigar impactos más representativos en cuanto al rendimiento del Fondo.

.

Estructura del Portafolio por Inmueble

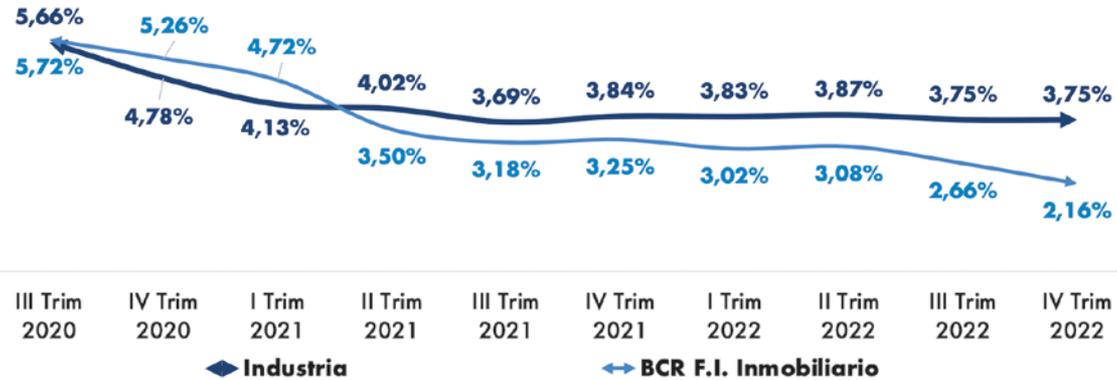
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/12/22	30/9/22
Zona Franca Coyol	16,01%	16,02%
Parque Empresarial Del Pacífico	15,16%	15,09%
Parque Empresarial Forum II	12,78%	12,75%
Parque Empresarial Forum I	11,11%	11,11%
Hospital La Católica	8,68%	8,83%
Centro Comercial Paseo Metropoli	9,09%	8,79%
Torre Mercedes	6,85%	6,86%
Bc Uruca 02	5,75%	5,76%
Forum Torre J	3,78%	3,78%
Ni Uruca 01	2,32%	2,39%
Condominio Meridiano	2,11%	2,27%
B.C. Desamparados - 01	2,19%	2,19%
Cn Uruca 01.	0,94%	0,94%
B.C. La Pacífica - 01	0,77%	0,77%
B.C. Grecia - 01	0,67%	0,67%
B.C. Heredia - 01	0,52%	0,52%
B.C. San Isidro De Heredia - 01	0,44%	0,44%
B.C. Belén - 01	0,34%	0,34%
B.C. El Cruce - 01	0,24%	0,24%
Centro Com.Terramall, Local	0,23%	0,23%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad económica del inquilino	Participación	
	31/12/2022	30/09/2022
Industrias manufactureras	24,3%	25,53%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	13,0%	13,45%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	12,4%	12,86%
Información y comunicaciones	12,0%	12,50%
Actividades inmobiliarias	10,5%	10,94%
Enseñanza	7,8%	6,52%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6,1%	5,63%
Otras actividades de servicios	3,8%	3,16%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,1%	3,06%
Transporte y almacenamiento	2,5%	2,81%
Actividades financieras y de seguros	1,5%	1,56%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,7%	0,89%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,4%	0,42%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,6%	0,40%
Actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	0,1%	0,07%
Total	100%	100%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022
-1,09%	2,54%	2,16%	3,64%	5,58%

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

*N/D: no disponible en la SUGEVAL

Indicadores

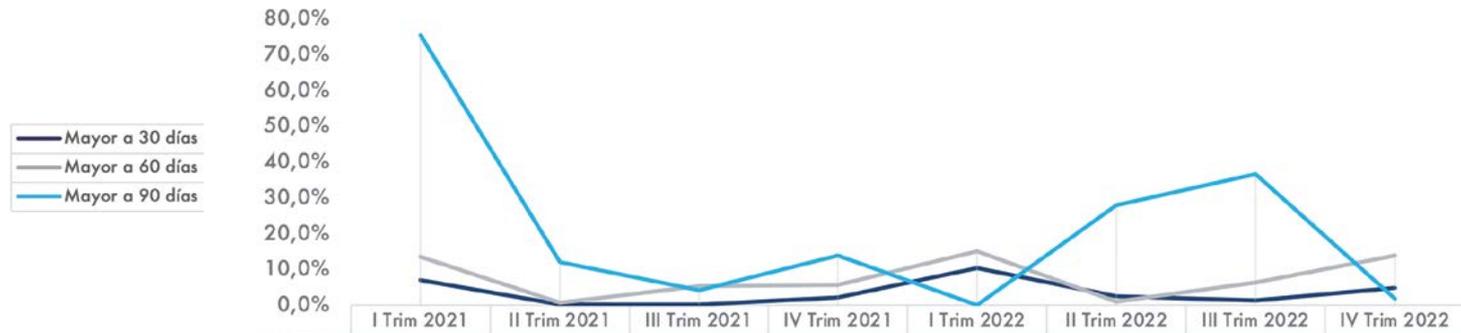
Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,06%	38,11%	28,12%
Porcentaje de Ocupación	89,38%	89,32%	84,21%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo diciembre 2022

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario para los último trimestre del año 2021 y los cuatro trimestres del 2022, en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	IV-Trim-2021	IV-Trim2021 vs 2022
(US\$ miles)						
Ingresos por arrendamiento	6351	6206	6058	6203	6219	2%
Otros ingresos	726	296	129	184	1054	-31%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1361	645	319	2	6627	-79%
Total Ingresos	8439	7147	6505	6389	13901	-39%
Gastos financieros	3101	2980	2338	2107	2230	39%
Gastos operativos	1969	1657	1619	1639	1783	10%
Comisiones	631	697	709	707	716	-12%
Otros gastos	104	64	22	49	32	225%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1468	6210	1084	2071	1165	26%
Total Gastos	7273	11608	5772	6572	5927	23%
Utilidad Neta	1165	-4462	733	-183	7973	-85%

Rango de Morosidad



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

The image shows the exterior of a modern building at night. The building's facade is illuminated with a cool blue light. A prominent feature is the 'Antares' logo, which consists of a stylized red star or flame symbol above the word 'Antares' in a red, sans-serif font. The building has large glass windows and a covered entrance area supported by columns. The sky is dark, and some distant lights are visible.

Antares

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

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



\$101.080.005,51
Activos Totales



\$95.273.471,98
Activos Inmobiliarios



518
Cantidad de inversionistas



16.195
Cantidad total de participaciones



17
Cantidad de inmuebles



69
Cantidad de inquilinos



14.828
m² Arrendables



82,64%
Ocupación porcentual



Prom. 2,54 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$5.129,68
Mercado: \$4.380
Valor de participación



Total: 1,03%
Líquido: 3,68%
Rendimientos últimos 12 meses

*Montos en miles de dólares.

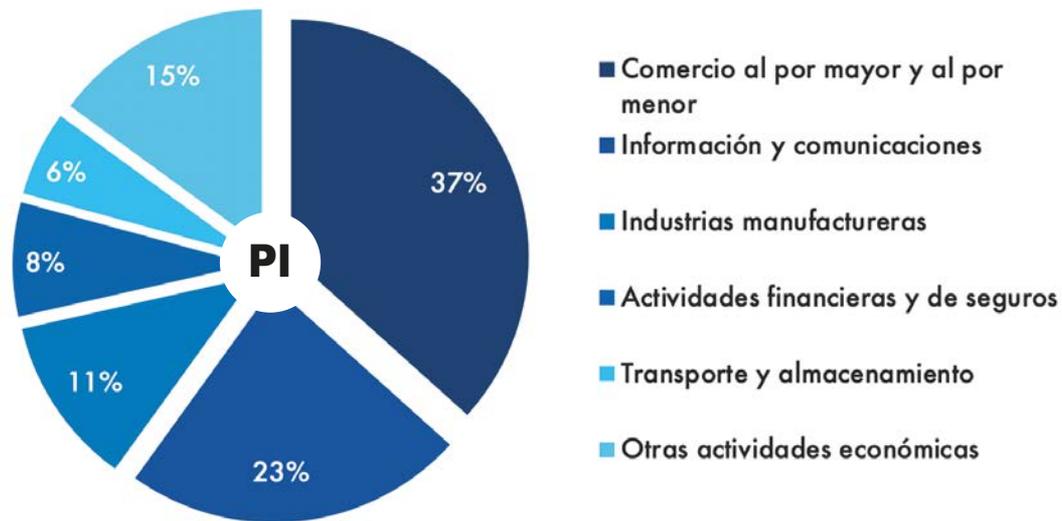
Características del fondo

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

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

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	11/01/2011
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR EN LIBROS	\$5 129,68
PARTICIPACIONES AUTORIZADAS	20.000
PARTICIPACIONES CIRCULACIÓN	16.195
OBJETIVO DEL FONDO	INMOBILIARIO
VALOR NOMINAL	\$5.000
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 AÑO VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,00%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr AA- 3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	1,10%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,33%

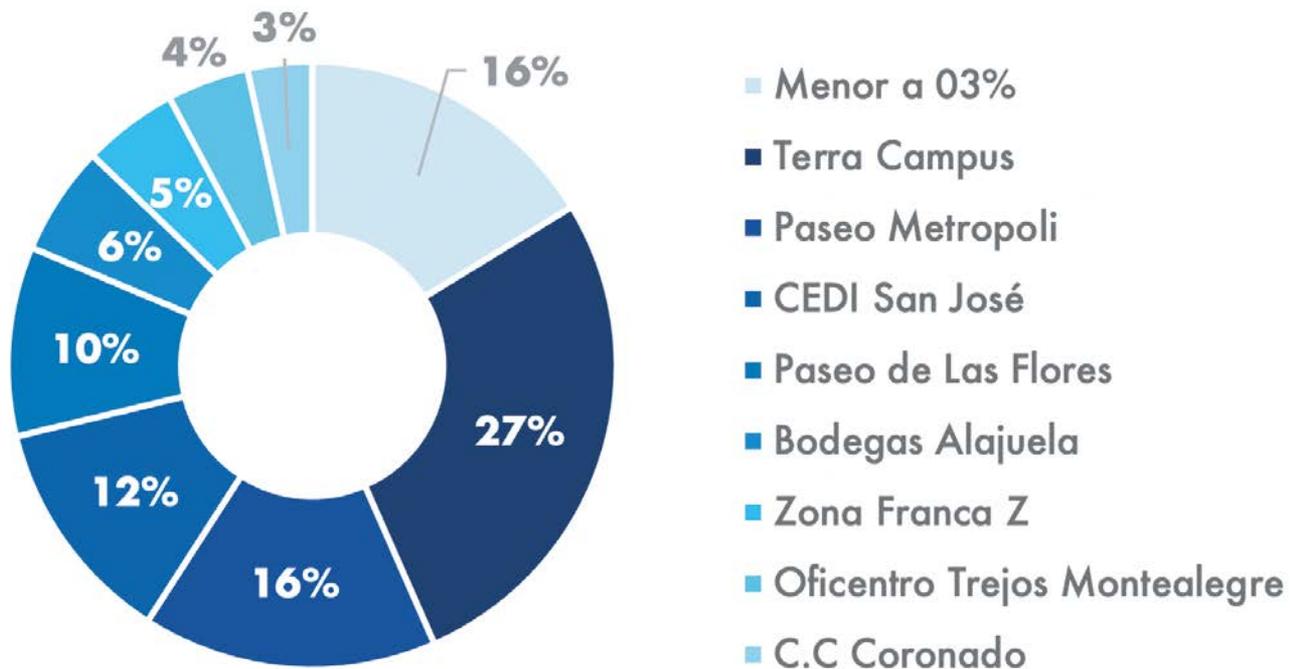
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
IV Trim 2022	Progreso Inmobiliario	4.405,71	\$16.541,09

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre 2022 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3.68%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3.75%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$101.080.005,51, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 5.129,68.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo el más representativo Terracampus. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en doce actividades económicas, siendo el sector de servicios y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de diciembre del año 2022 se mantienen 69 empresas inquilinas.

El BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, mantiene al 31 de diciembre 2022 una morosidad general con niveles muy sanos siendo el 9,0% los alquileres con atrasos mayores a 30 días, de los cuales son principalmente giros de carácter comercial y algunos del sector financiero que pagan por mes vencido.

Con relación a los ingresos por alquiler, el fondo mostro un crecimiento del 7% al cierre de diciembre 2022 y medido de manera interanual, gracias a la colocación de nuevos espacios y además a la finalización de concesiones temporales con inquilinos.

En el IV Trimestre del 2022 se logró colocar cerca de 4.405,71 m² cuyo metraje representa aproximadamente \$16.541,09 ingresos nuevos para el Fondo en mención.

Los gastos mantuvieron una tendencia alcista relacionada específicamente al incremento en las tasas a nivel internacional, sin embargo, las negociaciones con los acreedores financieros evitaron mayores aumentos en cuanto al gasto financiero e inclusive mitigar impactos más representativos en cuanto al rendimiento del Fondo.

Estructura del Portafolio por Inmueble

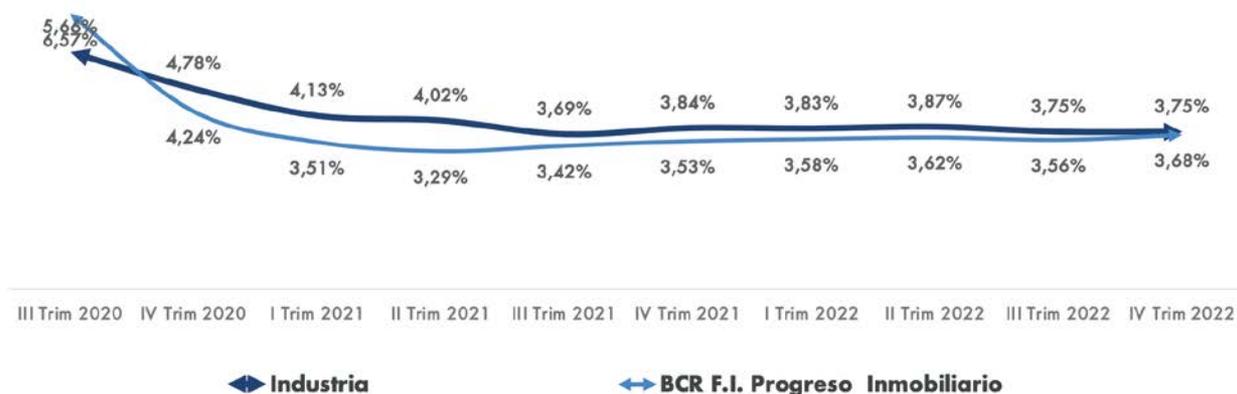
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/12/22	30/9/22
Terracampus	22,95%	24,05%
Centro Comercial Paseo Metropoli	17,76%	17,56%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	11,67%	11,28%
Cedi San José	8,61%	8,32%
Zona Franca Z	7,00%	6,92%
Centro Comercial Antares	5,19%	5,40%
Bodegas Alajuela	4,38%	4,28%
Oficentro Trejos Montealegre	3,87%	3,82%
Plaza Cariari	3,41%	3,37%
C.C Coronado 01	2,72%	2,69%
Tienda Ekono Perez Zeledón	2,55%	2,52%
E.C Nicoya 01	2,39%	2,36%
Plaza Tempo	2,18%	2,15%
E.C Santa Cruz 01	2,03%	2,01%
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,41%	1,41%
Tienda Ekono Puntarenas	1,34%	1,32%
Condominio Mall San Pedro	0,54%	0,53%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad económica del inquilino	Participación	
	31/12/2022	30/09/2022
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	36,7%	36,41%
Información y comunicaciones	23,2%	23,93%
Industrias manufactureras	11,5%	11,55%
Actividades financieras y de seguros	7,8%	7,88%
Transporte y almacenamiento	5,8%	6,13%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,5%	4,65%
Otras actividades de servicios	4,3%	3,21%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	3,1%	2,93%
Enseñanza	1,4%	1,43%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1,0%	0,99%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,5%	0,54%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0,1%	0,35%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0,0%	0,00%
Actividades inmobiliarias	0,0%	0,00%
Construcción	0,0%	0,00%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,0%	0,00%
Total	100%	100%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022
1,03%	2,54%	3,68%	3,64%	1,43%

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

*N/D: no disponible en la SUGEVAL

Indicadores

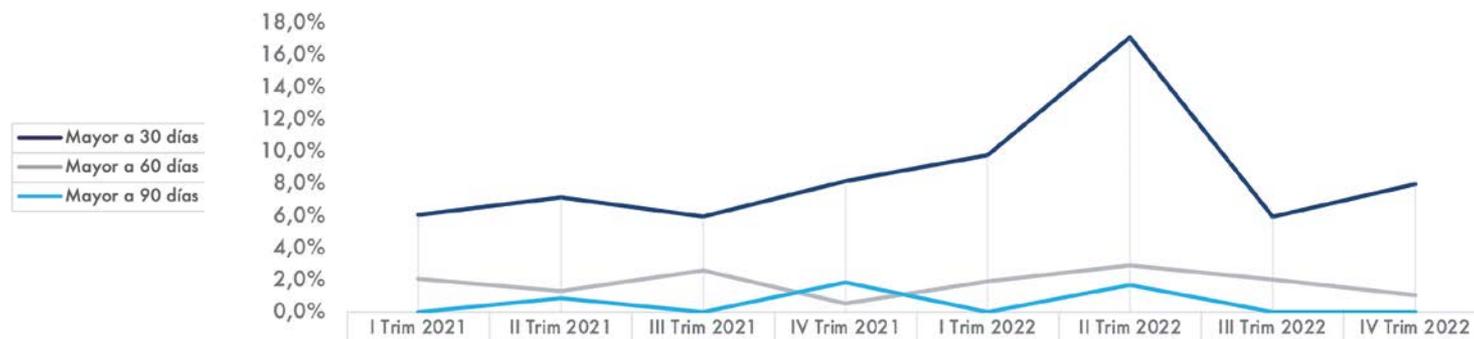
Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	15,24%	15,17%	28,12%
Porcentaje de Ocupación	82,64%	81,59%	84,21%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo diciembre 2022

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas para los último trimestre del año 2021 y los cuatro trimestres del 2022, en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	II-Trim-2022	I-Trim-2022	IV-Trim-2021	IV-Trim2021 vs 2022
(US\$ miles)						
Ingresos por arrendamiento	1822	1745	1742	1747	1709	7%
Otros ingresos	55	30	21	38	18	203%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	436	241	1	67	1613	-73%
Total Ingresos	2313	2015	1764	1852	3341	-31%
IV-Trim-2022						
Gastos financieros	301	269	226	202	203	48%
Gastos operativos	445	416	414	449	458	-3%
Comisiones	232	233	230	230	239	-3%
Otros gastos	20	25	11	15	45	-56%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1396	286	0	1610	3147	-56%
Total Gastos	2394	1230	881	2505	4092	-41%
Utilidad Neta	-81	785	883	-653	-752	-89%

Rango de Morosidad



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



Cinépolis

BCR Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía

Cinépolis



\$73.479.311,43
Activos Totales



\$64.469.233,95
Activos Inmobiliarios



493
Cantidad de inversionistas



56.295.789
Cantidad total de participaciones



35
Cantidad de inmuebles



93
Cantidad de inquilinos



38.506,25
m² Arrendables



60,77%
Ocupación porcentual



Prom. 2,8 años
Vencimiento de Contratos



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



Total: 5,74%
Líquido: 2,28%
Rendimientos últimos 12 meses

*Montos en miles de dólares.

Características del fondo

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado (en adelante “el fondo”) se dirige a todo aquel inversionista que desee diversificar sus inversiones a través de un portafolio de activos no financieros.

El objetivo del fondo es proteger el capital del inversionista del riesgo de inflación, maximizar la renta del inversionista, diversificar y compensar los riesgos. Este fondo no se recomienda para aquellas personas que invierten dinero ocioso en forma transitoria o a plazo fijo; el plazo mínimo recomendado es de tres años.

Todo aquel inversionista que desee realizar una inversión en este fondo debe contar con un amplio conocimiento del negocio inmobiliario y del mercado de valores o debe contar con la asesoría profesional de expertos en el campo que le permitan tomar decisiones razonables y fundamentadas. En ese sentido, debe conocer que el valor de su patrimonio podría estar sujeto a volatilidades en el corto o incluso en el largo plazo, por lo que debe estar en capacidad de soportar pérdidas en el valor de sus inversiones, de forma tal, que es indispensable que conozca y evalúe los riesgos asociados a esta actividad para confrontarlos con su grado de tolerancia y capacidad para asumirlos.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	23/06/2022
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR EN LIBROS	\$1.18
PARTICIPACIONES AUTORIZADAS	56 295 789
PARTICIPACIONES CIRCULACIÓN	7 055 698
OBJETIVO DEL FONDO	INMOBILIARIO
VALOR NOMINAL	\$1
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$56 295 789,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$56 295 789,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$75.00
FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	05/03/2018
RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0.00%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	SCR BB3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	1,50%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	1,33%

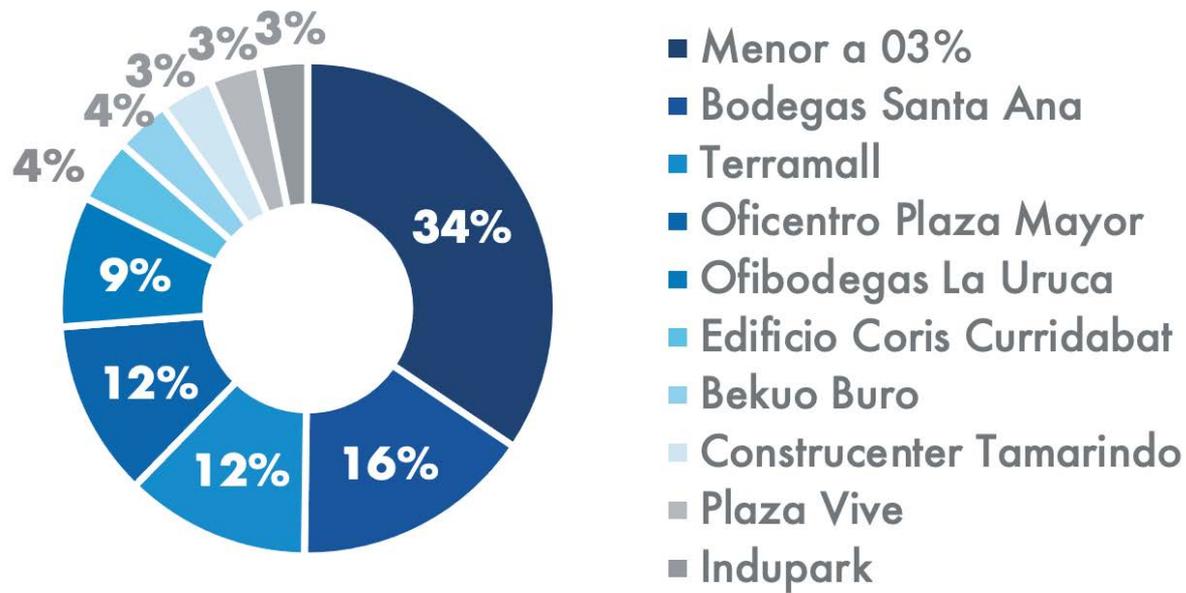
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
IV Trim 2022	Renta y Plusvalía	148,76	\$2.078,77

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre 2022 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,28%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,75%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$ 73.479.311,43 siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 1,18.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 35 inmuebles, siendo el más representativo Bodegas Santa Ana. Por otra parte, la administración ha logrado continuar con la diversificación de sus ingresos por actividad económica, siendo el sector de servicios y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de diciembre del año 2022 se mantienen 93 empresas inquilinas.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, tuvo un cierre de morosidad donde hubo dos inquilinos, uno del sector servicios y otro del sector industrial, de los cuales estamos coordinando arreglo de pago, no obstante, se aprecia una estabilización en los niveles de morosidad desde que BCR SAFI asume la administración del inmueble el pasado 23 de junio 2022.

En cuanto a la caída en los niveles de ocupación del fondo, obedece a la metodología de registro entre la anterior administración y BCR SAFI, dado que cuando se toma la administración del fondo, nos dimos a la tarea de revisar el registro de las áreas, para su ajuste y eso ocasionó ese efecto, más no se trata de salidas de inquilinos si no a temas meramente de registro.

Con relación a los ingresos por alquiler, los mismos han mostrado una estabilización desde el momento en que se asume la administración del fondo.

En el IV Trimestre del 2022 se logró colocar cerca de 148,76 m² cuyo metraje representa aproximadamente \$2.078,77 ingresos nuevos para el Fondo en mención. Este resultado sumamente favorable en los últimos meses permitió que el nivel de ocupación se incrementara a un 60%.

Los gastos mantuvieron una tendencia alcista relacionada específicamente al incremento en las tasas a nivel internacional, sin embargo, las negociaciones con los acreedores financieros evitaron mayores aumentos en cuanto al gasto financiero e inclusive mitigar impactos más representativos en cuanto al rendimiento del Fondo.

Estructura del Portafolio por Inmueble

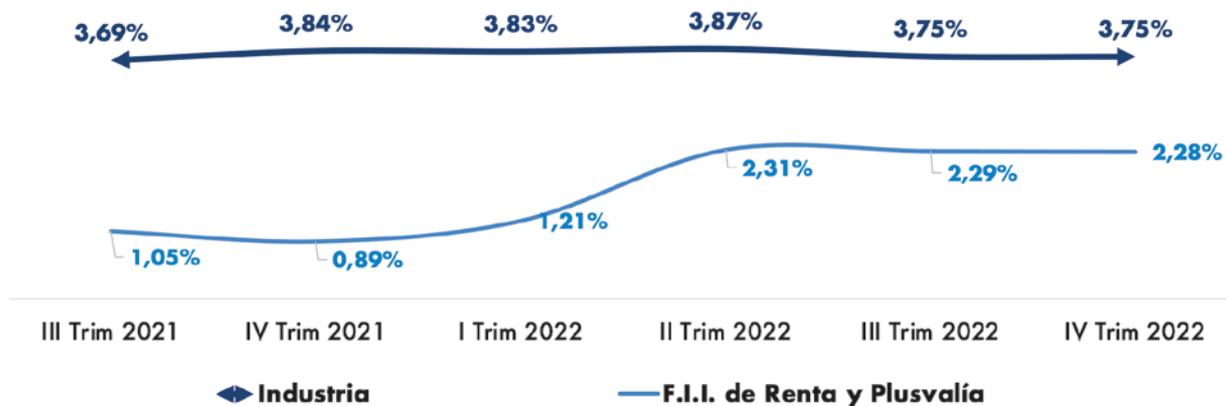
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/12/22	30/9/22
Bodegas Santa Ana	6,79%	6,71%
Oficentro Plaza Mayor	6,62%	6,54%
Terramall (19 Locales)	4,84%	4,88%
Ofibodegas La Uruca	4,92%	4,69%
Indupark	4,22%	4,17%
Terramall (7 Locales)	3,65%	3,61%
Mall Internacional Alajuela	2,95%	2,91%
Galeria Del Este	2,87%	2,84%
Bodegas Guápiles	2,38%	2,35%
Terramall Local M-6	1,98%	2,33%
Ofibodegas La Valencia	2,25%	2,23%
Bodegas La Uruca	2,22%	2,20%
Edificio Coris Curridabat	1,82%	1,80%
Bekuo Buro	1,76%	1,74%
Bodegas Ipis	1,71%	1,70%
Edificio Angeles Del Mar	1,65%	1,64%
Terramall Local 410	1,37%	1,41%
Bodegas Belen	1,41%	1,40%
Complejo De Bodegas Persu	1,38%	1,36%
Plaza Vive	1,36%	1,33%
Edificio Kabat	1,25%	1,23%
Terramall Local 357	1,16%	1,15%
Zona Franca Bes	1,14%	1,12%
Construcenter Tamarindo	1,13%	1,12%
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)	1,04%	1,02%
Plaza Riverside (10 Fincas)	0,96%	0,95%
Edificio Guadalupe	0,83%	0,82%
Local Sabana - Hospital	0,67%	0,66%
Rosti Pollos Escazú	0,71%	0,65%
Cc Condominio Industrial - Pavas - (Lc 1 Y 8)	0,64%	0,64%
Rostipollos Guadalupe	0,56%	0,57%
Centro Comercial Real Herradura	0,47%	0,55%
Oficentro Padre Pio	0,54%	0,54%
Local Desamparados	0,52%	0,51%
Centro Comercial Calle Real	0,23%	0,23%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad económica del inquilino	Participación	
	31/12/2022	30/09/2022
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	54,5%	55,28%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5,2%	5,19%
Industrias manufactureras	5,1%	3,35%
Actividades financieras y de seguros	5,0%	2,09%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,8%	8,11%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,2%	4,58%
Actividades inmobiliarias	4,1%	4,24%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	3,3%	3,30%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	3,1%	3,10%
Información y comunicaciones	2,8%	2,84%
Otras actividades de servicios	2,3%	2,26%
Transporte y almacenamiento	2,1%	2,04%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,8%	1,81%
Construcción	1,3%	1,80%
Enseñanza	0,5%	0,00%
Total	100%	100%

Rendimientos

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



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

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022	Industria 31/12/2022	Fondo 31/12/2022
5,74%	2,54%	2,28%	3,64%	0,0044%

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

*N/D: no disponible en la SUGEVAL

Indicadores

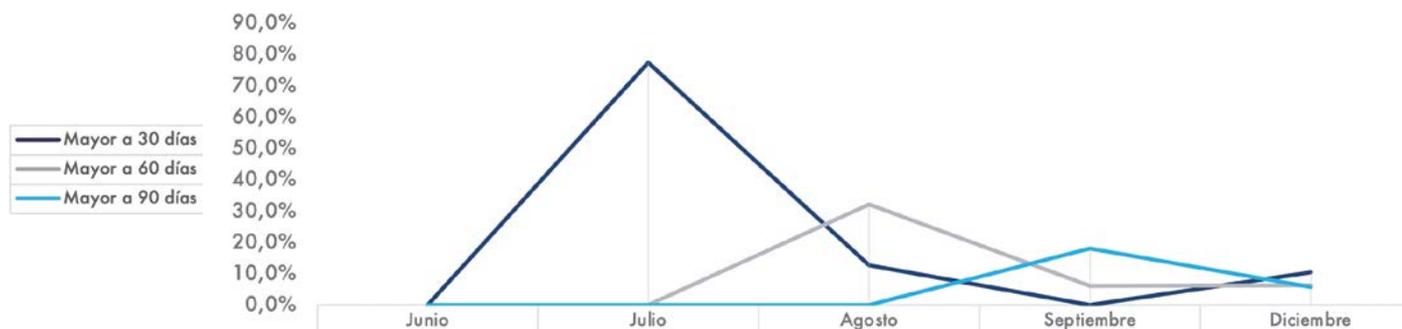
Indicador	AI 31/12/2022	AI 30/09/2022	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	6,44%	6,63%	28,12%
Porcentaje de Ocupación	60,77%	43,58%	84,21%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo diciembre 2022

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía para los últimos trimestres del año 2022, en miles de dólares.

Fondo de Inversion Inmobiliaria de Renta y Plusvalia no Diversificado	IV-Trim-2022	III-Trim-2022	IV-Trim2022 VS III-Trim- 2022
Ingresos por arrendamiento	926	939	-1%
Otros ingresos	17	8	118%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	194	2210	-91%
Total Ingresos	1136	3157	-64%
Gastos financieros	119	104	15%
Gastos operativos	413	473	-13%
Comisiones	251	244	3%
Otros gastos	13	20	-34%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	538	59	812%
Total Gastos	1335	899	48%
Utilidad Neta	-198	2258	-109%

Rango de Morosidad



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

A modern, multi-story building with a prominent metal mesh facade. The building has a white upper section and a lower section with a dark, perforated metal screen. The sky is clear and blue. In the foreground, there is a paved area and a small landscaped area with plants and a white object.

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

Introducción

En el presente informe trimestral del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, se presenta el estatus general del proyecto. El informe abarca el IV trimestre del año y contiene datos comprendidos entre 01 de octubre al 31 de diciembre de 2022.

El Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, mantiene la calificación de riesgo (scr A-3.) según el último informe trimestral con corte a septiembre 2022, siendo esta una calificación con periodicidad semestral.

Durante este periodo la administración continua con los esfuerzos para la comercialización y colocación de espacios disponibles del proyecto.

Por lo tanto, en las siguientes secciones se describe en detalle, los avances y actualización de la información con relación a los aspectos más relevantes del proyecto.

Descripción del proyecto

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

Por otro lado, durante el trimestre anterior, la escritura de constitución del condominio ya fue inscrita en el registro público, por lo cual se da por finalizado el proceso de inscripción de la propiedad a régimen de propiedad en condominio, esto permite arrendar y vender las fincas filiales resultantes del proyecto.

Asimismo, debemos indicar que el 26 de julio de 2022 se realizó la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del Condominio Horizontal Vertical Industrial Comercial Parque Empresarial Lindora, nombrando a MABINSA como empresa administradora del Condominio.

MABINSA S.A es una empresa que se ha desempeñado en el mercado costarricense desde 1990 en la administración y mantenimiento de propiedades, teniendo bajo su responsabilidad los proyectos importantes del país. Siendo la especialidad la atención de Condominios Habitacionales, Centros Comerciales, Edificios y Condominios de Oficinas.

Participaciones designadas

A continuación, se detalla la lista actualizada de las empresas involucradas en el proyecto y que

continúan aportando su experiencia, conocimiento y generando valor agregado al proyecto.

Detalle de Involucrados

Logo	Empresa	Especialidad	Alcance
	SCRiesgo	Empresa calificadora de riesgo	Calificadora de Riesgo.
	BCR	Entidad Financiera	Financiamiento.
	CDG Environmental	Regente Ambiental	Realizar todas las pruebas e informes de control de calidad de los materiales Realizar informes mensuales de seguimiento y cumplimiento ambiental
	Mabinsa	Administración condominio	Presentar reportes mensuales de labores, cobro de cuota mantenimiento, seguridad.
	Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo	Asesor en comercio internacional	Servicios de promoción de inversión extranjera.

Estudios efectuados

A la fecha no se han realizado estudios técnicos adicionales a los realizados previamente.

Aspectos técnicos

Es importante mencionar, que, durante este periodo, la Secretaria Técnica Ambiental (SETENA) resolvió dar por finalizado el proceso de EIA y el cierre de la gestión ambiental de forma satisfactoria, de la fase constructiva ante la SETENA, para el proyecto en referencia.

Así como también eximio al proyecto de responsabilidad ambiental, control de la bitácora ambiental, informe de regencia ambiental y monto de la garantía ambiental.

Dicha entidad autorizó al Departamento de Administración de Valores del Banco Nacional de Costa Rica hacer la devolución respectiva de la garantía ambiental de la fase constructiva del Parque Empresarial Lindora.

Aspectos de mercado

Con relación a los aspectos de mercado, es importante resaltar el estado actual de la economía nacional, para lo cual se debe mencionar que según los estudios realizados por las empresas de Real

State reconocidas del sector, los altos niveles de inflación limitan las proyecciones de crecimiento económico del país.

Según se desprende de una publicación realizada por el Semanario Universidad del 15 de diciembre de 2022, "Las proyecciones de crecimiento para Costa Rica se estiman en un 4,4% al cierre del 2022, según dio a conocer la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), una cifra superior a la media de América Latina que se ubicará en 3,7%. Sin embargo, el año 2023 es menos esperanzador, pues se proyecta que estará en un 2,6%.

Esta tendencia es consecuente con el resto de la región, que ha estado marcada por un contexto de incertidumbres externas y restricciones internas y se estima que en 2023 se profundice la desaceleración del crecimiento económico y se alcance una tasa del 1,3% promedio en la región, por debajo de Costa Rica, destacó el organismo en su informe Balance preliminar de las economías de América Latina y el Caribe."

Por otro lado, según el Banco Central de Costa Rica (BCCR) hizo una revisión a la baja del crecimiento económico para el 2023 y al estimó en el 2,7 %, 0,5 puntos por debajo de la proyección previa hecha en julio que fue de 3,2 %, aunado a una inflación que se espera se sitúe en un 4.5%, estando por encima de la meta establecida de entre 2% y 4%,

consideraciones que inciden en la colocación de nuevos negocios comerciales.

El comportamiento del mercado de oficinas actualmente presenta un porcentaje de disponibilidad importante, situándose para el 3Q-2022 en un 16.99%, debido a que las empresas usuarias de estos espacios han continuado su expansión hacia un formato de trabajo híbrido, generando un dinamismo moderado en este sector inmobiliario.

Como se indicó en informes anteriores se dio para el 3Q-2022 un aumento en la tasa de vacancia en espacios de segunda generación debido a la entrega de nuevo inventario de oficinas a precios accesibles y con mayores beneficios para el usuario final, además de estar adecuados a las nuevas formas de trabajo, lo que ha provocado una disminución en el precio de renta por metro cuadrado.

Con relación a los otros sectores en los que opera Parque Empresarial Lindora como lo son el sector industrial/logístico y comercial se tienen perspectivas de crecimiento en cada uno de los sectores, para el cuarto trimestre de 2022 se ha acelerado la colocación de nuevos negocios, dejando de lado la incertidumbre que había dejado el paso de la pandemia Covid-19 y generando confianza para la creación de nuevos giros comerciales; por su parte la colocación de espacios inmobiliarios enfocados en temas industriales y logísticos continúa en pleno

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

Estrategia Comercial:

Durante el proceso de la comercialización se continúa con el apoyo de empresas comercializadoras y corredoras de bienes raíces, utilizando diferentes métodos para lograr mayor conocimiento, aceptación y colocación del proyecto; se han realizado actividades temáticas de temporada para lograr un flujo importante de potenciales clientes y fortalecer el reconocimiento del parque empresarial como un proyecto robusto en la zona. Durante el cuarto trimestre del 2022, se recibió un total de 66 leads (clientes potenciales) los cuales ingresaron por medio de los siguientes canales:

- **Plataforma Leads (clientes potenciales)**
 - o Página Web: 10 leads
 - o Corredores: 49 leads
 - o Prospección: 1 lead
 - o Walk in: 2 leads
 - o Llamada: 1 leads
 - o CINDE: 2 leads
 - o Redes Sociales: 1 lead

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

Asimismo, continua el servicio de atención al cliente mediante una oficina de ventas que está propiamente en el parque, con personal capacitado para asesorar a los clientes potenciales que se encuentren interesados en alguno de los espacios disponibles.

Existe también personal asignado directamente a la comercialización de inmuebles, para lo cual se tiene un equipo para atender las redes sociales, dentro de los canales utilizados se encuentran la plataforma WhatsApp, correo de servicio al cliente y página web (www.pelcostarica.com). Se continúa con las campañas publicitarias en redes sociales y medios. Todas estas medidas son gestionadas por la administración del fondo con el propósito de mantener una adecuada mezcla comercial que permita cumplir con el plan de comercialización propuesto para el fondo y de esta manera poder cumplir con las expectativas de rentabilidad esperadas.

Colocación

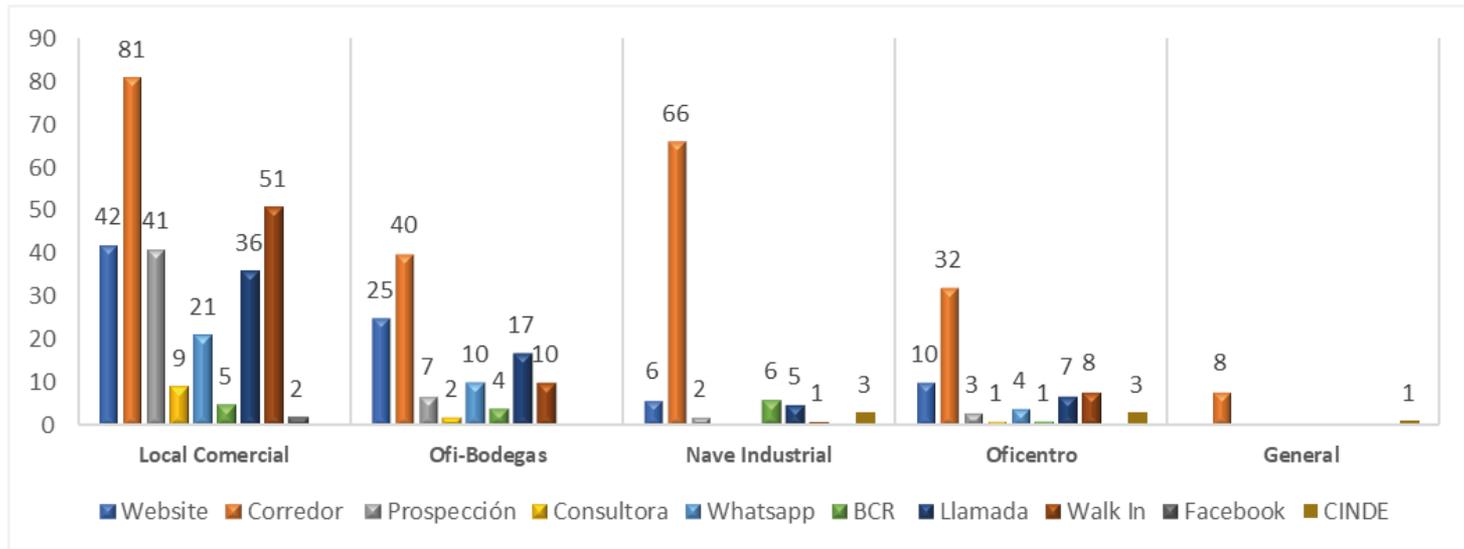
Como resultado de la estrategia comercial activa con los diferentes involucrados comerciales, el Fondo de Desarrollo ha enviado ofertas de espacios a varios clientes interesados para cada uno de los sectores del proyecto.

A continuación, se muestra el histórico de ofertas enviadas desde marzo 2020 y hasta diciembre 2022, detallando el medio de ingreso de las solicitudes para cada uno de los sectores del proyecto:

Gráfico 1. Detalle de ofertas enviadas - Al 31 de diciembre 2022

- Total ofertas: (570)
- Local comercial: 288
- Ofi-Bodegas: 115
- Nave Industrial: 89
- Oficentro: 69
- General: 9

Ofertas enviadas

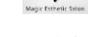


Como se puede apreciar en el gráfico anterior, el Fondo ha mantenido una gestión activa de comercialización y como resultado de esto actualmente presenta un porcentaje de colocación de un 54,96% del total de las áreas arrendables, importante mencionar que durante este último trimestre el cliente que firmó contrato de

arrendamiento para la finca filial FF-15 tomó la decisión de desestimar el contrato de arrendamiento, por lo que se coloca como disponible para su colocación habiendo otros interesados en dicho espacio.

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

Detalle de colocaciones firmadas

Logo	Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Bodega	Edificio C-7	Industria	870 m2	Promesa de compraventa
	Comercial	Edificio G-2	Servicio	311,90 m2	Promesa de compraventa
	Plataforma de parqueos	Edificio D	Parqueos	264 espacios	Arrendamiento
	Ofibodega	Edificio C-1	Industria	743,58	Arrendamiento
 Zen Soluciones	Comercial	Edificio G-1	Servicio	230,06 m2	Arrendamiento
Búfalos Dorados	Comercial	Edificio G-4	Servicio	299,26 m2	Arrendamiento
Tendenzza Acabos	Comercial	Edificio F-16	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
 Magic Esthetic	Comercial	Edificio F-17	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
 MOBILINEA	Comercial	Edificio F-18	Servicio	104,29 m2	Arrendamiento
 Starbucks	Comercial	Pad Comercial	Servicio	230,89 m2	Arrendamiento
 Hidroteco	Comercial	Edificio F-05	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Boutique Chardan	Comercial	Edificio F-10	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
MT Monteverde Ventures S.A.	Comercial	Edificio F-11	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
Oasis Outdoor	Comercial	Edificio F-12	Servicio	161,10 m2	Arrendamiento
Esthetic and clinic Treasure Queen	Comercial	Edificio F-13	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Padel World Costa Rica	Bodega	Edificio E FFE4	Industria	3.649,01 m2	Arrendamiento
Multivac	Comercial	Edificio F-04	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Go Rigo Go	Comercial	Edificio F-07	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Roberto Venegas Performance and Injury Recovery	Comercial	Edificio F-14	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
Yobel Logistics	Bodega	Edificio E FFE3	Industria	3.027,49 m2	Arrendamiento

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

En línea con lo anterior, también es importante mencionar que la disponibilidad de áreas arrendables del el Fondo de Desarrollo es de un 45,04% de los cuales un 8,76% se encuentra en negociación.

Asimismo, para el I trimestre de 2023 se estima estar concretando la ejecución de las promesas de compraventas firmadas correspondientes a los espacios: C7- Edificio C, local comercial G1 - Edificio G y local comercial G2 - Edificio G.

Disponibilidad, colocación y venta áreas arrendables



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

Aspectos legales

Como aspecto relevante del periodo se detalla el siguiente:

1. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FF-14, el pasado 18 de octubre de 2022.
2. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FFF04, el pasado 21 de octubre de 2022.
3. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FFE3, el pasado 15 de noviembre de 2022.
4. Suscripción de contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como finca filial FF-07, el pasado 01 de diciembre de 2022.

Aspectos financieros

Como se ha indicado en informes anteriores, las condiciones iniciales del proyecto han variado respecto al panorama actual, por lo que es importante mencionar que los esfuerzos por sobrellevar el proyecto de acuerdo con las proyecciones planteadas han sido reiterativos; sin embargo, comercializar un desarrollo de tal

envergadura bajo situaciones adversas, requiere tiempo, recursos e implementación de estrategias que den sostenibilidad al fondo en el corto, mediano y largo plazo, siendo que la administración ha designado todos los esfuerzos en procura de lograr los objetivos planteados.

Arrendamientos

Para el mes de diciembre de 2022, se registraron ingresos mensuales por arrendamiento de \$38 854,44 (sin IVA) correspondiente a 11 inquilinos del sector comercial y 1 de la plataforma de parqueos. Considerar que, de dicha suma, corresponden cuentas por cobrar de arrendamientos por un monto de \$26.051,26, mismas que espera el fondo recuperar durante enero de 2023.

Ventas

Durante el cuarto trimestre de 2022, el fondo no realizó ventas.

Regencia ambiental:

Producto de la finalización de la etapa constructiva y remodelación del pad comercial, actualmente arrendado por Starbucks, el fondo procedió a gestionar ante la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) el retorno de la garantía ambiental por la suma de USD\$ 310 000,00; siendo acreditado el pasado 21 de noviembre de 2022.

Deuda bancaria:

De acuerdo con el pasivo de largo plazo, el fondo adeuda la suma de USD\$22.029.808,55 (veintidós millones veintinueve mil ochocientos ocho dólares con cincuenta y cinco centavos); cumpliendo a la fecha con los pagos mensuales por intereses bancarios.

Detalle de egresos

De acuerdo con lo establecido en el prospecto, y tomando en consideración las emisiones de participaciones realizadas, los desembolsos del crédito directo, así como los ingresos producto de arrendamiento y venta; el presupuesto ha sido ejecutado según se detalla en la siguiente tabla:

Ejecución presupuestaria

Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20 000 000
Costos Directos	\$25 526 799
Costos Indirectos	\$2 563 460
Mejoras	\$801 797
Gastos	\$6 276 968
Total	\$55 169 023

Fuente: Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Al 31 de diciembre de 2022, se ha ejecutado un 82.4% del presupuesto presentado en asamblea de inversionistas del pasado 18 de enero de 2022.

Riesgos

Como hemos venido mencionando, en este contexto de pandemia, hay riesgos que se han ido materializando a lo largo de la operación del fondo y otros riesgos con alta posibilidad de concretarse que a continuación mencionamos:

- Riesgo sistémico.
- Riesgo relacionado al modelo de negocio del fondo.

- Riesgo de financiamiento.
- Riesgo de estimación o contracción en la demanda inmobiliaria.
- Riesgo por la imposibilidad de terminar con éxito el desarrollo planificado.
- Riesgo de liquidez del fondo.
- Riesgo por el carácter estimatorio de las proyecciones financieras.

Asimismo, siempre con el propósito de salvaguardar a los inversionistas y evitar la materialización de

algunos riesgos mencionados, como mitigador activo, la administración continúa aplicando una estrategia de ajustar a la baja los cánones de

arrendamiento de los diferentes sectores del proyecto, basados en lo que indica el mercado, así como por la solicitud de potenciales clientes.

Registro fotográfico





Actualidad Económica Nacional e Internacional



Coyuntura internacional

Indicadores de corto plazo de actividad económica sugieren una desaceleración en algunas economías en el cuarto trimestre del año. A manera de referencia, el Índice de gerentes de compra de las tres principales economías (Estados Unidos, China y la zona del euro) continuó en noviembre con valores por debajo de 50, lo que da señales de desaceleración. La confianza de los consumidores y empresarios en los países miembros de la OCDE3 siguió con valores inferiores a 100 (96,5 y 99,7 puntos en noviembre) y el indicador adelantado compuesto para dichas economías⁴ se ubicó en 98,4 puntos en octubre anterior (98,6 en setiembre).

La inflación da señales de moderación en algunas economías, pero aún supera el objetivo establecido por sus bancos centrales. Según la Oficina de Estadísticas Laborales, el índice de precios al consumidor (IPC) en Estados Unidos creció a una tasa interanual de 7,1% en noviembre (7,7% el mes previo) y, la inflación subyacente igualmente desaceleró, al pasar de 6,3% en octubre a 6,0% un mes después.

La política monetaria continúa restrictiva, aunque a ritmos distintos en economías avanzadas y emergentes. En el mundo avanzado destacan las decisiones recientes (14-15 de diciembre) adoptadas por el Sistema de la Reserva Federal de Estados Unidos, el Banco de Inglaterra y el Banco Central

Europeo, que aumentaron sus tasas de referencia en 50 puntos base (p.b.). Si bien estos ajustes fueron inferiores a los aplicados en meses previos, señalaron que, con el fin de controlar la inflación, los incrementos continuarán.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) revisó a la baja las perspectivas de crecimiento mundial para el 2023. En su publicación de noviembre pasado, la OCDE estimó que la actividad económica mundial se desaceleraría en el 2023, en un entorno de presiones inflacionarias, provocadas en buena medida por la crisis energética que generó el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.

Las proyecciones de inflación siguen elevadas. La OCDE estimó que la inflación en el 2022 superará, en promedio, el 9,0% en los países miembros de ese organismo. En la medida en que los precios de las materias primas que importa Costa Rica muestran caídas en los últimos meses. En noviembre, el índice de materias primas importadas mostró una caída interanual de 11,7% (-12,0% en octubre), aunque se mantiene por encima del nivel previo a la pandemia. Uno de los componentes de este índice con mayor incidencia es el precio del barril de petróleo, que en lo que transcurre del segundo semestre ha disminuido 12,1% en términos interanuales (se toma como referencia el WTI), luego de registrar en junio pasado el nivel más alto desde que inició la pandemia del COVID-19.e complete la transmisión

de la política monetaria contractiva es de esperar que disminuyan las presiones de demanda y los precios de la energía, con lo cual la inflación se moderaría hasta 6,6% en el 2023 y 5,1% en el 2024. Reconoce este organismo que la política monetaria restrictiva generará tensiones financieras para los hogares y las empresas endeudadas, principalmente en economías emergentes.

Coyuntura nacional

Pese a la desaceleración de la actividad económica, en el 2022 la economía costarricense muestra un crecimiento relativamente alto. En octubre, el índice mensual de actividad económica (IMAE) en su serie de tendencia ciclo creció en términos interanuales en 2,2%, inferior en 0,3 p.p. con respecto al mes previo y en 8,7 p.p. a lo registrado un año atrás. La tasa media anual a octubre fue de 4,9%, coherente con el crecimiento económico para el año en curso previsto en el Informe de Política Monetaria publicado de octubre pasado.

El mercado laboral muestra una modesta mejoría. En el trimestre móvil finalizado en octubre, la tasa de desempleo se ubicó en 11,4%, menor en 0,6 p.p. a lo registrado el mes previo y en 2,2 p.p. en relación con la tasa de finales del 2021. Por su parte, el subempleo alcanzó un 10,1% (9,7% el mes previo), con lo que acumula una reducción de 3,0 p.p. con respecto al valor de finales de 2021.

Las exportaciones de bienes continúan dinámicas, impulsadas por los regímenes especiales. En noviembre del 2022 la balanza comercial de bienes acumuló un déficit de USD 5.663 millones, equivalente a 8,3% del PIB (5,2% en el 2021). Este resultado combina un crecimiento de 10% interanual en las exportaciones (24,4% un año atrás) y de 21,7% en las importaciones (30,3% en el 2021). Las exportaciones denotan la mayor demanda por bienes manufacturados, que contrasta con la caída en las ventas de productos agrícolas. Por su parte, el aumento de las importaciones estuvo dominado por la factura petrolera⁷ y la compra de insumos vinculados con las industrias químicas, farmacéuticas, del plástico, agropecuaria y electrónica, así como la compra de vehículos.

La mejora en las finanzas públicas continúa. En noviembre del 2022 el superávit primario y el déficit financiero del Gobierno Central se ubicaron en 2,3% y 2,0% del PIB, respectivamente, lo que significó en ambos casos una mejora de 2,1 p.p. del PIB con respecto a lo observado un año atrás. Este comportamiento evidenció tanto el buen desempeño de los ingresos totales (variación interanual de 17,9%), como el bajo crecimiento en el gasto total primario (0,8%). En el primer caso determinado, en buena medida, por los rubros de renta, valor agregado y aduanas; mientras que en los egresos destacó la caída en los gastos de capital y la desaceleración en las remuneraciones; este efecto fue compensado parcialmente por el crecimiento en

el pago de intereses (9,4%), rubro que representó 4,2% del PIB

Transmisión de los cambios en la Tasa de Política Monetaria (TPM) aún en proceso. Entre el 15 de diciembre del 2021 y el 21 de diciembre del presente año, la TPM aumentó 825 p.b. (para ubicarse en 9,0%). En este lapso la tasa de interés pasiva negociada en colones, la Tasa Básica Pasiva y la tasa de interés activa negociada en colones aumentaron 619, 342 y 422 p.b. A la última fecha el premio por ahorrar en colones registró valores positivos en torno a los 500 p.b..

La mayor disponibilidad de divisas en el mercado cambiario determina la apreciación del colón. En lo que transcurre del segundo semestre del año (hasta el 23 de diciembre) el superávit neto del mercado privado de cambios alcanzó USD 2.601 millones, monto superior a lo registrado en igual periodo de comparación del año previo (USD 1.150 millones) y a lo observado en la primera mitad del presente año (USD 1.134 millones). Este superávit resulta tanto de una mayor oferta de divisas como de la moderación de algunos componentes de la demanda por la moneda extranjera, situación que responde a una variedad de causas y que no es un fenómeno exclusivo de Costa Rica.

La inflación se desacelera. En noviembre, el IPC registró una variación mensual de 0,14%, que ubicó la variación interanual del indicador en 8,3% y el promedio de los indicadores de inflación subyacente en 5,7% (6,1% el mes anterior). Ello da continuidad al proceso de desaceleración que inició en setiembre

pasado. Si bien de setiembre a la fecha los distintos indicadores de inflación (y sus expectativas) muestran una tendencia decreciente, el nivel de la inflación (medida por el IPC) se encuentra muy lejos de la meta inflacionaria de mediano y largo plazo (3,0% anual).



Panorama del Mercado Inmobiliario



El panorama de este segundo semestre de 2022 se mantuvo estable coincidiendo con una leve recuperación de los ingresos por alquiler de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, además con mayor dinamismo en los sectores comercial e industrial lo cual se tradujo en mayores colocaciones de espacios disponibles en los activos administrados. A pesar de lo anterior, aun se percibe un consumo más cauteloso y medido por parte de las familias debido a los recientes resultados inflacionarios, lo cual afecta de manera directa a muchos de nuestros inquilinos, para lo cual se mantiene un seguimiento constante y estricto de la evolución de nuestros clientes en los diferentes sectores económicos en los cuales se desempeñan, con el objetivo de mantener un acompañamiento y colaboración en sus actividades.

En términos generales y de acuerdo con un estudio de mercado elaborado por Colliers y con datos al corte del tercer trimestre del 2022 nos expone el panorama del mercado Inmobiliario en los distintos sectores:

Mercado de Oficinas

El mercado de las oficinas se encuentra en una etapa de transición entre recesión y sobreoferta, para este periodo la construcción principalmente de inmuebles de oficinas clase A se mantiene activa. La tasa de disponibilidad presenta un aumento de 4,69% con respecto a Setiembre del 2021, los precios en lista de

renta para este periodo disminuyeron -3.29% con respecto a los periodos anteriores.

Mercado Industrial

El panorama general del mercado industrial muestra un incremento en el inventario equivalente al 0,78% con respecto al año anterior. La nueva oferta es de 174 753 metros cuadrados. La tasa de disponibilidad general es del 8,41%, lo que indica que el mercado es sano debido a que algunos de los formatos se encuentren con sobreoferta o al final de la etapa de expansión. La construcción se mantiene activa en las naves y las ofibodegas, se espera a futuro el ingreso de 351 936 m² al inventario.

Mercado Comercial

El Mercado Inmobiliario Comercial también llamado "Retail" se encuentra entre la etapa de Recesión y Sobreoferta esto se debe a que la actividad de construcción permanece activa con 30 875 m², los precios de renta presentan cambios a la baja pasando de \$18,53 a \$17.98 y la tasa de disponibilidad baja de 13,48% a \$13,12 estando por encima del límite de un mercado inmobiliario sano (10%).

Para este trimestre en mención, se continúa impulsado la comercialización de los fondos, incentivando la colocación de espacios disponibles a través de un equipo de corredores de bienes raíces

externo, un equipo interno especializado en la atención de las diferentes necesidades de nuestros inquilinos y potenciales, con el fin de poder brindarles la solución inmobiliaria que requieren e inclusive ofrecer opciones de expansión de sus actuales negocios. Esto ha reflejado una consolidación de los indicadores con tendencia al alza que ha permitido a los fondos hacer frente al pago de sus obligaciones y mostrar una estabilización de las utilidades



Términos Financieros a considerar

Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitires.

BC: Bodega Comercial

CC: Centro Comercial

CE: Centro Educativo

CEDI: Centro de Distribución

Coefficiente de Endeudamiento

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

Coefficiente de Obligación

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

Desviación Estándar

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

Duración

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

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

Duración Modificada

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

EC: Edificio Comercial

Emisor

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

Instrumento

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

Inversionistas profesionales

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

Lifestyle Center

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

Neighborhood Center

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

Participaciones Negociadas

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

desea 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:

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

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

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

Porcentaje de Morosidad

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

Porcentaje de Ocupación

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

Portafolio de Inversión:

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

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación

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

Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR)

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

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

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses

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

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

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

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

Reserva Federal (FED)

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

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

La fórmula se detalla así:

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

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

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

Rendimiento Líquido

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

a. Cálculo del valor de participación Ajustado:

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

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

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

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

Rendimiento total

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

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

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

En donde:

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

B: Beneficios distribuidos durante el periodo.

Strip Center

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

Tasa de Política Monetaria

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

Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

Nivel: Nivel de Grado de Inversión	Nivel: Riesgo de Mercado	Posición Relativa	Nivel: Perspectivas
<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

