INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

BCR FONDOS DE INVERSION

BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

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

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

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

San José, 22 de Enero 2026

Estimado inversionista:

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

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

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

Gerencia
BCR Fondos de Inversión

BCR
FONDOS DE INVERSION

Índice

No. 05 BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
No. 12 BCR Mixto Colones - No Diversificado
No. 20 BCR Portafolio Colones - No Diversificado
No. 27 BCR Fondo Mediano Plazo Colones - No Diversificado
No. 33 BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
No. 40 BCR Mixto Dólares - No Diversificado
No. 48 BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
No. 55 BCR Fondo de Crecimiento Flexible- No Diversificado
No. 62 BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
No. 76 BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificad
No. 91 BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
No. 105 BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
No. 120 Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos - Parque Empresarial Lindora
No. 137 Actualidad Económica Nacional e Internacional
No. 141 Panorama del Mercado Inmobiliario
No. 144 Términos financieros a considerar

BCR Corto Plazo Colones
No diversificado

Características del fondo

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

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

Fecha De Inicio De Operaciones:	05/10/1999
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda De Participaciones:	Colones
Inversión Mínima:	5 000,00
Custodio De Valores:	BCR Custodio
Comisión Administración Industria:	1,26%
Clasificación Riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la Administración

Con corte al cuarto trimestre del 2025, los clientes del Fondo BCR Corto Plazo Colones recibieron una rentabilidad de 2.75%, superior en 2 puntos básicos frente a la obtenida al finalizar el tercer trimestre (2.73%) al cierre de junio de 2025. Esta ligera mejora refleja la gestión activa y eficaz de los recursos del fondo, a pesar de un entorno económico nacional que enfrentó diversos desafíos durante el año.

Escenario Macroeconómico – Costa Rica a diciembre 2025

Durante 2025, la economía costarricense continuó una trayectoria de crecimiento moderado y estabilidad macroeconómica. El Producto Interno Bruto (PIB) se expandió en torno a cifras positivas —por encima del potencial de largo plazo— impulsado por la demanda interna, el consumo de los hogares y la actividad exportadora, principalmente en sectores especializados de

manufactura y servicios, aunque con la desaceleración gradual proyectada para los próximos años. Las expectativas de inflación se mantuvieron en niveles contenidos, convergiendo hacia el objetivo del Banco Central de Costa Rica (BCCR), lo que ha permitido mantener condiciones monetarias relativamente estables durante el año. Asimismo, los indicadores de deuda pública mostraron una tendencia a la baja, manteniéndose por debajo del umbral del 60% del PIB, lo que contribuyó a reforzar la confianza macroeconómica en el medio y largo plazo. Pese a ello, persistieron desafíos relacionados con riesgos externos —como tensiones comerciales globales y un entorno internacional incierto— los cuales requirieron medidas prudentes de política fiscal y monetaria para sostener la estabilidad financiera.

Rendimiento de la Cartera y Composición

La variación positiva en la rentabilidad del fondo se explica por la obtención de rendimientos sólidos tanto en el mercado primario, secundario como en ventanilla. Esta gestión permitió al Fondo BCR Corto Plazo Colones mantener posiciones destacadas dentro del ranking competitivo de fondos de inversión de mercado de dinero, reflejando una asignación eficiente de activos y una adecuada respuesta a las condiciones del mercado.

De acuerdo con las políticas establecidas en el prospecto del fondo y con corte al 31 de diciembre de 2025, la cartera se orientó principalmente a instrumentos de alta calidad crediticia y liquidez, incluyendo títulos valores emitidos por el Banco Central de Costa Rica, emisiones del Banco Nacional de Costa Rica y operaciones de recompra con subyacente público, conforme a los límites normativos vigentes.

Activos Administrados y Factores de Variación

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el Fondo BCR Corto Plazo Colones administró activos por ¢44,177 millones. Este saldo representó una disminución de 22.38% respecto al trimestre anterior (¢56,913 millones). Esta reducción se explicó principalmente por la disminución de saldos por parte de clientes jurídicos, que en su mayoría optaron por retirar recursos ante la incertidumbre mediática relacionada con los fondos inmobiliarios en el mercado, lo que generó una mayor demanda de liquidez por parte de los inversores.

Ante esta dinámica, la administración del fondo reforzó la disponibilidad de recursos líquidos con el objetivo de atender eficientemente los retiros realizados por los clientes y mantener un colchón adicional ante posibles salidas adicionales de recursos.

Distribución de la Cartera

Al 31 de diciembre de 2025, la composición de la cartera del fondo estuvo liderada por:

- 49.29% en títulos del Banco Central de Costa Rica,
- 28.95% en cuentas bancarias,
- 13.65% en emisiones del Banco Nacional de Costa Rica,

y 8.11% en operaciones de recompra con subyacente público.

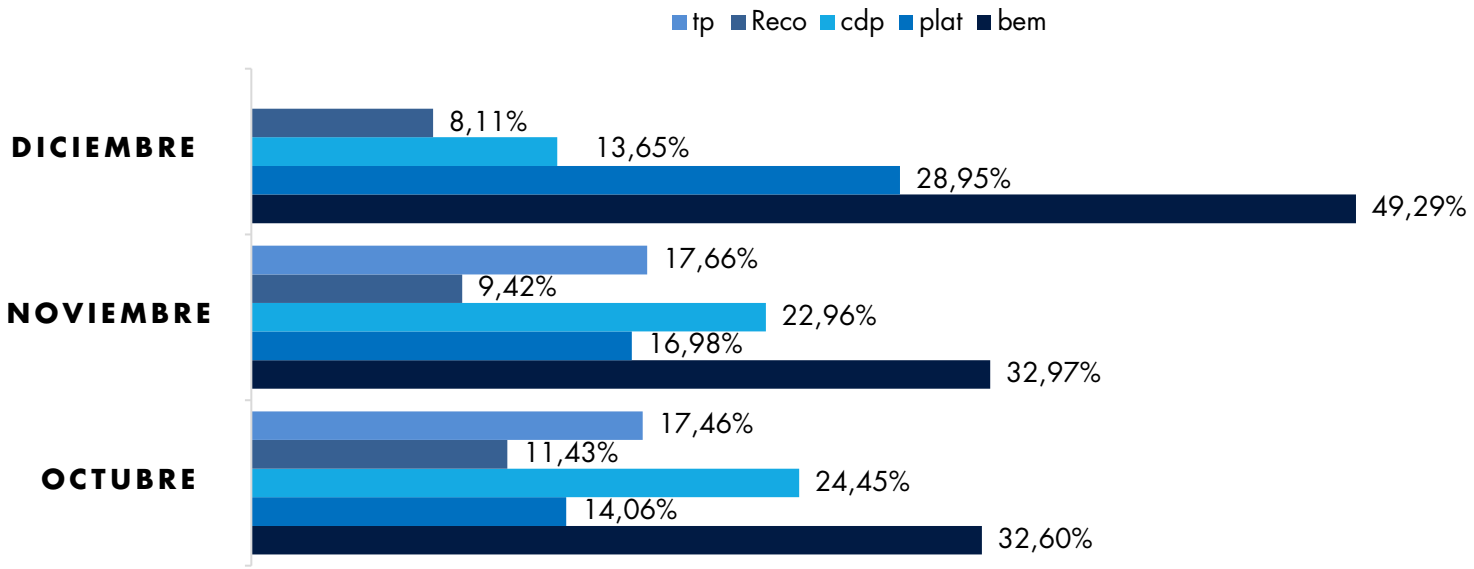
Esta combinación de instrumentos permitió mantener posiciones de privilegio frente a los competidores dentro del universo de fondos de mercado de dinero, garantizando la liquidez necesaria para atender los requerimientos de los partícipes, sin dejar de cumplir con los límites y criterios establecidos por la regulación vigente.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2025	% Cartera al 30/09/2025
Banco de Costa Rica (Cuentas corrientes)	28,95%	9,67%
Banco Central de Costa Rica	49,29%	41,06%
Banco Nacional de Costa Rica	13,65%	28,47%
Tesorería [GOB(MIN DE HACIENDA)]	8,11%	20,80%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado



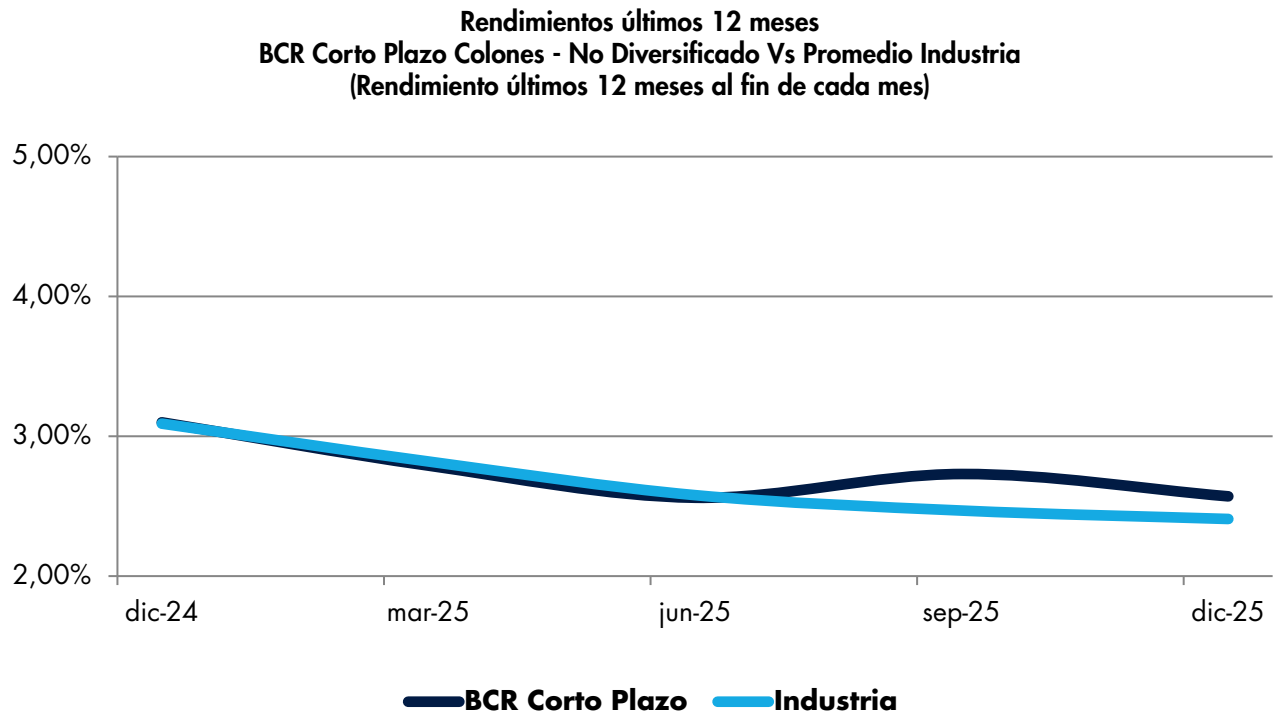
Comisiones

Comisión de administración	Comisión de custodia	Comisión de agente colocador	Otros gastos operativos
1,15%	N/A	N/A	N/A

Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total comisión	Valor de participación
1,15%	N/A	1,15%	4,3581262611

*Información con corte al 31 de diciembre del 2025.

Rendimientos



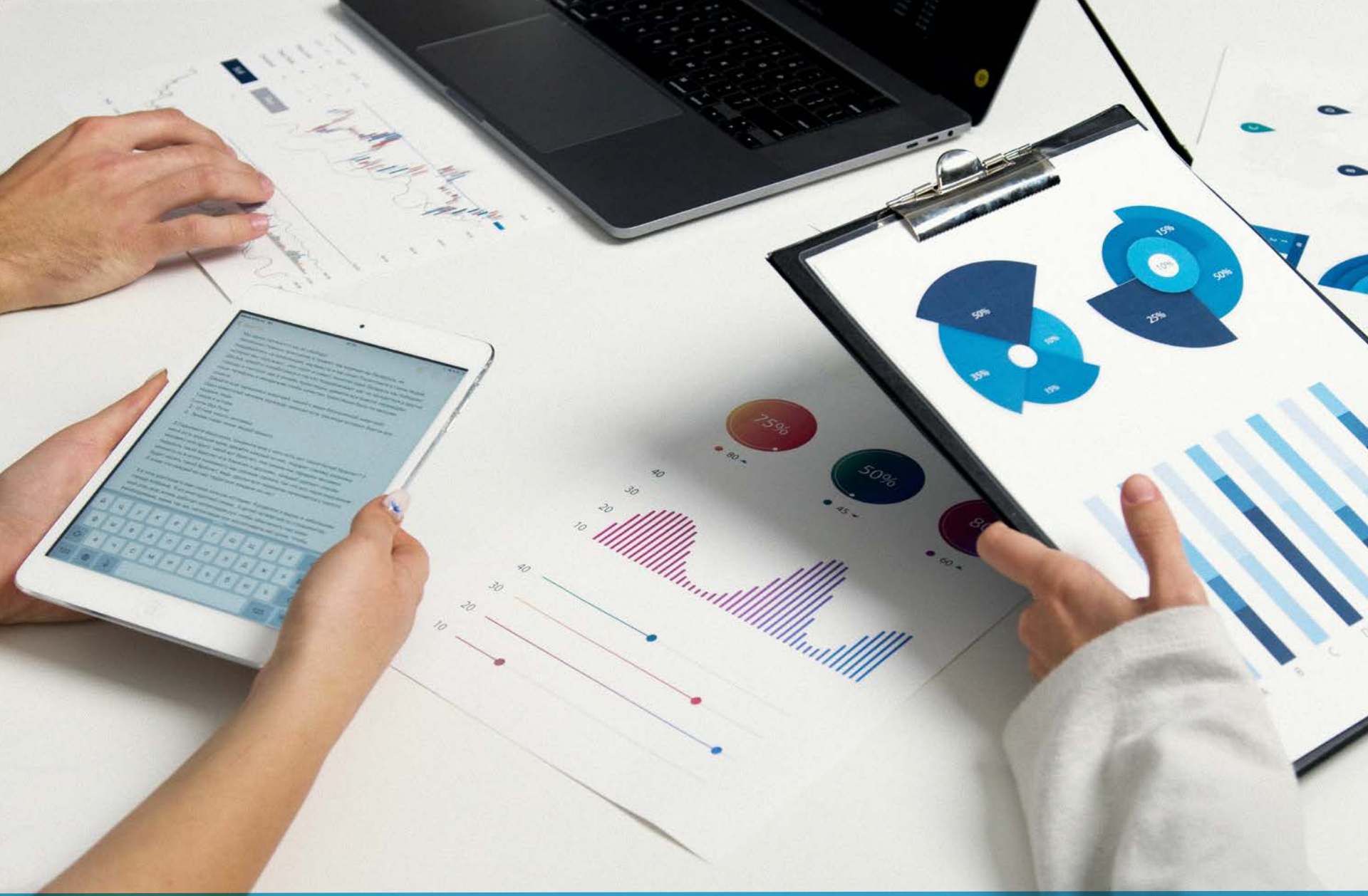
*Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025
2,75%	2,43%	2,57%	2,41%

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,17	0,30	0,21
RaR 12 meses	15,60	9,54	12,75
Duración del portafolio	0,24	0,20	0,1
Duración modificada portafolio	0,24%	0,20%	0,14%
PPI	0,17	0,17	0,16



BCR Mixto Colones
No diversificado

Características del fondo

La inversión en el Fondo de Inversión BCR Mixto Colones No Diversificado está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos, institucionales, corporaciones y empresas, que buscan un mecanismo de inversión adecuado para recursos disponibles en forma transitoria que serán utilizados en las operaciones de la empresa, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, etc. El plazo mínimo recomendado de permanencia en el Fondo es de tres días hábiles, que se inicia con la recepción efectiva de los fondos, de acuerdo con los lineamientos que establezca BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversion S.A.

Fecha De Inicio De Operaciones:	31/07/2000
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda De Participaciones:	Colones
Inversión Mínima:	5 000,00
Custodio De Valores:	BCR Custodio
Comisión Administración Industria:	1,30%
Clasificación Riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la administración

Con corte al cuarto trimestre de 2025, el Fondo BCR Mixto Colones administró activos por ¢39,927 millones, lo que representó una reducción de 1.84% en comparación con el saldo del trimestre anterior, el cual ascendía a ¢40,675 millones. Esta disminución respondió tanto al comportamiento natural del fondo, propio de su perfil y estrategia de inversión, como a otros factores que influyó en las decisiones de algunos inversionistas.

Escenario Macroeconómico – Costa Rica a diciembre 2025

Durante el 2025, la economía costarricense mantuvo un entorno de estabilidad macroeconómica, caracterizado por un crecimiento moderado de la actividad económica, una inflación controlada y una política monetaria que evolucionó hacia una postura más expansiva conforme se consolidó la convergencia inflacionaria hacia la meta del Banco Central de Costa Rica (BCCR). En este contexto, la reducción gradual de la Tasa de Política Monetaria (TPM) tuvo un impacto directo sobre los rendimientos de los instrumentos de corto plazo y las cuentas bancarias, particularmente en fondos con una alta exposición a liquidez, como los fondos

mixtos en colones. Adicionalmente, la persistencia de un entorno internacional incierto y los eventos mediáticos locales relacionados con el mercado inmobiliario incidieron en el comportamiento precautorio de los inversionistas, reforzando la importancia de una gestión prudente de liquidez y riesgo.

Rendimiento del Fondo

En los últimos 30 días al cierre del cuarto trimestre de 2025, el Fondo BCR Mixto Colones brindó a sus clientes una rentabilidad de 2.45%, inferior en 23 puntos base respecto al rendimiento obtenido en el trimestre anterior, el cual fue de 2.68%. Esta variación se explicó, en su mayoría, por el efecto directo del descenso de la Tasa de Política Monetaria, que redujo los rendimientos de las cuentas bancarias y otros instrumentos de corto plazo. Asimismo, el contexto mediático relacionado con los fondos inmobiliarios motivó a la administración del fondo a incrementar la disponibilidad de recursos líquidos, como medida preventiva ante eventuales salidas de inversionistas, lo cual también incidió en la rentabilidad observada.

Gestión de Inversiones

Como parte de la gestión activa de la cartera, se realizaron negociaciones directas con emisores del sector financiero, que permitieron la adquisición de títulos del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, el Banco Nacional de Costa Rica y Scotiabank. Adicionalmente, a nivel bursátil, se invirtió en operaciones de recompra con subyacente público, contribuyendo a fortalecer la liquidez y el perfil de riesgo del portafolio.

Estructura de la Cartera

La estructura de la cartera del Fondo BCR Mixto Colones, con corte al cuarto trimestre de 2025, presentó la siguiente composición:

• 39.00% en emisiones del sector privado, incluyendo Mutual Cartago, Mutual Alajuela, Scotiabank, Banco Promerica y BAC,

• 38.07% en cuentas bancarias, 12.58% en emisiones del sector público, principalmente del Banco Nacional de Costa Rica y el Ministerio de Hacienda, y 10.35% en operaciones de recompra con subyacente público.

Esta combinación de activos permitió ofrecer a los clientes una rentabilidad competitiva dentro de su categoría, al tiempo que se mantuvieron adecuados niveles de liquidez y diversificación. Como resultado, el fondo logró posicionarse en los primeros lugares del ranking de la industria, reafirmando la solidez de su estrategia de inversión y su capacidad de adaptación a las condiciones del mercado.

En el ámbito de la gestión de inversiones, durante el trimestre se realizaron negociaciones directas con emisores de reconocida solvencia, entre ellos el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Banca Promerica, BAC San José y Mutual Alajuela, aprovechando oportunidades específicas de colocación a tasas competitivas. Adicionalmente, se realizaron operaciones bursátiles de recompra con subyacente público, lo que contribuyó al manejo eficiente de la liquidez del portafolio y a la diversificación de las fuentes de retorno.

En cuanto a la composición de la cartera, al 31 de diciembre de 2025 el portafolio presentaba una distribución equilibrada entre emisores públicos y privados, evidenciando la naturaleza mixta del fondo y su estrategia de diversificación:

•36,56% en emisiones del sector público, principalmente del Banco Nacional de Costa Rica, el Banco Central de Costa Rica y el Ministerio de Hacienda, orientadas a la estabilidad y preservación del capital.

•35,96% en emisiones del sector privado, que incluyen entidades como el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Mutual Cartago, Mutual Alajuela, Banco Promerica, BAC San José y Scotiabank, las cuales aportaron dinamismo y un mayor componente de rentabilidad.

•25,03% en cuentas bancarias a la vista o a corto plazo, que permitieron mantener adecuada liquidez operativa y flexibilidad para atender movimientos de flujos.
•2,45% en operaciones de recompra con subyacente público, utilizadas como instrumentos tácticos de corto plazo para la optimización del rendimiento.

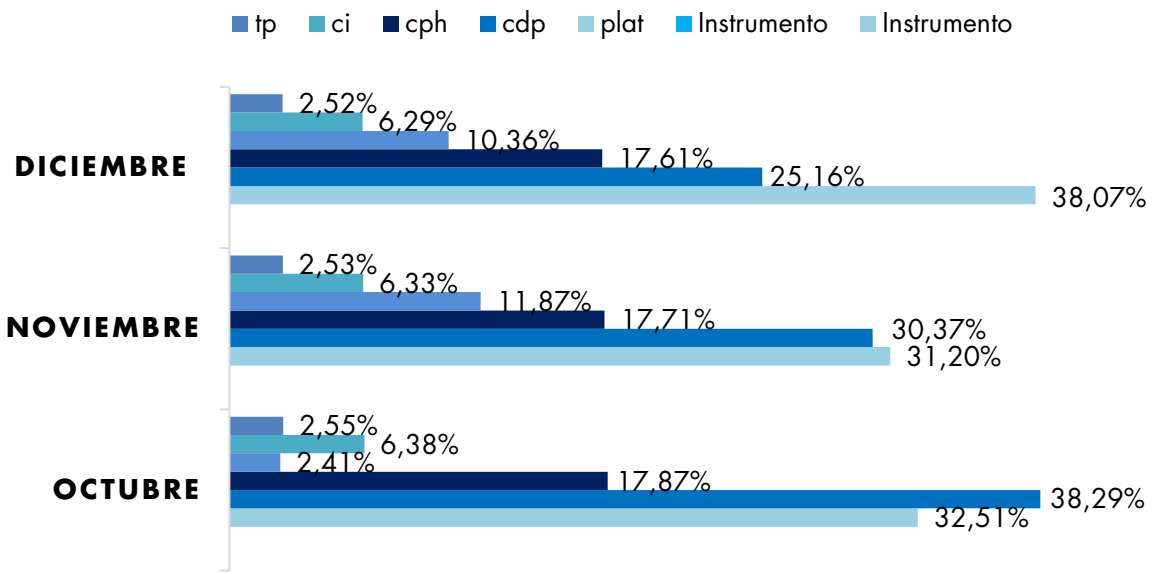
Esta combinación diversificada y equilibrada permitió al BCR Mixto Colones ofrecer a sus inversionistas rentabilidades competitivas y consistentes, posicionándolo entre los primeros lugares del ranking de la industria dentro de su categoría. La gestión del fondo continúa orientada a mantener un desempeño estable, con una estrategia que conjuga solidez institucional, prudencia en la gestión del riesgo y búsqueda continua de valor agregado para los clientes.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2025	% Cartera al 30/09/2025
Banca Promérica S.A. (incluye cuentas corrientes)	17,56%	19,64%
Banco de Costa Rica (incluye cuentas corrientes)	15,09%	5,99%
Banco Nacional de Costa Rica	10,06%	24,79%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	10,06%	9,92%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	10,06%	9,92%
Banco Davivienda (incluye cuentas corrientes)	8,93%	1,31%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	9,58%	4,94%
Mutual Alajuela	7,55%	7,44%
Scotiabank de Costa Rica (incluye cuentas corrientes)	5,26%	4,28%
Banco Central de Costa Rica	3,29%	9,29%
Banco de San José S.A	2,52%	2,48%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Mixto Colones - No Diversificado



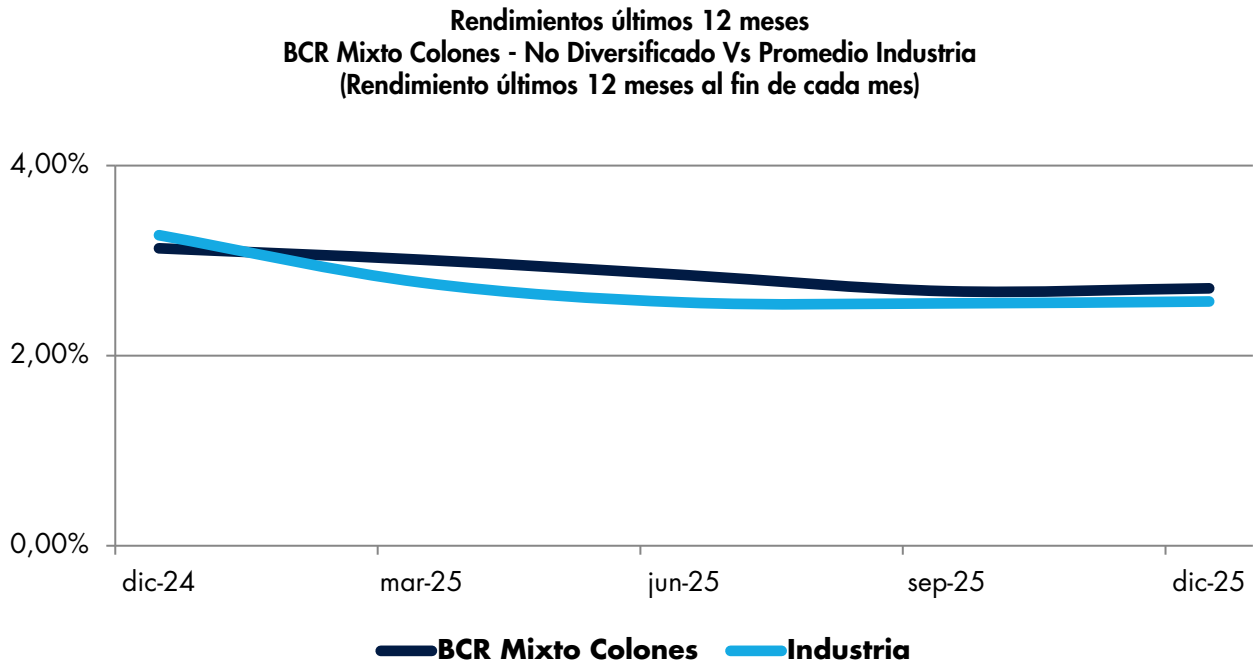
Comisiones

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%	2,0041985536

*Información con corte al 31 de diciembre del 2025.

Rendimientos



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025
2,45%	2,62%	2,71%	2,57%

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,16	0,25	0,17
RaR 12 meses	18,70	12,14	15,56
Duración del portafolio	0,26	0,27	0,21
Duración modificada portafolio	0,26%	0,26%	0,21%
PPI	0,39	0,38	0,46

BCR Portafolio Colones
No diversificado

Características del fondo

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

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

Fecha De Inicio De Operaciones:	13/09/2013
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda De Participaciones:	Colones
Inversión Mínima:	5 000,00
Custodio De Valores:	BCR Custodio
Comisión Administración Industria:	1,28%
Clasificación Riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la administración

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, con corte al 31 de diciembre de 2025, administró activos por ¢27,022 millones, lo que representó una disminución de 11,48% en comparación con el saldo del trimestre anterior, el cual ascendía a ¢30,527 millones.

Esta reducción respondió principalmente a la concreción de operaciones bursátiles propias de la gestión activa del portafolio.

Escenario Macroeconómico – Costa Rica a diciembre 2025

Durante el 2025, la economía costarricense se desenvolvió en un entorno de estabilidad macroeconómica, caracterizado por una inflación controlada y una postura de política monetaria progresivamente más expansiva por parte del Banco Central de Costa Rica (BCCR). La tendencia a la baja de la Tasa de Política Monetaria (TPM), en conjunto con una mayor liquidez estructural en colones dentro del sistema financiero, generó presiones a la baja sobre las tasas de interés de corto plazo. Este contexto impactó directamente el rendimiento de los instrumentos líquidos, particularmente las cuentas corrientes y de ahorro, así como los portafolios con una alta exposición a activos bancarios de corto vencimiento. Adicionalmente, el entorno mediático local relacionado con los fondos inmobiliarios propició un comportamiento más conservador por parte de los inversionistas, reforzando la necesidad de una gestión prudente de liquidez.

Rendimiento del Fondo

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el Fondo BCR Portafolio Colones presentó un rendimiento acumulado de los últimos 30 días de 2.33%, inferior en 13 puntos base respecto al rendimiento observado en el trimestre anterior, el cual alcanzó 2.46%. Esta variación se explicó principalmente por el incremento deliberado de la porción líquida del portafolio, como medida preventiva para atender eventuales salidas de inversionistas derivadas del contexto mediático, así como por el efecto de la reducción de tasas de interés en colones.

Estructura y Gestión de la Cartera

Al 31 de diciembre de 2025, la estructura de la cartera del Fondo BCR Portafolio Colones se concentró mayoritariamente en emisiones bancarias, que representaron el 74.40% del total del portafolio, distribuidas de la siguiente manera:

- 48.36% en emisiones del Banco Nacional de Costa Rica.

- 26.04% en emisiones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

Adicionalmente, las cuentas bancarias representaron un 25.08% del portafolio, aportando tanto rentabilidad como un elevado nivel de liquidez, mientras que las operaciones de recompra con subyacente bancario alcanzaron un 0.52%, contribuyendo de forma complementaria a la gestión táctica de liquidez.

Conclusión

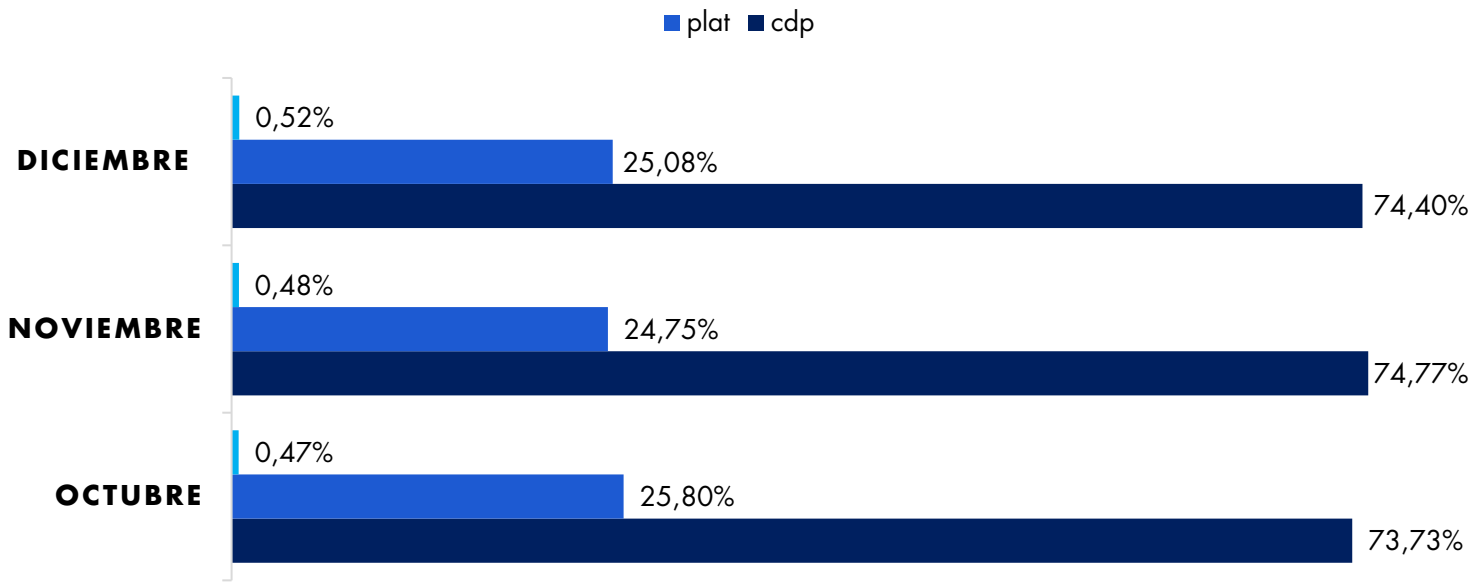
La combinación de una tendencia descendente en la Tasa de Política Monetaria y un entorno de elevada liquidez en colones condujo a una disminución generalizada de las tasas de interés, afectando de manera directa el rendimiento de los instrumentos líquidos del fondo. No obstante, gracias a una gestión activa y prudente de la cartera, el Fondo BCR Portafolio Colones logró ofrecer a sus clientes rentabilidades altamente competitivas en comparación con la industria, manteniendo al mismo tiempo niveles adecuados de liquidez y un perfil de riesgo acorde con su estrategia de inversión.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2025	% Cartera al 30/09/2025
Banco Nacional de Costa Rica	48,36%	46,08%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Incluye cuentas corrientes)	31,06%	34,03%
Banco de Costa Rica (Incluye cuentas corrientes)	20,58%	19,89%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Portafolio Colones - No Diversificado



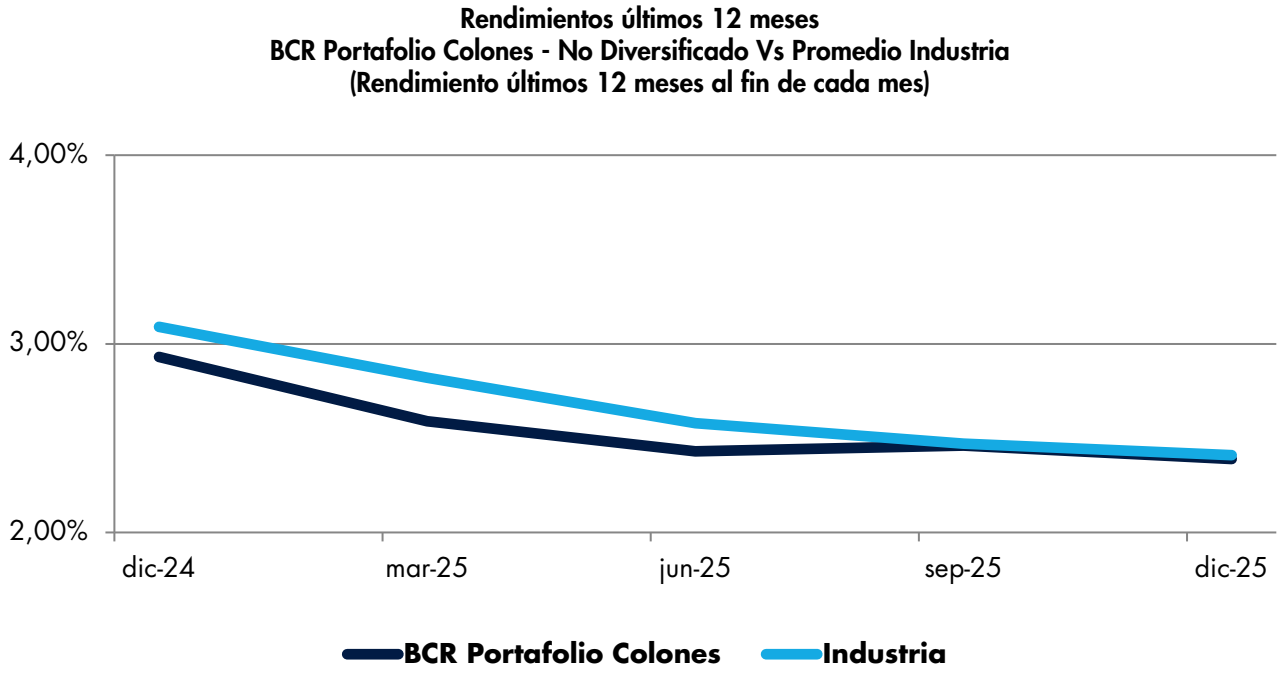
Comisiones

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%	1,4796989776

*Información con corte al 31 de diciembre del 2025.

Rendimientos



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025
2,33%	2,43%	2,39%	2,41%

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,16	0,30	0,21
RaR 12 meses	15,72	8,84	12,75
Duración del portafolio	0,31	0,23	0,1
Duración modificada portafolio	0,30%	0,22%	0,14%
PPI	0,36	0,33	0,16

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:	1,43%
Clasificación Riesgo:	AAf.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la administración

Con corte al 31 de diciembre de 2025, el activo administrado por el Fondo BCR Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones registró un incremento de 4.17%, al pasar de ¢442.1 millones en el trimestre anterior a ¢460.5 millones.

Este crecimiento, aunque moderado, refleja la estabilidad del fondo y la confianza de los inversionistas en un contexto de condiciones financieras más relajadas en el mercado local.

Escenario Macroeconómico – Costa Rica a diciembre 2025

Durante el 2025, la economía costarricense se desenvolvió en un entorno de inflación controlada y crecimiento económico moderado, lo que permitió al Banco Central de Costa Rica (BCCR mantener una trayectoria descendente en la Tasa de Política Monetaria (TPM). Esta reducción de tasas se tradujo en menores rendimientos para los instrumentos de renta fija en colones, particularmente aquellos de corto y mediano plazo, impactando de forma directa la rentabilidad de los fondos de inversión con alta exposición a títulos gubernamentales y del banco central. En este contexto, los inversionistas privilegiaron estrategias que ofrecieran estabilidad y preservación de capital, lo cual favoreció a fondos con perfiles de riesgo moderado y horizontes de inversión de mediano plazo.

Rendimiento y Volatilidad

La rentabilidad acumulada de los últimos 12 meses del Fondo BCR Mediano Plazo Colones fue de 4.73%, lo que representó una disminución de 17 puntos base frente al 4.90% observado en el trimestre anterior. Este ajuste respondió principalmente a la disminución generalizada de las tasas de interés, derivada de la tendencia de la Tasa de Política Monetaria, que incidió sobre los rendimientos de los instrumentos que componen la cartera.

No obstante, el fondo mantuvo una volatilidad moderada, evitando fluctuaciones abruptas en su rentabilidad, tanto al alza como a la baja. Esta característica permitió ofrecer a los inversionistas un rendimiento estable y consistente, alineado con un perfil de riesgo conservador–moderado, y competitivo dentro de su categoría.

Estructura de la Cartera

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, la estructura de la cartera del Fondo BCR Mediano Plazo Colones estuvo compuesta principalmente por instrumentos de alta calidad crediticia y bajo riesgo, distribuidos de la siguiente manera:

- 60.65% en emisiones del Banco Central de Costa Rica.

- 30.44% en títulos valores del Ministerio de Hacienda, 8.91% en inversiones a la vista, destinadas a fortalecer la liquidez del fondo.

Esta composición permitió balancear adecuadamente la estabilidad del portafolio, la generación de rendimientos y la disponibilidad de liquidez, en línea con las condiciones del mercado y los objetivos del fondo.

Conclusión

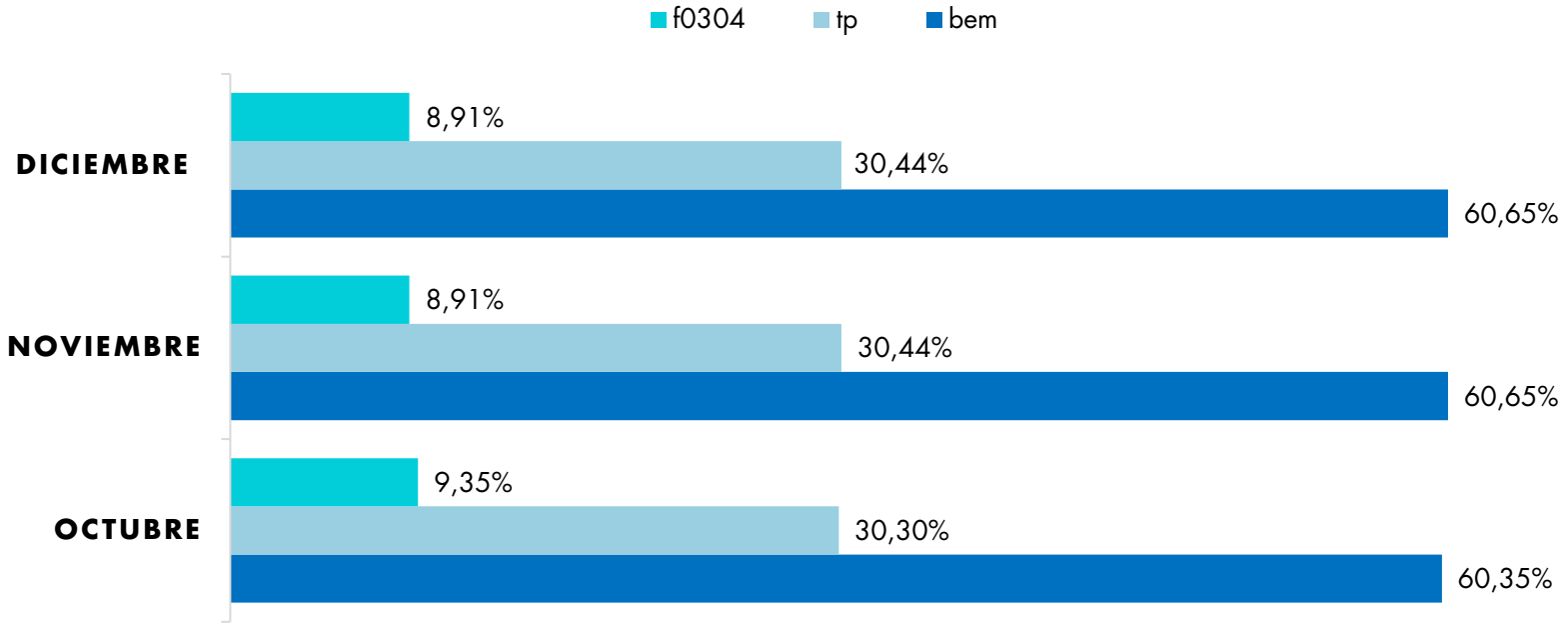
El Fondo BCR Mediano Plazo Colones continuó ofreciendo una rentabilidad competitiva y estable en el contexto del mercado local. Sin embargo, el crecimiento del activo administrado se mantuvo en niveles modestos, lo que sugiere oportunidades para fortalecer su posicionamiento comercial y su visibilidad ante inversionistas que buscan alternativas de inversión de mediano plazo con un perfil de riesgo controlado.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2025	% Cartera al 30/09/2025
Banco Central de Costa Rica	60,65%	58,05%
Tesorería [Gob (Min de Hacienda)]	30,44%	41,78%
BCR Fondos de Inversión Mixto Colones	8,91%	0,18%

Estructura del portafolio por instrumento

Mediano Plazo Colones - No Diversificado



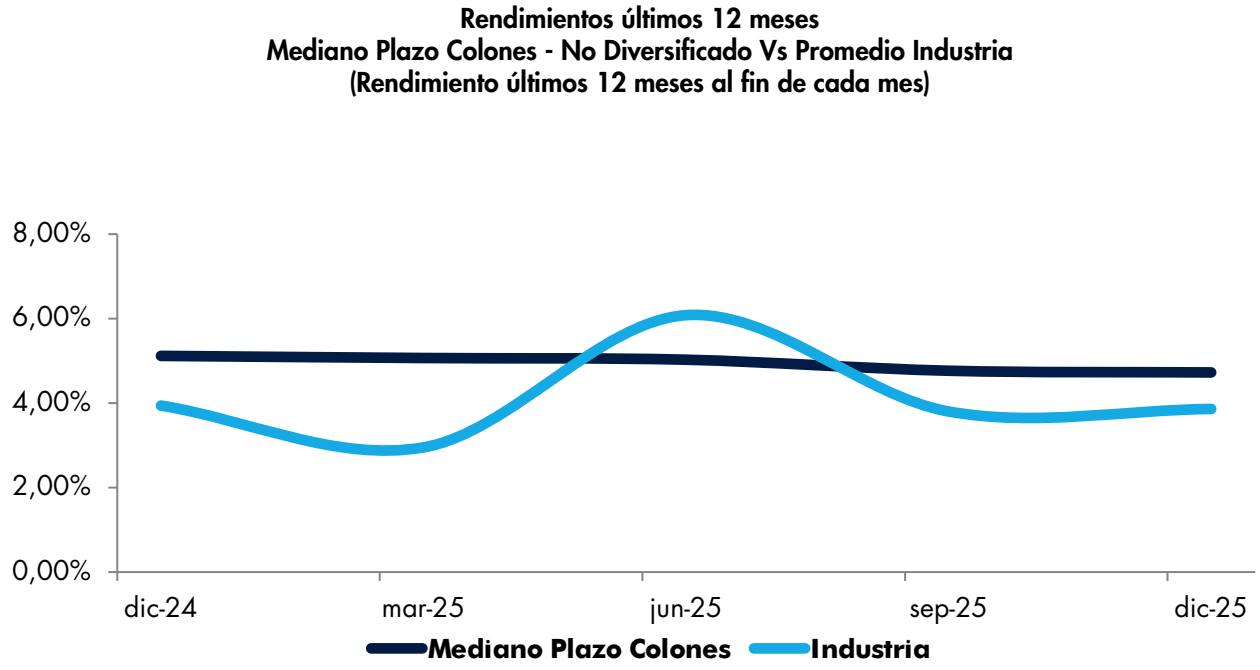
Comisiones

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%	1,0019087360

*Información con corte al 31 de diciembre del 2025.

Rendimientos



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025
4,41%	ND	4,73%	3,86%

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,13	0,07	0,41
RaR 12 meses	38,20	70,40	10,54
Duración del portafolio	0,62	0,81	1,22
Duración modificada portafolio	0,61%	0,79%	1,24%
PPI	3,50	3,84	2,86

BCR Liquidez Dólares
No diversificado

Características del fondo

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

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

Fecha De Inicio De Operaciones:	01/04/2003
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda De Participaciones:	Dólares
Inversión Mínima:	10,00
Custodio De Valores:	BCR Custodio
Comisión Administración Industria:	0,76%
Clasificación Riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la administración

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el patrimonio administrado del Fondo BCR Liquidez Dólares registró un incremento de 0.98% con respecto al trimestre anterior, al pasar de US$64.66 millones a US$65.30 millones. Este crecimiento se explicó principalmente por la entrada de nuevos clientes, especialmente de carácter institucional, en un entorno internacional marcado por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, donde la preservación de capital y la disponibilidad inmediata de recursos se convirtieron en factores prioritarios para los inversionistas.

El portafolio del fondo continuó cumpliendo estrictamente con su política de inversión, manteniendo una composición exclusiva en instrumentos del sector público costarricense con garantía estatal. Al 31 de diciembre de 2025, la distribución del portafolio fue la siguiente:

• 47.72% en instrumentos emitidos por el Gobierno Central (Ministerio de Hacienda).

• 52.28% en colocaciones y saldos líquidos en el Banco de Costa Rica, incluyendo cuentas corrientes.

Esta estructura reafirma el enfoque conservador del fondo y su orientación hacia activos de alta calidad crediticia y bajo riesgo.

Entorno macroeconómico y condiciones de mercado

Durante el segundo semestre de 2025, el entorno internacional estuvo caracterizado por condiciones financieras más restrictivas, riesgos geopolíticos persistentes y expectativas de presiones inflacionarias en economías desarrolladas, lo que incentivó una mayor demanda por activos líquidos y de bajo riesgo denominados en dólares. A nivel local, el sistema financiero costarricense mostró niveles elevados de liquidez en moneda extranjera, reduciendo la necesidad de captación por parte de intermediarios financieros y limitando la oferta de instrumentos atractivos de corto plazo en el mercado secundario.

En este contexto, el fondo mantuvo una posición de liquidez sólida al cierre de diciembre de 2025, sustentada en los siguientes factores:

1. Escasa disponibilidad en el mercado secundario de instrumentos que se ajusten al perfil de bajo riesgo del fondo.
2. Menor demanda de recursos en dólares por parte de intermediarios financieros, como resultado del exceso de liquidez en el sistema financiero local.
3. Necesidad de asegurar capacidad de respuesta ante eventuales rescates, considerando la concentración del fondo en clientes institucionales de gran tamaño.

Rentabilidad del fondo

Al cierre de diciembre de 2025, la rentabilidad a 30 días del Fondo BCR Liquidez Dólares se ubicó en 2.33%, mientras que la rentabilidad acumulada a 12 meses alcanzó 2.60%.

Este leve incremento respecto al trimestre anterior se atribuyó principalmente a dos factores:

• La reducción del peso relativo de las cuentas corrientes dentro del portafolio, producto de salidas puntuales de clientes, y
• Una mayor demanda por instrumentos seguros de corto plazo, que ha presionado a la baja las tasas de colocación, en un entorno de alta competencia por activos de calidad.

Adicionalmente, la estrategia de inversión reflejó una postura más cautelosa ante la incertidumbre global, priorizando la estabilidad del fondo y la protección del capital invertido.

Estrategia de administración

Ante este panorama, la estrategia del Fondo BCR Liquidez Dólares se orientó a extender gradualmente la duración promedio de las inversiones, con los siguientes objetivos:
• Capturar tasas más atractivas en horizontes de corto y mediano plazo, anticipándose a un eventual repunte de presiones inflacionarias a nivel global.
• Minimizar la volatilidad del valor de participación, aprovechando que el fondo aplica el método de costo amortizado al 100% de sus activos, evitando fluctuaciones asociadas a valuaciones de mercado.

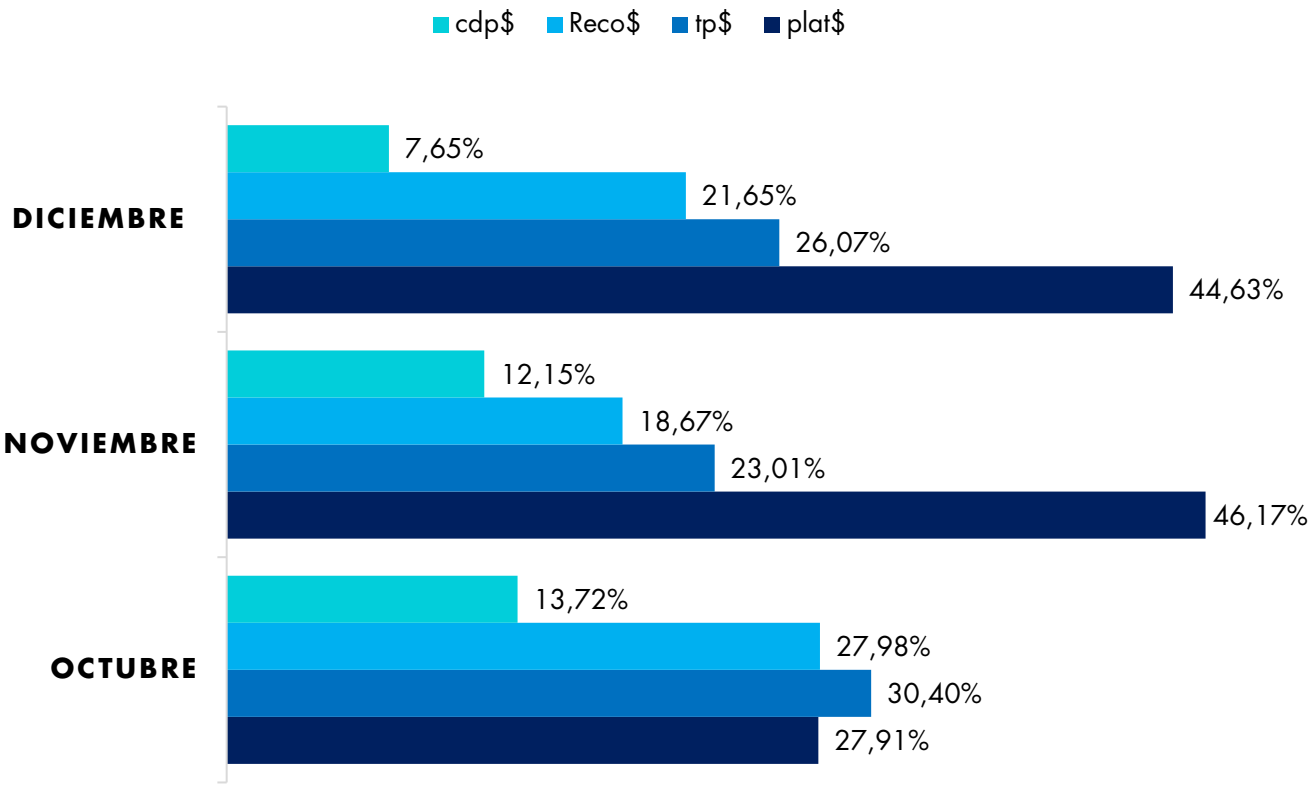
Este ajuste estratégico se realizó sin comprometer la liquidez operativa del fondo. El Plazo Promedio de Vencimiento de las Inversiones (PPVI) se mantuvo dentro del límite normativo de 90 días, garantizando la capacidad de atender rescates eventuales. Como parte de esta gestión, se redujo progresivamente la exposición a instrumentos ultracortos, como operaciones de recompra, redirigiendo recursos hacia títulos con mayor duración y mejores perspectivas de rentabilidad, siempre dentro del perfil conservador y de bajo riesgo que caracteriza al fondo.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2025	% Cartera al 30/09/2025
Banco de Costa Rica (Incluye cuentas corrientes)	52,28%	49,21%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	47,72%	50,79%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Liquidez Dólares - No Diversificado



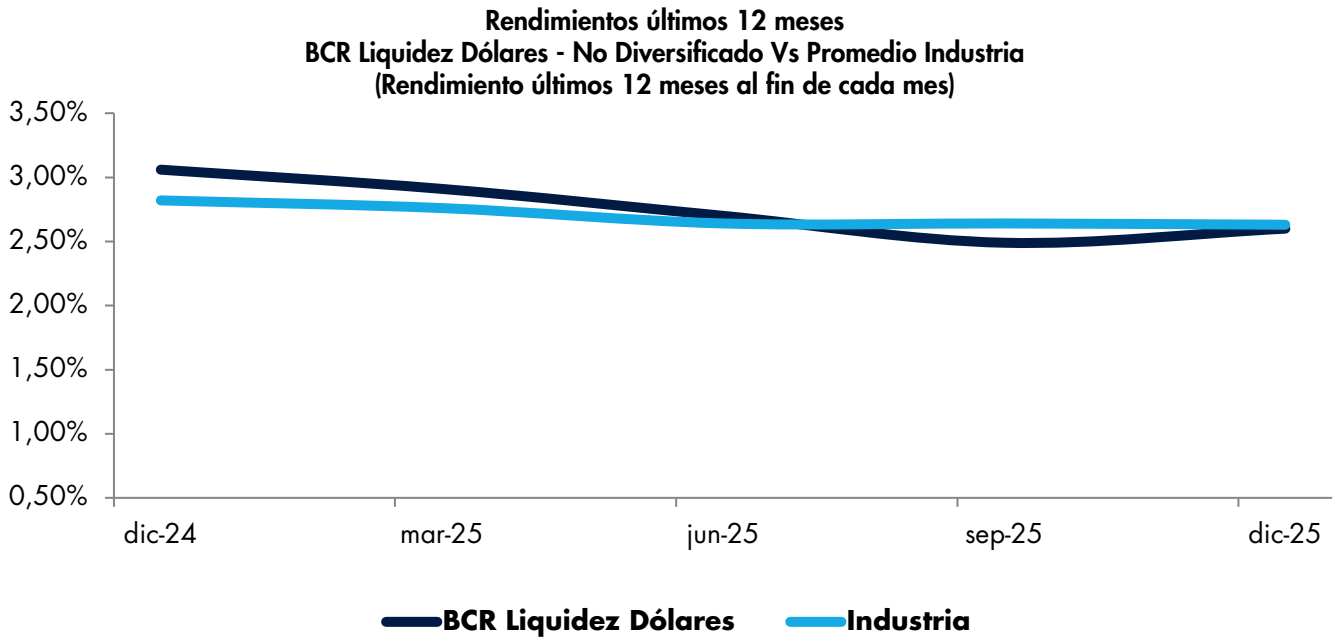
Comisiones

Comisión de administración	Comisión de custodia	Comisión de agente colocador	Otros gastos operativos
0,95%	N/A	N/A	N/A

Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,95%	N/A	0,95%	1,5174467198

*Información con corte al 31 de diciembre del 2025.

Rendimientos



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025
2,33%	2,50%	2,60%	2,63%

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,15	0,23	0,05
RaR 12 meses	18,54	12,74	52,55
Duración del portafolio	0,29	0,30	0,23
Duración modificada portafolio	0,26%	0,30%	0,23%
PPI	0,13	0,14	0,31

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:	0,88%
Clasificación Riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la administración

El Fondo BCR Mixto Dólares está dirigido a personas físicas, jurídicas e inversionistas institucionales con objetivos de inversión de corto a mediano plazo, interesados en participar en un portafolio diversificado de instrumentos de renta fija denominados en dólares, emitidos por entidades públicas y privadas, tanto locales como internacionales.

La política de inversión autoriza exposición a entidades bancarias públicas y privadas, así como a emisores corporativos con alta calificación crediticia, lo que permite combinar seguridad, liquidez y retornos competitivos, en un entorno de tasas internacionales relativamente estables, aunque con presiones al alza en los tramos más largos de la curva, producto del tono restrictivo de la política monetaria de la Reserva Federal de los Estados Unidos.

Principales emisores en cartera

Entre los emisores más relevantes que conforman la cartera del fondo destacan:
- Banco de Costa Rica
- Bonos del Gobierno de Guatemala

- Bonos del Gobierno de Chile
- Banco Promerica
- Banco Davivienda
- Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (Bladex)
- Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo
- Ministerio de Hacienda de Costa Rica

Esta diversificación de emisores contribuye a mitigar riesgos específicos y a fortalecer la estabilidad del portafolio.

Composición del portafolio

Al cierre de diciembre de 2025 el portafolio mantuvo una estructura diversificada, con instrumentos de renta fija de alta calidad crediticia, adecuada liquidez y baja exposición a riesgo de mercado. La distribución fue la siguiente:

- 25.56% en instrumentos del Ministerio de Hacienda de Costa Rica,
- 19.56% en Banco Promerica, incluyendo un bono sostenible emitido en Panamá, con atributos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG),
- 18.98% en Scotiabank, incluyendo cuentas corrientes, y
- 35.90% en otros instrumentos de renta fija de emisores locales e internacionales.

Activos bajo administración

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el activo administrado del fondo registró un crecimiento de 25.52% con respecto al trimestre anterior, al pasar de US$85.96 millones a US$107.90 millones. Este desempeño reflejó una recuperación en la confianza de los inversionistas institucionales, tras la estabilización de los flujos de redención observados a finales de 2024, y evidenció la resiliencia del fondo frente a episodios de volatilidad en los mercados globales y locales.

Situación especial: Financiera DESYFIN

Desde agosto de 2019, el fondo mantenía inversiones en Financiera DESYFIN, entidad regulada por la SUGEF y SUGEVAL. La posición afectada correspondía a una inversión de US$1,000,000, renovada el 1.° de septiembre de 2023, con vencimiento al 30 de agosto de 2024, equivalente al 0.79% del total de activos del fondo. Al momento de la renovación, el emisor cumplía con los requisitos regulatorios y se encontraba bajo monitoreo semestral por las áreas de riesgo del Conglomerado BCR.

En el marco del proceso de resolución del emisor Financiera Desyfin, Interclear realizó el 29 de octubre del presente año un pago adicional equivalente al 2,26% del monto principal invertido (USD $1.000.000) al Fondo de Inversión BCR Mixto Dólares No Diversificado.

Este monto se distribuyó entre los inversionistas del fondo según la proporción o peso relativo de sus inversiones. Con esta nueva distribución, el porcentaje total de recuperación asciende a 75,58% del monto separado de la cartera.
Rentabilidad del fondo

- Rentabilidad a 30 días (septiembre 2025): 3.03%, atribuible al ajuste conservador del perfil de riesgo del portafolio posterior al evento de DESYFIN.

- Rentabilidad acumulada a 12 meses: 3.42%, en línea con el objetivo conservador del fondo y con el entorno de tasas moderadas en los mercados local e internacional.

Estrategia de gestión y contexto macroeconómico

El fondo continuó ajustando su estrategia de inversión en un entorno global caracterizado por una política monetaria aún restrictiva en Estados Unidos, volatilidad en mercados emergentes y un exceso de liquidez en dólares en Costa Rica, que ha mantenido presionadas las tasas de corto plazo.

En diciembre de 2025, el Banco Central de Costa Rica redujo su Tasa de Política Monetaria (TPM) a 3.50%, con el objetivo de estimular la demanda interna ante la desaceleración económica global, mientras la inflación se mantuvo dentro del rango meta. En contraste, la Reserva Federal de los Estados Unidos mantuvo su tasa de referencia cercana al 4%, priorizando la estabilidad de precios en un contexto de gasto fiscal expansivo y presiones salariales.

Ante este escenario, la administración del fondo reforzó su estrategia de liquidez, diversificación y control de riesgo, materializándose en las siguientes acciones:

- Incremento gradual de la duración promedio de los instrumentos, aprovechando tasas más atractivas en los tramos medios de la curva.
- Mantenimiento del esquema de valoración a costo amortizado, que otorga estabilidad al valor cuota y reduce la sensibilidad a fluctuaciones del mercado secundario.
- Priorización de emisores de alta calidad crediticia y liquidez comprobada, reduciendo exposición a contrapartes de riesgo intermedio.

Efectos del método de costo amortizado

- Los instrumentos en cartera no reflejan variaciones por precios de mercado, preservando la estabilidad del valor de participación.
- Se protege el patrimonio del inversionista ante movimientos abruptos en tasas de interés.
- Se promueve una gestión predecible y conservadora, alineada con el mandato de preservación de capital y bajo riesgo.

Conclusión

El Fondo BCR Mixto Dólares demostró solidez, resiliencia y estabilidad durante 2025, incluso frente a un entorno global incierto y al evento extraordinario asociado a DESYFIN. La gestión activa y prudente permitió preservar la rentabilidad, fortalecer la liquidez y recuperar la confianza de los inversionistas.

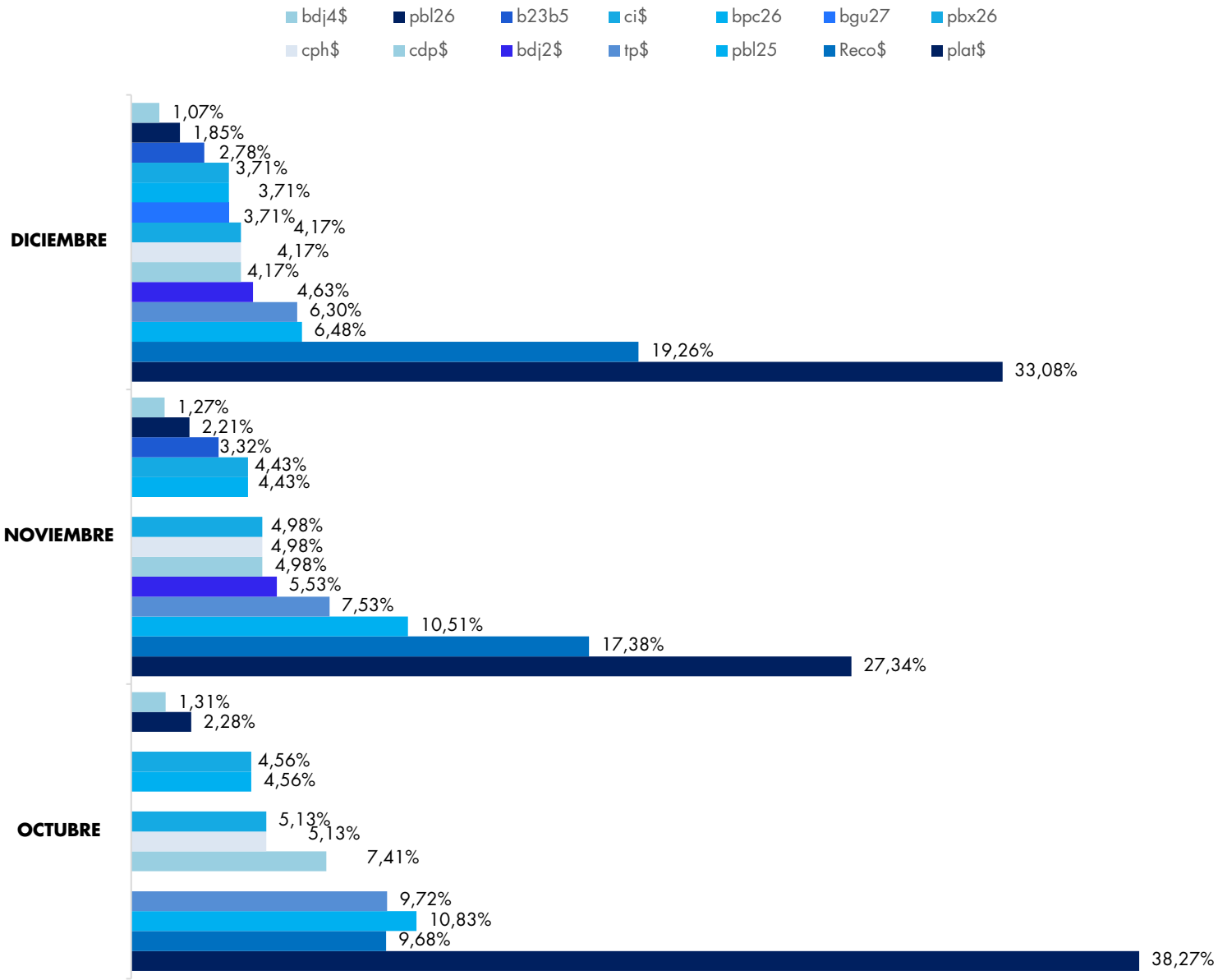
De cara al cierre de 2025 y al inicio de 2026, se espera que el fondo continúe beneficiándose de oportunidades selectivas en instrumentos de duración media, mientras se monitorean de forma permanente los efectos de la política fiscal y monetaria de los Estados Unidos, así como la evolución del exceso de liquidez en el mercado local

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2025	% Cartera al 30/09/2025
Tesorería [Gob (Min de Hacienda)]	25,56%	14,89%
Banca Promerica S.A. (Incluye cuentas corrientes)	19,56%	19,86%
Scotiabank De Costa Rica (Incluye cuentas corrientes)	18,98%	13,68%
Banco Latinoamericano de Comercio	12,51%	16,38%
Banco Improsa S.A	6,48%	4,68%
Banco Davivienda (Incluye cuentas corrientes)	5,70%	10,31%
República de Guatemala	3,71%	0,00%
Banco de Costa Rica (Incluye cuentas corrientes)	2,42%	2,85%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	2,78%	3,63%
Mutual Alajuela	1,39%	1,75%
República de Chile	0,93%	1,17%
Banco Lafise (Incluye cuentas corrientes)	0,00%	10,80%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Mixto Dólares - No Diversificado

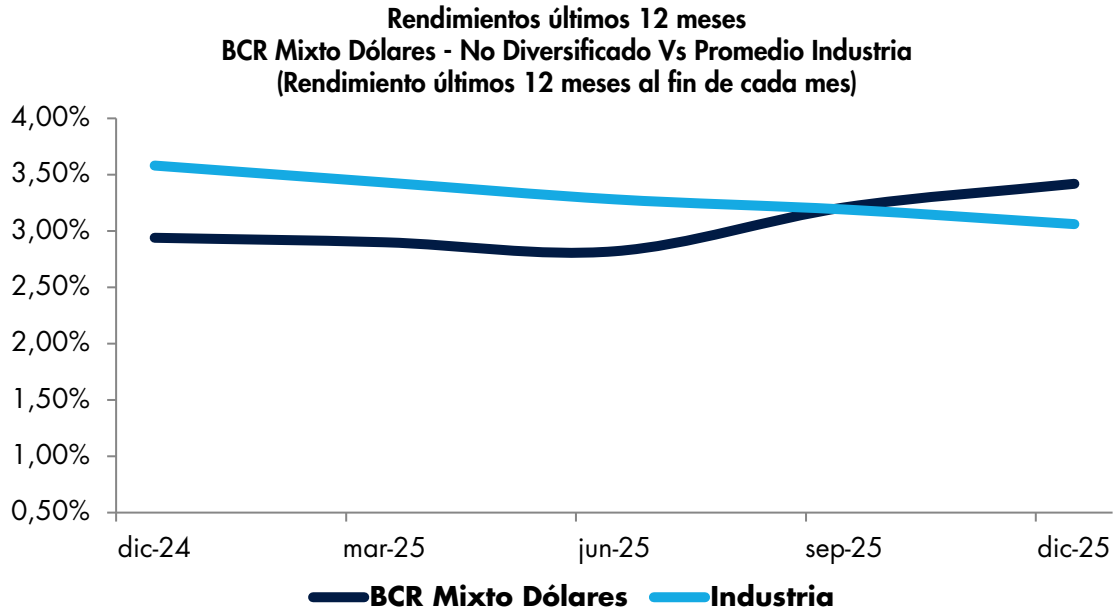


Comisiones

Comisión de administración	Comisión de custodia	Comisión de agente colocador	Otros gastos operativos
0,95%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	**Pagada al Puesto de Bolsa**	**Total comisión**	**Valor de participación**
0,95%	N/A	0,95%	1,5116719217

*Información con corte al 31 de diciembre del 2025.

Rendimientos



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025
3,03%	2,75%	3,42%	3,06%

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,32	0,24	0,14
RaR 12 meses	9,90	12,66	23,14
Duración del portafolio	0,28	0,42	0,19
Duración modificada portafolio	0,27%	0,41%	0,19%
PPI	0,55	0,54	0,39

BCR Portafolio Dólares
No diversificado

Características del fondo

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

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

Fecha De Inicio De Operaciones:	13/09/2013
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda De Participaciones:	Dólares
Inversión Mínima:	10,00
Custodio De Valores:	BCR Custodio
Comisión Administración Industria:	0,75%
Clasificación Riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la administración

El Fondo BCR Portafolio Dólares está orientado a personas físicas, jurídicas e instituciones que buscan una alternativa de inversión de corto y mediano plazo, con bajo riesgo, alta liquidez y una política conservadora de preservación de capital.

Su estrategia de inversión se basa en instrumentos emitidos por el Banco de Costa Rica, complementados en menor medida con emisiones de otras entidades financieras estatales, como el Banco Nacional de Costa Rica y el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, conforme a los límites regulatorios establecidos.

El fondo se distingue por su enfoque prudente, que prioriza la seguridad y liquidez de los recursos frente a la búsqueda de mayores retornos, siendo una opción preferida por inversionistas

institucionales que valoran la estabilidad en la administración de sus disponibilidades en dólares.

Composición del portafolio al 30 de diciembre de 2025

En coherencia con su política de inversión, el fondo mantiene una cartera concentrada en instrumentos de renta fija emitidos por bancos estatales, con vencimientos de corto y mediano plazo (hasta 540 días).

La composición al cierre del trimestre fue la siguiente:
• 100,00 % en cuentas corrientes y certificados de inversión del Banco de Costa Rica.

Esta elevada concentración responde a factores estructurales del mercado financiero costarricense:

1. Exceso de liquidez en moneda extranjera, producto del bajo dinamismo del crédito en dólares y del ingreso sostenido de divisas por inversión extranjera y turismo.
2. Escasa oferta de instrumentos elegibles, especialmente en el mercado secundario, que cumplan con los criterios regulatorios y el perfil conservador del fondo.
3. Menor necesidad de captación por parte de entidades financieras estatales, que ha limitado la emisión de nuevos títulos y reducido la competitividad de las tasas de interés.
4. Alta concentración de inversionistas institucionales, lo que requiere mantener amplios márgenes de liquidez para atender eventuales movimientos de redención.

Dinámica del mercado e impacto en la gestión

Durante el cuarto trimestre de 2025, el fondo operó en un entorno financiero complejo, condicionado por diversos factores internos y externos:

•Persistente exceso de liquidez en el sistema financiero costarricense, que ha mantenido presión a la baja sobre las tasas pasivas, limitando las oportunidades de inversión de corto plazo.

•Volatilidad en los mercados internacionales, impulsada por una política fiscal expansiva en Estados Unidos y una Reserva Federal que mantiene su tasa de referencia cercana al 4 %, lo que ha generado episodios de apreciación del dólar y ajustes en los flujos hacia economías emergentes.

•Reducción de la Tasa de Política Monetaria (TPM) por parte del Banco Central de Costa Rica a 3,50 % en septiembre, con el fin de estimular la demanda interna ante la desaceleración global, lo que también ha contribuido a una baja en las tasas de reinversión locales.

•Limitada disponibilidad de operaciones de recompra respaldadas por emisores públicos, lo cual ha dificultado mantener el Plazo Promedio de Vencimiento (PPVI) sin comprometer la rentabilidad.

Este conjunto de condiciones ha llevado a los administradores del fondo a mantener una posición altamente líquida, priorizando la preservación del valor y la flexibilidad operativa frente a un mercado con rendimientos deprimidos.

Resultados del periodo

• Activo administrado: Al cierre de septiembre de 2025, el fondo registró un activo de US$ 29,65 millones, lo que representa un aumento del 63 % respecto al trimestre anterior (US$ 18,6 millones). Este aumento obedece tanto a movimientos de suscripciones por parte de inversionistas como al entorno de baja rentabilidad en instrumentos de corto plazo.
• Rentabilidad:
• Rendimiento a 30 días: 2,46 %
• Rentabilidad acumulada a 12 meses: 2,36 %

Estos resultados reflejan el impacto del exceso de liquidez en el sistema y de las tasas pasivas reducidas, así como la prudente gestión del fondo dentro de su marco de bajo riesgo y liquidez inmediata.

Revisión estratégica de la política de inversión

En respuesta a este entorno prolongado de tasas bajas, exceso de liquidez y escasez de instrumentos, la administración de BCR SAFI ha iniciado un proceso de revisión integral de la política de inversión del fondo BCR Portafolio Dólares, con el fin de fortalecer su posicionamiento y adaptarlo a las nuevas condiciones del mercado.

El cambio estratégico —actualmente en trámite de aprobación ante la autoridad reguladora— tiene como objetivos principales:

1. Ampliar el universo de instrumentos elegibles, manteniendo un perfil conservador y priorizando emisores de alta calidad crediticia.
2. Optimizar la duración promedio de la cartera, buscando capturar rendimientos más competitivos en un entorno donde las tasas de corto plazo han perdido atractivo.
3. Mejorar el desempeño relativo del fondo, sin comprometer la liquidez ni la estabilidad del valor de participación.

Estas medidas buscan fortalecer la propuesta de valor para los inversionistas, dotando al fondo de mayor flexibilidad operativa para adaptarse a la evolución de las condiciones macroeconómicas locales e internacionales.
Conclusión

El Fondo BCR Portafolio Dólares mantiene su papel como una opción de inversión de alta liquidez y bajo riesgo, en un contexto donde la rentabilidad se ha visto limitada por factores estructurales del mercado. La gestión ha priorizado la preservación del capital, el cumplimiento normativo y la capacidad de respuesta ante rescates institucionales.

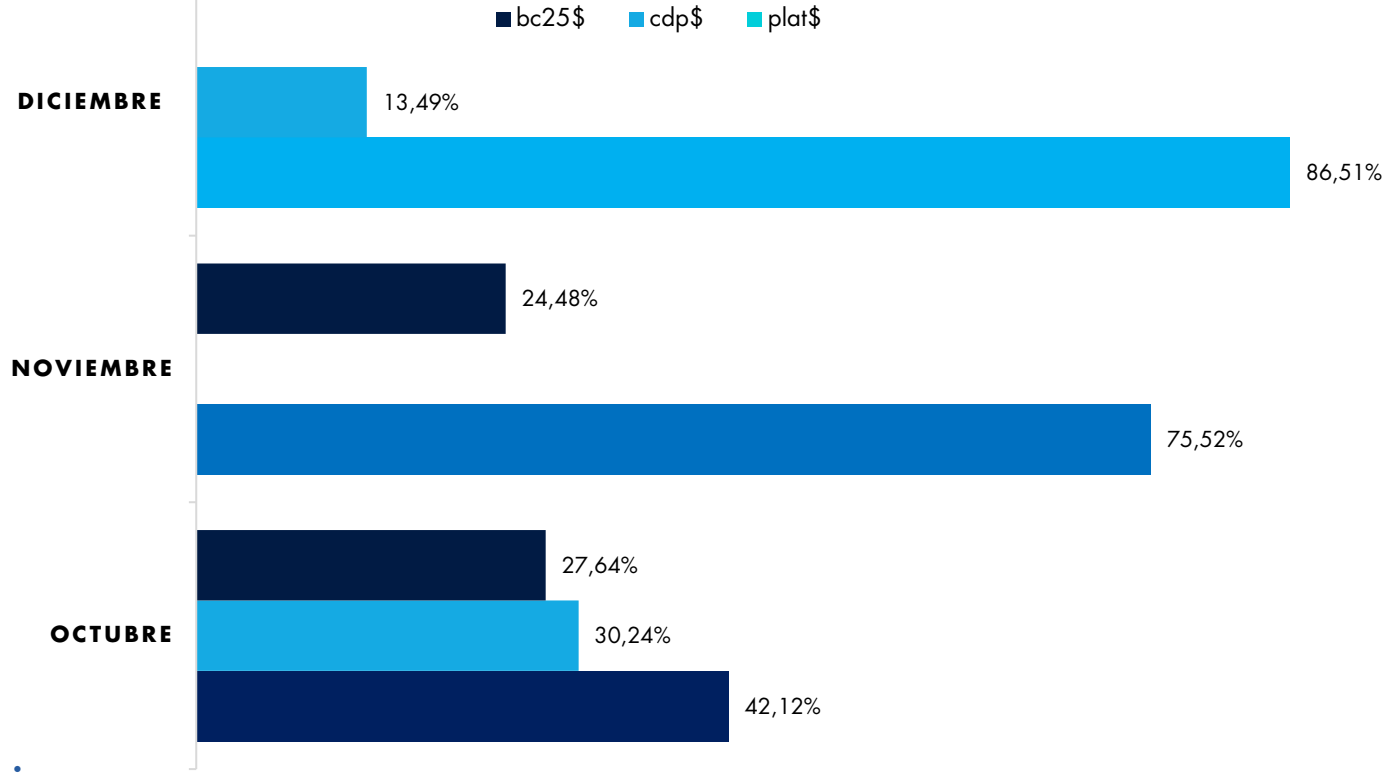
De cara al cierre del año, se prevé que el fondo mantenga su estrategia conservadora, mientras la revisión de su política de inversión permitirá incorporar nuevas alternativas de corto y mediano plazo, ajustadas a las condiciones de un mercado que continúa marcado por liquidez abundante, tasas moderadas y limitada profundidad operativa.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2025	% Cartera al 30/09/2025
Banco de Costa Rica (Incluye cuentas corrientes)	86,51%	46,91%
Banco Costa Rica (Títulos)	13,49%	53,09%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Portafolio Dólares - No Diversificado

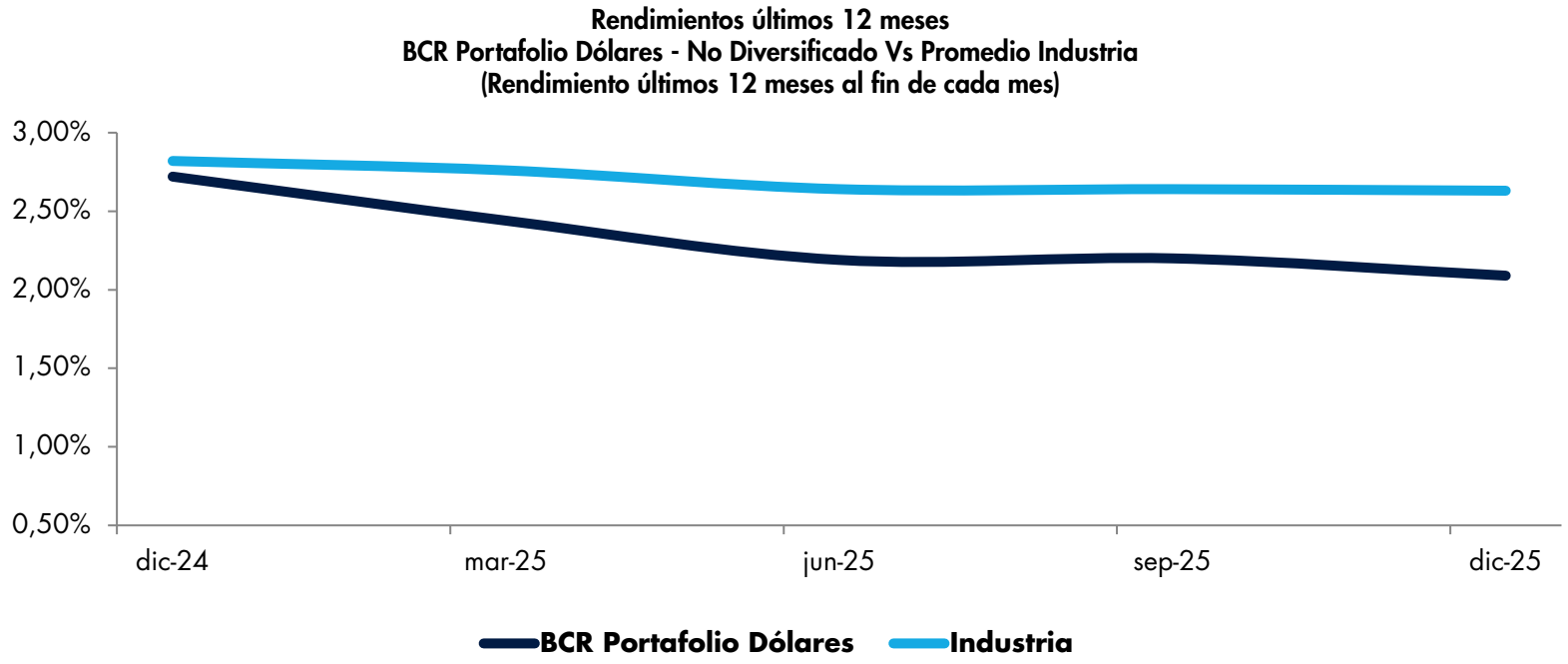


Comisiones

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%	1,2344103103

*Información con corte al 31 de diciembre del 2025.

Rendimientos



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025
1,56%	2,50%	2,09%	2,63%

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,20	0,29	0,05
RaR 12 meses	11,40	8,54	52,55
Duración del portafolio	0,10	0,15	0,23
Duración modificada portafolio	0,10%	0,15%	0,23%
PPI	0,35	0,30	0,31

BCR Crecimiento Flexible No Diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión Crecimiento Flexible No Diversificado, en adelante fondo, está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano plazo, con conocimientos y experiencia previa en el mercado de valores y el mercado inmobiliario, que desean mantener sus recursos invertidos durante un plazo no menor de un año, cuya cartera pueda ser colocada en diferentes mercados, instrumentos y sectores con una cartera mixta, principalmente, pero no exclusivamente, enfocada en participaciones de fondos de inversión inmobiliarios y/o valores relacionados con el mercado inmobiliario, entre los que se pueden citar los siguientes: títulos de participación hipotecaria, emisiones de deudas de Fondos de Inversión Inmobiliaria, entre otros.

Fecha De Inicio De Operaciones:	18/01/2018
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda De Participaciones:	Dólares
Inversión Mínima:	10,00
Custodio De Valores:	BCR Custodio
Comisión Administración Industria:	1,02%
Clasificación Riesgo:	AAf.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica.

Informe de la administración

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el Fondo BCR de Inversión Crecimiento Flexible mostró un desempeño consistente con su perfil conservador-moderado, enfocado en preservar el capital, mantener liquidez y capturar oportunidades en renta fija de mediano plazo. El fondo mantuvo una cartera diversificada geográfica y sectorialmente, con una alta exposición a títulos del Gobierno de Costa Rica (68,49 %), complementada con instrumentos regionales e internacionales, destacando un bono sostenible de Banco Promerica en Panamá (17,44 %), lo que permitió mitigar riesgos de concentración y fortalecer la estabilidad del portafolio.

El entorno internacional estuvo marcado por elevada volatilidad, asociada principalmente a la incertidumbre política en Estados Unidos y al ajuste en los rendimientos de

los bonos del Tesoro, lo que generó fortalecimiento del dólar y mayor aversión al riesgo en mercados emergentes. Ante este escenario, el fondo adoptó una estrategia prudente, privilegiando instrumentos de alta liquidez y bajo riesgo crediticio en mercados locales y regionales, lo que contribuyó a proteger el valor del portafolio y amortiguar los efectos de la volatilidad externa. A nivel local, la reducción de la Tasa de Política Monetaria del Banco Central de Costa Rica a 3,50 %, en un contexto de inflación controlada y abundante liquidez en dólares, reforzó la estabilidad de los instrumentos soberanos, que continuaron siendo el principal pilar del fondo.

En términos de resultados, el activo administrado creció 0,44 %, alcanzando US$ 4,70 millones, impulsado por el desempeño del portafolio y una mayor atracción de inversionistas. La rentabilidad acumulada a 12 meses se ubicó en 4,97 %, ligeramente inferior al trimestre previo, reflejando el ajuste de tasas y un reposicionamiento táctico hacia activos de menor riesgo. El valor de participación mantuvo una tendencia positiva, con episodios puntuales de volatilidad asociados a ingresos por intereses, efectos cambiarios y una exposición limitada a activos inmobiliarios.

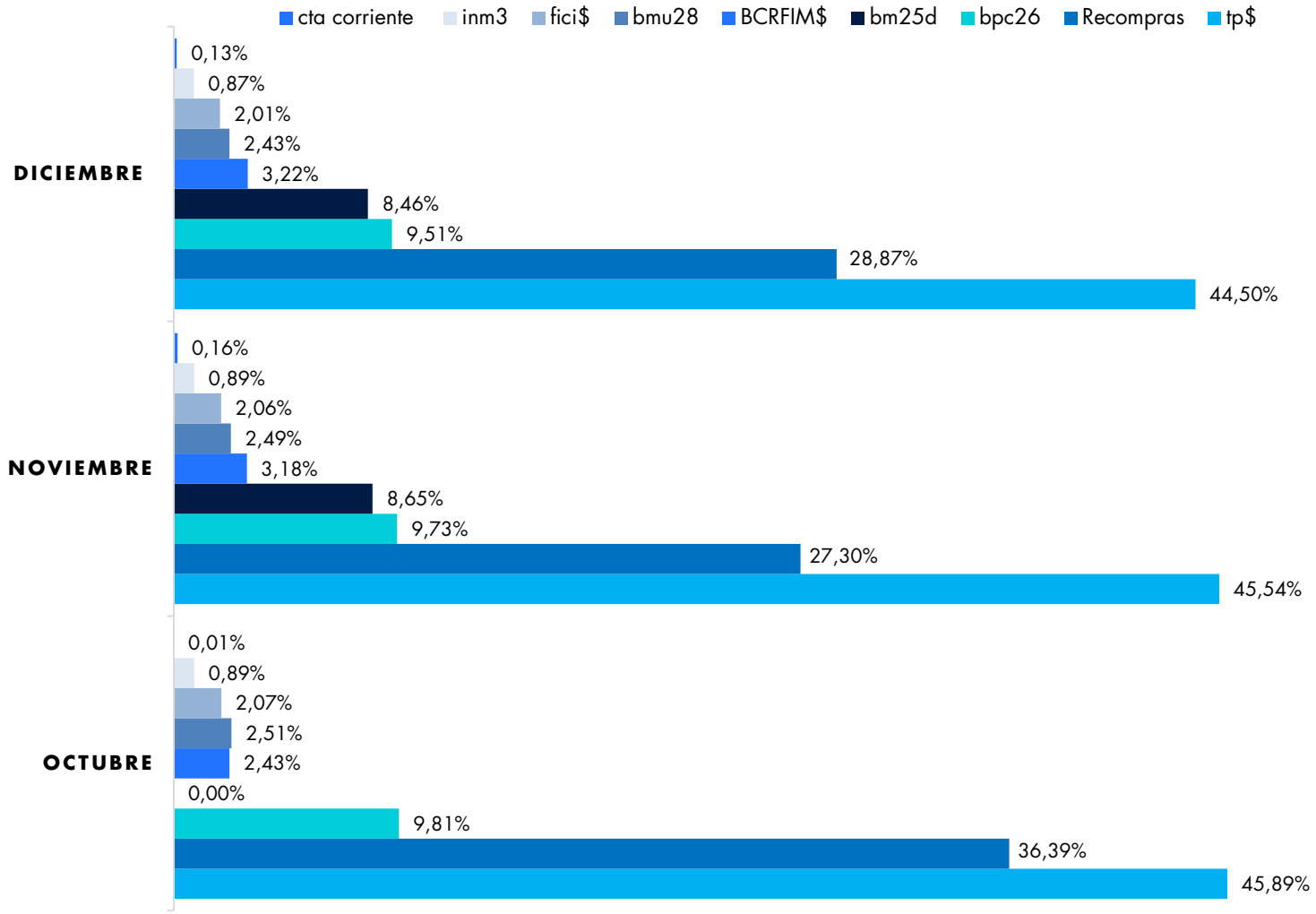
De cara al futuro, y en línea con una mejora en la rentabilidad ajustada por riesgo, el fondo iniciará una transición gradual y controlada hacia una exposición acotada en renta variable, bajo estrictos criterios de aprobación, monitoreo y control de riesgos. Este ajuste estratégico busca fortalecer la diversificación, ampliar las fuentes de rentabilidad y mantener la competitividad del fondo, sin comprometer los principios de estabilidad, liquidez y preservación de capital que caracterizan al Fondo BCR Crecimiento Flexible.

Estructura del portafolio por emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2025	% Cartera al 30/09/2025
Gobierno (Ministerio Hacienda)	68,49%	73,37%
Banco Promerica	17,44%	17,97%
Fondo de Inversión Mixto Dólares	6,65%	3,22%
RECOPE	4,23%	0,00%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario ND	1,95%	2,01%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas ND	0,84%	0,87%
Banco de Costa Rica (cuentas corrientes)	0,40%	0,13%
MULTIBANK	0,00%	2,43%
Total	100.00%	100.00%

Estructura del portafolio por instrumento

BCR Crecimiento Flexible- No Diversificado

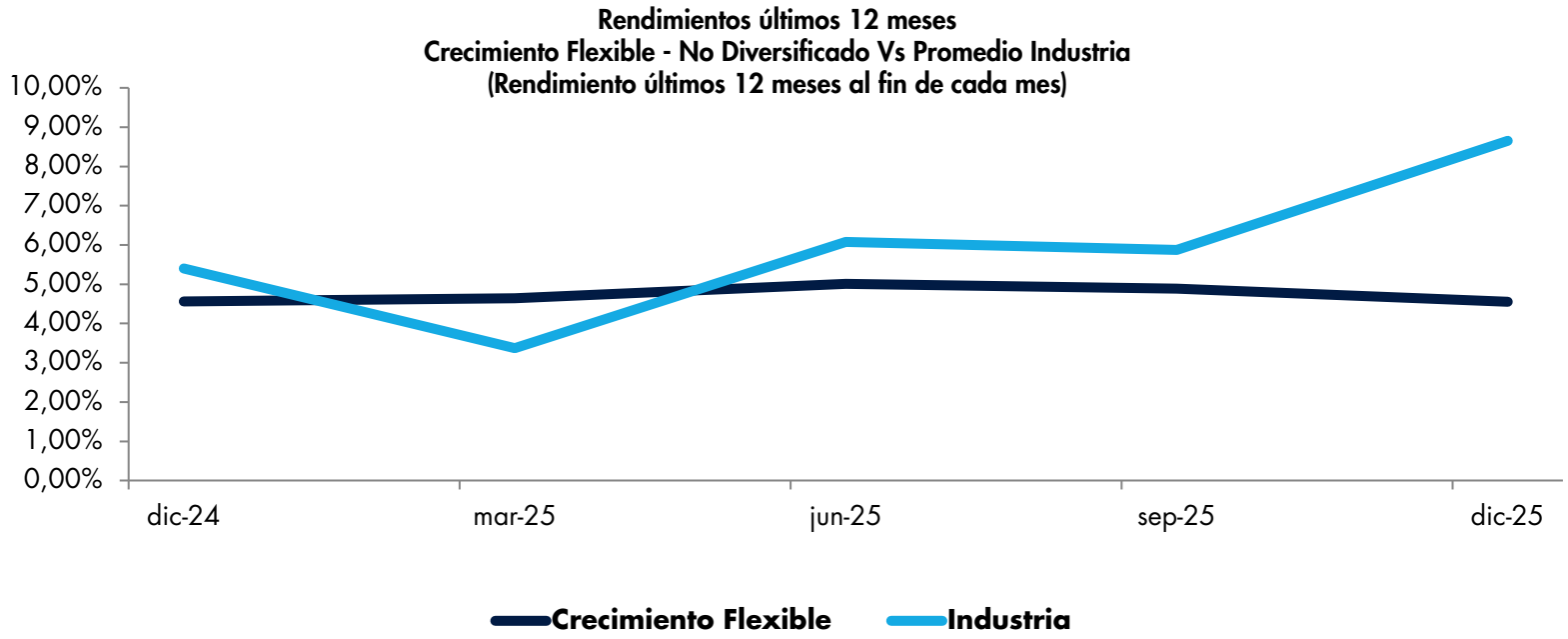


Comisiones

Comisión de administración	Comisión de custodia	Comisión de agente colocador	Otros gastos operativos
0,05%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	**Pagada al Puesto de Bolsa**	**Total comisión**	**Valor de participación**
0,05%	N/A	0,05%	0,9799706203

*Información con corte al 31 de diciembre del 2025.

Rendimientos



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

Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025
4,55%	ND	4,97%	8,65%

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,18	0,18	1,28
RaR 12 meses	27,60	26,92	4,54
Duración del portafolio	1,44	1,27	1,75
Duración modificada portafolio	1,40%	1,24%	1,68%
PPI	6,43	34,57	6,11

BCR Fondo de Inv. Inmobiliario Rentas Mixtas No diversificado

Indicadores de fondos
Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas

¢29.904.489.339,75
Activos Totales

¢28.511.404.286,41
Activos Inmobiliarios

176
Cantidad de inversionistas

5.910
Cantidad total de participaciones

8
Cantidad de inmuebles

54
Cantidad de inquilinos

91.831,15
m² Arrendables

85,27%
Ocupación porcentual

Prom. 2,4 años
Vencimiento de Contratos

En Libros: ¢2.943.545,12
Mercado: ¢2.945.472,70
Valor de participación

Total: 4,48%
Líquido: 3,15%
Rendimientos últimos 12 meses

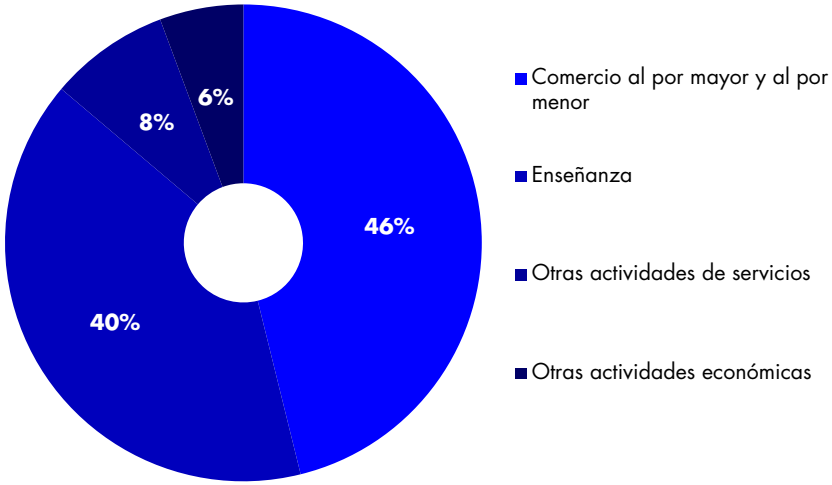
Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en colones costarricenses con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado, con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de mediano o largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaluación de inmuebles.

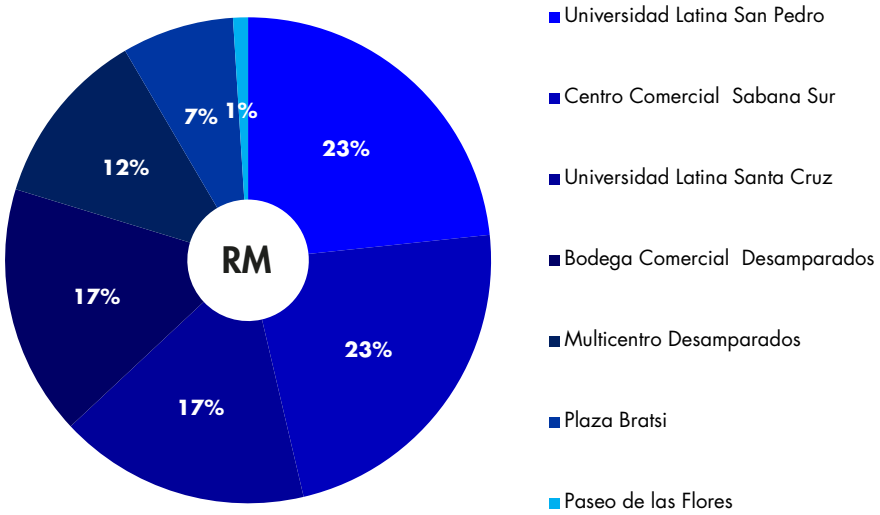
Fecha de inicio de operaciones:	12/7/2007
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Colones
Cantidad total autorizada:	¢14.775.000.000,00
Monto total colocado:	¢14.775.000.000,00
Precio última negociación:	¢3.500.000,00
Fecha última negociación:	5/3/2020
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,00%
Clasificación Riesgo:	A-.CR (EST)
Calificadora:	Moody´s Local CR Calificadora de Riesgo, Sociedad Anónima
Comisión administración:	0,10%
Comisión administración industria:	0,10% (Único fondo en colones)

Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas

Actividad económica



Inmueble



Informe de la administración

Al cierre de diciembre de 2025, el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas reportó un rendimiento líquido a 12 meses del 3,15%, destacándose como el único fondo en colones dentro de la industria, para el cual no existe un indicador comparable. El activo total administrado ascendió a ₡29.904.489.339,75, mientras que el valor en libros por participación fue de ₡2.943.545,12.

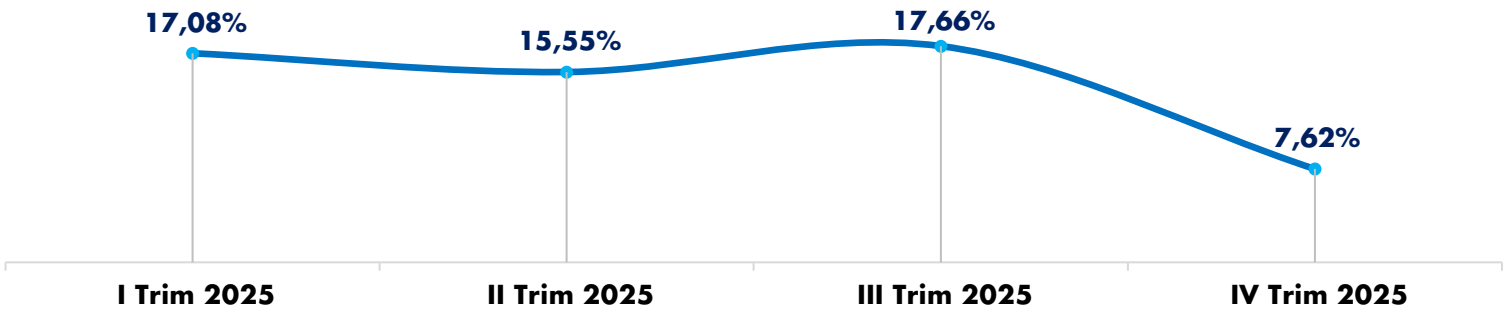
El fondo mantiene una cartera diversificada con 8 inmuebles, entre los que destacan Universidad Latina San Pedro y Centro Comercial Sabana Sur por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 54 inquilinos distribuidos en 8 sectores económicos, con un enfoque predominante en enseñanza, comercio y servicios.

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 el indicador de morosidad presentó una tendencia a la baja pasando de 17,66% en el tercer trimestre a 7,62% lo que refleja una regularización de saldos pendientes mostrando un retornó a los niveles promedio de los trimestres anteriores.

El incremento observado en el III trimestre 2025 respondió a una situación extraordinaria: la implementación de la versión 4.4 de la factura electrónica por parte del Ministerio de Hacienda, la cual generó dificultades operativas para los proveedores externos de facturación. Dicha situación ha sido completamente controlada y solucionada.

Es relevante señalar que del total de la morosidad del trimestre 6,12% se concentra en el rango de 0 a 30 días lo que evidencia un cumplimiento adecuado de los plazos contractuales establecidos mientras que únicamente 1,50% corresponde a saldos con antigüedad superior a dicho rango los cuales sí representan incumplimientos efectivos esta mejora en la morosidad contribuye positivamente a la estabilidad del flujo

Rango de morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2025	II Trim 2025	III Trim 2025	IV Trim 2025
De 0 a 30 días	1,21%	14,77%	17,66%	6,12%
De 31 a 60 días	15,86%	0,78%	0,00%	0,78%
De 61 a 90 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,72%
Más de 91 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	17,08%	**15,55%**	**17,66%**	**7,62%**

La administración continúa realizando un seguimiento riguroso e implementando los procesos de gestión de cobro necesarios con el objetivo de asegurar la recuperación oportuna de los alquileres pendientes.

El saldo registrado en cuentas de orden es de USD $0. Esto indica que actualmente no existen partidas pendientes en esta categoría.

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

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) durante el trimestre se efectuó la valoración anual de un activo inmobiliario, generando los siguientes ajustes:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Bodega Comercial Desamparados	ICICOR	₡3.672.344.000,00	₡3.273.000.000,00	-₡399.344.000,00

Se debe considerar que, para efectos contables, toda variación en la valoración ya sea una plusvalía o una minusvalía, debe registrarse como una ganancia o pérdida no realizada por ajuste al valor razonable. Asimismo, en dicho registro debe considerarse el impuesto sobre ganancias o pérdidas de capital, equivalente al 15%. No obstante, **estos ajustes tienen únicamente un efecto contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo en caso de que se materialice la venta del activo correspondiente.**

Como resultado de la valoración realizada, el fondo registró una minusvalía, lo que incidió en que el valor en libros de la cartera se situara en ₡28.511.404.286,41. Por su parte, la plusvalía acumulada alcanzó ₡2.416.890.532,90, reflejando un fortalecimiento sostenido del portafolio inmobiliario.

Ingresos

	III Trim 2025		IV Trim 2025	
Ingresos del Período	**₡964.843.703,92**	**Peso**	**₡538.794.895,34**	**Peso**
Ingresos sin ganancias por valoración de propiedades	**₡538.258.735,58**	**100,00%**	**₡538.794.895,34**	**₡1,00**
Intereses; Descuentos y Dividendos	₡289.839,39	0,05%	₡243.862,34	0,05%
Ingreso por arrendamiento	₡533.550.505,68	99,13%	₡534.098.391,69	99,13%
Ganancia por diferencial cambiario	₡6.954,59	0,00%	₡74.471,73	0,01%
Ganancia en venta de inmuebles	₡0,00	0,00%	₡0,00	0,00%
Ganancias por ajustes de valoración	₡431.244.255,35		₡4.382.046,65	
Ganancia no realizada por valoración inversiones en propiedades	*₡426.584.968,34*		*₡0,00*	
Ganancia por valoración inversiones financieras	*₡4.659.287,01*	0,87%	*₡4.382.046,65*	*0,81%*
Ingresos extraordinarios	-₡226.800,00	-0,04%	₡0,00	0,00%
Otros ingresos	-₡21.051,09	0,00%	-₡3.877,07	0,00%

*Las Ganancias no realizadas por valoración inversiones en propiedades; no representan ingresos materializados ni entradas de efectivo. Este registro no afecta el rendimiento líquido percibido por los inversionistas.

Los ingresos totales del período alcanzaron ₡538,8 millones, lo que representa una disminución de -44,16% respecto al III trimestre (₡964,8 millones). Esta variación se explica principalmente por la ausencia de ganancias no realizadas por valoración de inversiones en propiedades, que en el trimestre anterior sumaron ₡426,5 millones. Es relevante señalar que esta reducción no obedece a un deterioro en los ingresos operativos, sino a la no contabilización de plusvalías por ajustes de valoración de inmuebles durante el período.

Durante el IV trimestre de 2025, los ingresos totales sin ganancias por valoración de propiedades se mantuvieron estables respecto al trimestre anterior, con un leve incremento de ₡547 mil. El ingreso por arrendamiento continúa siendo el principal componente, representando aproximadamente 99,13% del total, lo que refleja continuidad en los contratos vigentes y estabilidad en la ocupación de los inmuebles.

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

La principal estrategia para incrementar los ingresos de los fondos inmobiliarios es maximizar la ocupación de los activos mediante arrendamientos. Durante el IV trimestre de 2025, los esfuerzos comerciales permitieron concretar 3 nuevos contratos de arrendamiento, generando ingresos adicionales por ₡1.245.989,93.

Como parte de la dinámica habitual de los fondos inmobiliarios, mientras se generan nuevos ingresos por arrendamientos, también se producen salidas de inquilinos en los diferentes activos administrados. A continuación, se detallan los movimientos registrados durante el trimestre.

	Entrada			Salida		
	Metraje	**Renta Mensual**	**N.° de inquilinos**	**Metraje**	**Renta Mensual**	**N.° de inquilinos**
Inmueble	**277,53 m²**	**₡1.245.989,93**	**3**	**1.238,56 m²**	**₡4.054.089,77**	**2**
Centro Comercial Sabana Sur	277,53 m²	₡1.245.989,93	3	1.238,56 m²	₡4.054.089,77	2

Gastos

	III Trim 2025	IV Trim 2025
Gastos	**₡547.123.033,71**	**₡669.917.603,74**
Gastos sin perdidas por valoración de propiedades	**₡331.728.501,98**	**₡330.475.203,74**
Comisiones	₡4.370.745,55	₡4.413.972,17
Otros gastos Operativos	₡131.029.710,46	₡130.397.033,61
Gastos bancarios y similares	*₡328.899,24*	*₡0,00*
Impuestos locales	*₡91.326.450,74*	*₡91.040 586,55*
Seguros	*₡7.218 360,48*	*₡7.186.847,06*
Mantenimiento de los inmuebles	*₡29.916.000,00*	*₡31.748.000,00*
Peritazgo de los inmuebles	*₡1.320.000,00*	*₡0,00*
Gasto por Suscripción	*₡920.000,00*	*₡266.600,00*
Otros Gastos	*₡0,00*	*₡155.000,00*
Otros servicios contratados	*₡0,00*	*₡0,00*
Gastos Financieros	₡196.267.765,47	₡192.783.900,44
Pérdidas no realizadas por ajustes de valoración de propiedades*	₡215.394.531,73	₡339.442.400,00
Pérdidas por Diferencial Cambiario	₡30.562,66	₡21.640,54
Otros gastos	₡29.717,84	₡344.817,84
Variación por estimación de incobrables	₡0,00	₡2.513.839,14

*Las pérdidas no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable; no representan gastos materializados ni salidas de efectivo. Este registro no afecta el rendimiento líquido percibido por los inversionistas.

Durante el IV trimestre de 2025, los gastos totales ascendieron a ₡669,92 millones, lo que representa un incremento de ₡122,79 millones (+22,44%) respecto al III trimestre (₡547,12 millones). Esta variación se explica principalmente por el aumento en las pérdidas no realizadas por ajustes de valoración de propiedades, que pasaron de ₡215,39 millones en el III trimestre a ₡339,44 millones en el IV trimestre.

Por otro lado, los gastos sin pérdidas por valoración de propiedades se mantuvieron prácticamente estables, con una leve disminución de -₡1,25 millones (-0,38%), pasando de ₡331,73 millones a ₡330,48 millones.

Los gastos financieros, correspondientes exclusivamente al interés del crédito vigente, registraron una leve disminución de ₡196,3 millones a ₡192,8 millones, en línea con el comportamiento de Tasa Básica Pasiva (TBP), a la cual se encuentra indexada la operación crediticia. Cabe señalar que las amortizaciones de capital no se reconocen como gasto, sino que, conforme al prospecto del fondo, se registran contablemente mediante la constitución de una reserva para amortización. Los gastos financieros continúan siendo la partida más relevante en la estructura de egresos, con una participación del 58,34% del total, reflejando la alta carga asociada al nivel de apalancamiento del fondo, se observa una leve disminución en su proporción.

Esta variación responde principalmente a la amortización de capital derivada del pago de la cuota nivelada, que reduce el saldo del crédito, así como al comportamiento favorable de la tasa de interés.

Evolución de la estructura de gastos operativos		
	III Trimestre 2025	IV Trimestre 2025
Gastos Financieros	59,17%	58,34%
Impuestos locales	27,53%	27,55%
Mantenimiento de los inmuebles	9,02%	9,61%
Seguros	2,18%	2,17%
Comisiones	1,32%	1,34%
Variación por estimación de incobrables	0,00%	0,76%
Otros gastos	0,01%	0,10%
Gasto por calificadora	0,28%	0,08%
Otros Gastos	0,00%	0,05%
Pérdidas por diferencial Cambiario	0,01%	0,01%
Gastos bancarios y similares	0,10%	0,00%
Peritazgo de los inmuebles	0,40%	0,00%
	100,00%	**100,00%**

Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al 31 de diciembre del 2025:		
Inmueble:	**III Trimestre 2025**	**IV Trimestre 2025**
CC Sabana Sur	30,80%	31,23%
U Latina San Pedro Col	13,64%	13,83%
Multicentro Desamparados	13,08%	13,26%
BC Desamparados 02	12,70%	11,48%
U Latina Santa Cruz Col	11,29%	11,44%
Oficentro Los Yoses	9,29%	9,42%
Plaza Bratsi	8,37%	8,49%
Paseo De Las Flores Col	0,84%	0,85%

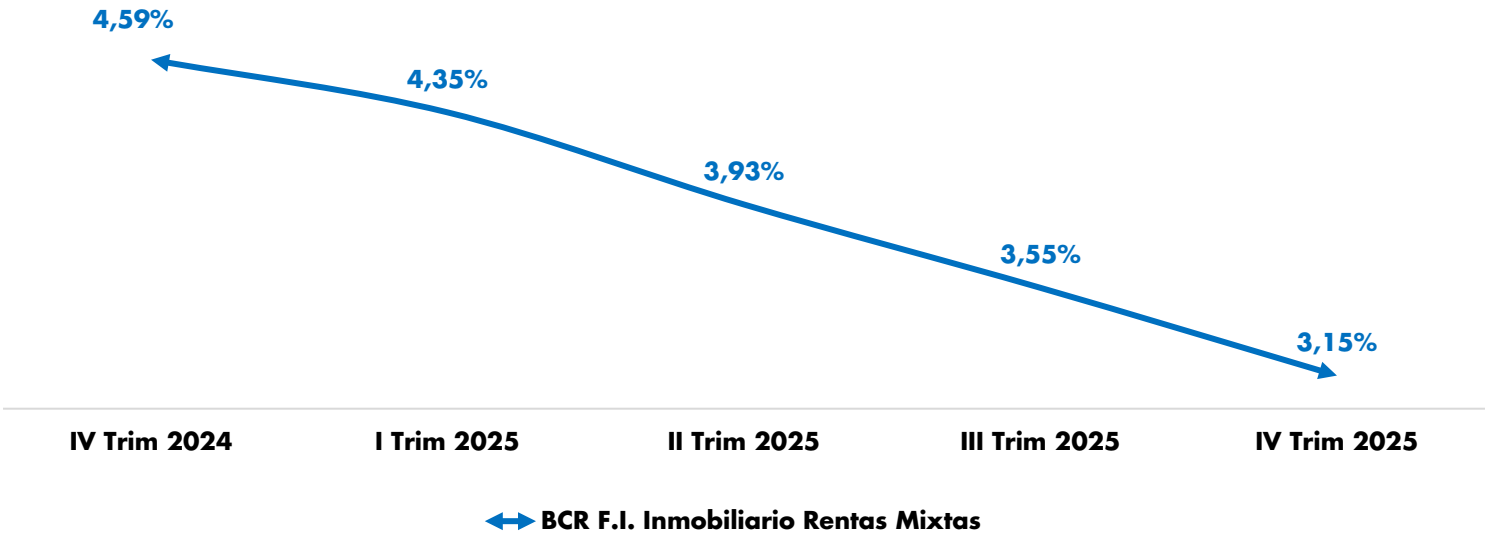
Estructura del portafolio por sector económico

Sector Económico	III Trimestre 2025	IV Trimestre 2025
Comercio al por mayor y al por menor	45%	46%
Enseñanza	40%	40%
Otras actividades de servicios	8%	8%
Otras actividades económicas	7%	6%
Total	**100%**	**100%**

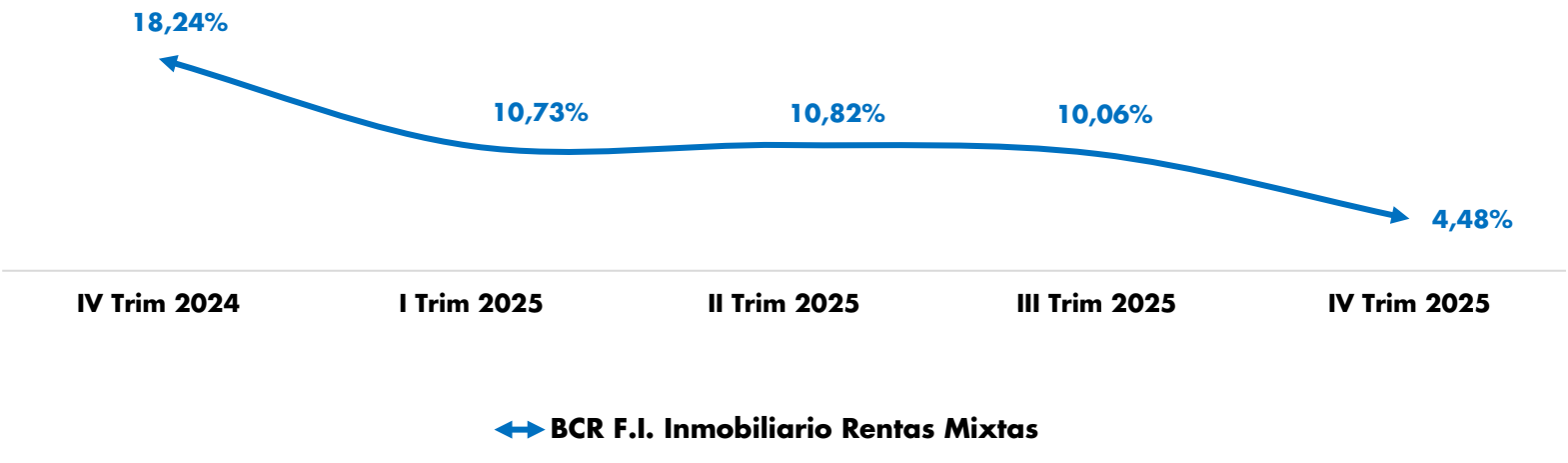
Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025
4,48%	4,48%	3,15%	3,15%	-0,84%

Rendimiento líquido últimos12 meses
BCR Fondo de Inv. Inmobiliario Rentas Mixtas - No Diversificado Vs Promedio Industria
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Rendimiento total últimos12 meses
BCR Fondo de Inv. Inmobiliario Rentas Mixtas - No Diversificado Vs Promedio Industria
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



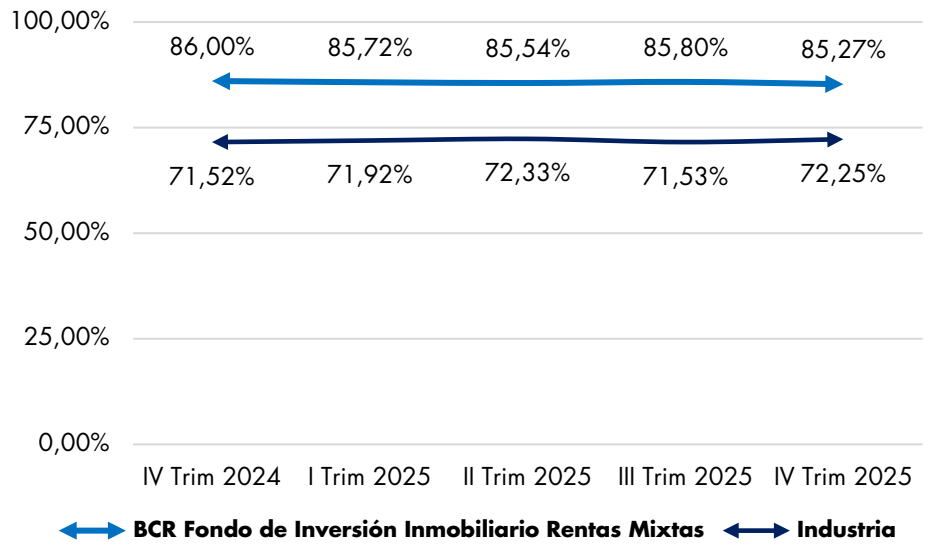
*Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Coefic oblig frente a terceros	41,83%	41,74%	29,30%
Porcentaje de ocupación	85,27%	85,80%	72,25%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de diciembre 2025

Ocupación del Fondo



Resultados Financieros

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas en miles de colones para el cuarto trimestre del año 2025 en miles de colones.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (¢ miles)	IV-Trim-2024	I-Trim-2025	II-Trim-2025	III-Trim-2025	IVTrim-2025
Ingresos por arrendamiento	₡526.214,43	₡528.687,04	₡527.351,69	₡533.550,51	₡534.098,39
Otros ingresos	₡715,85	₡4.585,80	₡5.403,44	₡4.708,23	₡4.696,50
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	₡584.053,26	₡133.582,80	₡0,00	₡426.584,97	₡0,00
Total Ingresos	**₡1.110.983,54**	**₡666.855,64**	**₡532.755,13**	**₡964.843,70**	**₡538.794,90**
	IV-Trim-2024	**I-Trim-2025**	**II-Trim-2025**	**III-Trim-2025**	**IVTrim-2025**
Gastos financieros	₡209.578,83	₡203.112,98	₡201.488,80	₡196.267,77	₡192.783,90
Gastos operativos	₡129.071,27	₡125.284,18	₡129.767,33	₡131.029,71	₡130.397,03
Comisiones	₡4.210,39	₡4.213,10	₡4.300,55	₡4.370,75	₡4.413,97
Otros gastos	₡131,00	₡107,77	₡122,73	₡60,28	₡2.880,30
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	₡13.808,38	₡44.021,41	₡0,00	₡215.394,53	₡339.442,40
Total Gastos	**₡356.799,87**	**₡376.739,43**	**₡335.679,41**	**₡547.123,03**	**₡669.917,60**
Utilidad Neta	**₡754.183,68**	**₡290.116,21**	**₡197.075,72**	**₡417.720,67**	**-₡131.122,71**
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	**₡183.938,80**	**₡200.554,82**	**₡197.075,72**	**₡206.530,23**	**₡208.319,69**

La cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" refleja exclusivamente las ganancias contables derivadas de la valoración de propiedades.

En la información financiera remitida a SUGEVAL, la cuenta 862031000000 – Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable incluye tanto la valoración de propiedades como la de inversiones financieras. Es decir, contempla los rendimientos generados por instrumentos financieros y los ajustes contables de propiedades.

Cabe destacar que la valoración de propiedades corresponde a un registro contable no distribuible, mientras que las ganancias por valoración de inversiones financieras sí son distribuibles entre los inversionistas.

Por esta razón, en la tabla anterior se excluye de la cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" el porcentaje distribuible, el cual se presenta dentro del rubro "Otros ingresos".

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

$342.792.068,98
Activos Totales

$334.039.701,22
Activos Inmobiliarios

1.315
Cantidad de inversionistas

180.985
Cantidad total de participaciones

33
Cantidad de inmuebles

409
Cantidad de inquilinos

303.753,41
m² Arrendables

85,45%
Ocupación porcentual

Prom. 2,0 años
Vencimiento de Contratos

En Libros: $1.147,43
Mercado: $501,00
Valor de participación

Total: 9,34%
Líquido: 3,72%
Rendimientos últimos 12 meses

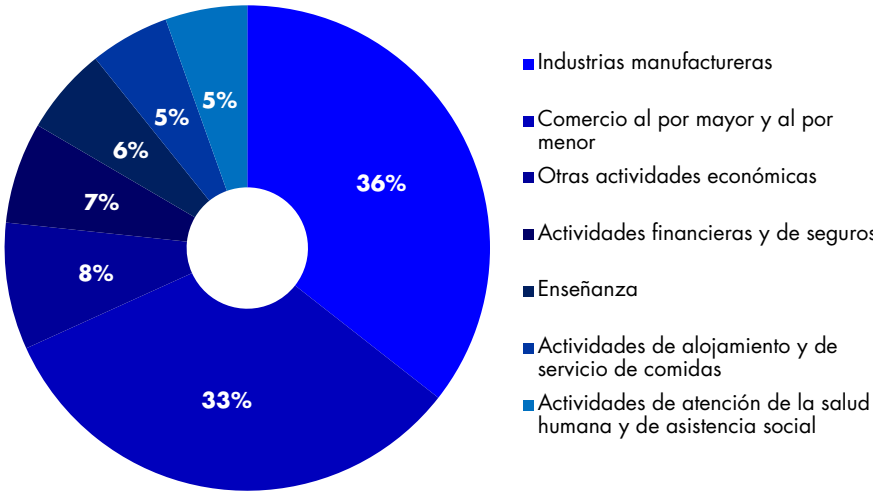
Características del fondo

Es un fondo cerrado en dólares de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de mediano o largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaluación de inmuebles.

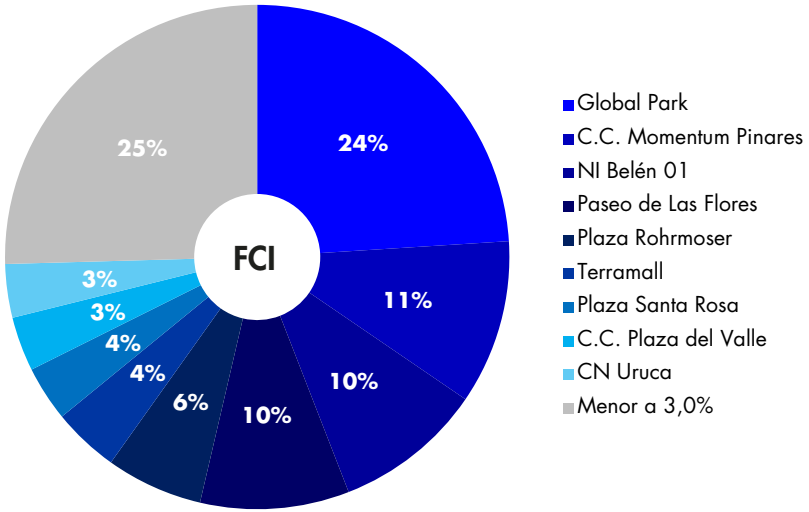
Fecha de inicio de operaciones:	29/6/2001
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Cantidad total autorizada:	$180.985.000,00
Monto total colocado:	$180.985.000,00
Precio última negociación:	$210,00
Fecha última negociación:	26/8/2024
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,00%
Clasificación Riesgo:	A+.CR (EST)
Calificadora:	Moody´s Local CR Calificadora de Riesgo, Sociedad Anónima
Comisión administración:	0,80%
Comisión administración industria:	1,14%

Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria

Actividad económica



Inmueble



Informe de la administración

Al cierre de diciembre de 2025, el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) presentó un rendimiento líquido anual del 3,72%, superando al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 2,96%. El activo total administrado alcanzó los USD$342.792.068,98, con un valor en libros por participación de USD$1.147,43.

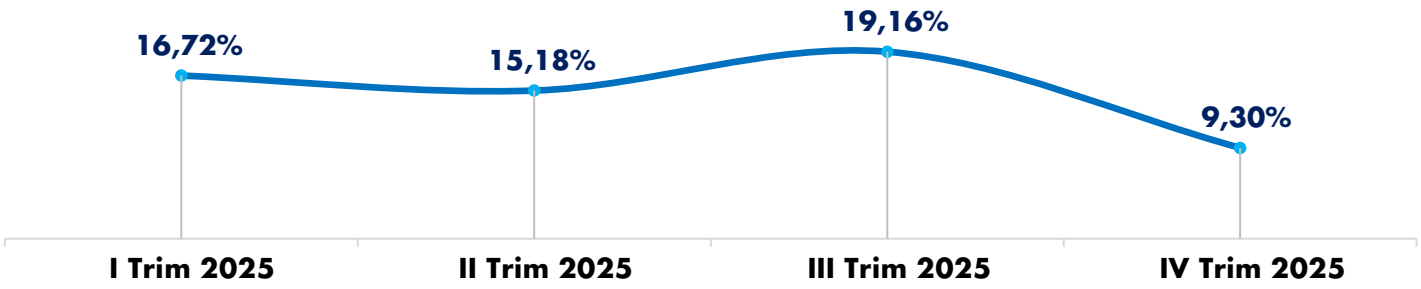
El fondo mantiene una diversificación con 33 inmuebles, entre los que destacan Global Park, Paseo de las Flores, Momentum Pinares y NI Belén 01 por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 409 inquilinos distribuidos en 12 sectores económicos, con un enfoque predominante en servicios, industria y comercio, lo que mitiga el riesgo asociado a la concentración sectorial o por arrendatario.

Durante el cuarto trimestre de 2025, el indicador de morosidad del fondo mostró una tendencia a la baja y retornó a los niveles promedio de los trimestres anteriores. Al cierre del período, la morosidad total se ubicó en 9,30%, lo que representa una reducción significativa frente al trimestre anterior, cuando alcanzó 19,16%.

El incremento observado en el III trimestre 2025 respondió a una situación extraordinaria: la implementación de la versión 4.4 de la factura electrónica por parte del Ministerio de Hacienda, la cual generó dificultades operativas para los proveedores externos de facturación. Dicha situación ha sido completamente controlada y solucionada.

Se debe destacar que parte de la morosidad (2,44%) corresponde al rango de 0 a 30 días, asociado a pagos aún dentro del periodo estipulado, mientras que solo un 6,86% refleja atrasos superiores a 30 días, evidenciando incumplimientos efectivos respecto a los plazos contractuales.

Rango de morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2025	II Trim 2025	III Trim 2025	IV Trim 2025
De 0 a 30 días	1,67%	5,37%	12,66%	2,44%
De 31 a 60 días	14,25%	0,81%	2,11%	4,67%
De 61 a 90 días	0,80%	8,48%	4,39%	1,60%
Más de 91 días	0,00%	0,52%	0,00%	0,60%
	16,72%	**15,18%**	**19,16%**	**9,30%**

La administración del fondo mantiene un seguimiento riguroso e implementa los procesos de gestión de cobro establecidos para garantizar la recuperación oportuna de los alquileres pendientes y mitigar posibles efectos sobre la liquidez del portafolio.

El saldo registrado en cuentas de orden asciende a USD$5.023.025,93. Este rubro está compuesto, en su mayoría, por deudas asociadas a arrendatarios que han suscrito acuerdos de pago con el fondo, así como por saldos pendientes de inquilinos que ya han desocupado los inmuebles.

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

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

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) durante el trimestre se efectuó la valoración anual de siete activos inmobiliarios, generando los siguientes ajustes:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Real Cariari	FCCA	$112.000,00	$111.663,00	-$337,00
Centro Educativo Llorente	Geovalor	$7.664.000,00	$8.479.016,71	$815.016,71
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	Geovalor	$8.415.000,00	$8.291.364,09	-$123.635,91
Parque Industrial Global Park	Geovalor	$74.220.000,00	$75.585.816,54	$1.365.816,54
Centro Comercial Plaza Los Laureles	ICICOR	$7.593.000,00	$7.380.000,00	-$213.000,00
Mall San Pedro	Impacta	$2.012.000,00	$1.486.783,75	-$525.216,25
Centro Comercial Momentum Pinares	Logan	$29.148.007,22	$29.437.000,00	$288.992,78

Se debe considerar que, para efectos contables, toda variación en la valoración ya sea una plusvalía o una minusvalía, debe registrarse como una ganancia o pérdida no realizada por ajuste al valor razonable. Asimismo, en dicho registro debe considerarse el impuesto sobre ganancias o pérdidas de capital, equivalente al 15%. No obstante, **estos ajustes tienen únicamente un efecto contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo en caso de que se materialice la venta del activo correspondiente.**

Las valoraciones realizadas reflejaron plusvalías en la mayoría de los activos, ajustando el libro del fondo a USD$334.039.701,22 y manteniendo una plusvalía acumulada superior a USD$22.776.388,06, lo que evidencia un crecimiento sólido y sostenido del portafolio.

Ingresos

	III Trim 2025		IV Trim 2025	
Ingresos del Período	**$15.217.924,50**	**Peso**	**$7.518.837,92**	**Peso**
Ingresos sin ganancias por valoración de propiedades	**$5.852.638,69**	**100,00%**	**$5.678.715,73**	**100,00%**
Intereses; Descuentos y Dividendos	$432,80	0,01%	$1.287,11	0,02%
Ingreso por arrendamiento	$5.435.188,49	92,87%	$5.394.287,54	94,99%
Ganancia por diferencial cambiario	$2.189,18	0,04%	$6.372,94	0,11%
Ganancia en venta de inmuebles	$0,00	0,00%	$0,00	0,00%
Ganancias por ajustes de valoración	$9.416.893,07		$1.872.090,20	
Ganancia no realizada por valoración inversiones en propiedades	*$9.365.285,81*		*$1.840.122,19*	
Ganancia por valoración inversiones financieras	*$51.607,26*	0,88%	*$31.968,01*	*0,56%*
Ingresos extraordinarios	$222.794,14	3,81%	$241.581,87	4,25%
Otros ingresos	$140.426,82	2,40%	$3.218,26	0,06%

*Las Ganancias no realizadas por valoración inversiones en propiedades; no representan ingresos materializados ni entradas de efectivo. Este registro no afecta el rendimiento líquido percibido por los inversionistas.

Durante el cuarto trimestre de 2025, los ingresos totales del período ascendieron a $7,52 millones, lo que representa una disminución equivalente a -50,65% en comparación con el tercer trimestre ($15,22 millones). Esta variación se explica principalmente por la menor incidencia de ganancias por ajustes de valoración de propiedades.

Los ingresos operativos se mantuvieron relativamente estables, registrando $5,68 millones frente a $5,85 millones en el trimestre anterior, lo que implica una variación de -$0,17 millones (-2,97%). El ingreso por arrendamiento continúa siendo el componente principal, con $5,39 millones en el cuarto trimestre y una participación del 94,99% sobre el total operativo.

Se observaron variaciones en ingresos extraordinarios y otros ingresos, los cuales, por su naturaleza, no presentan periodicidad recurrente ni comportamiento uniforme en el tiempo, ya que responden a eventos específicos. Por tanto, su impacto en los resultados debe considerarse transitorio, sin que ello implique una mejora estructural en la generación de recursos del fondo.

Adicionalmente, se identifica como factor incidente en la disminución de ingresos la imposibilidad de aplicar el crédito fiscal que el fondo venía utilizando en meses previos y que se registraba en la cuenta de otros ingresos. Debido a recientes cambios en el sistema del Ministerio de Hacienda, dicha aplicación no fue posible en el IV trimestre 2025. Actualmente, se encuentra en revisión con la entidad correspondiente para determinar la viabilidad de continuar aplicando este crédito en adelante.

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

La principal estrategia para incrementar los ingresos de los fondos inmobiliarios es maximizar la ocupación de los activos mediante arrendamientos. Durante el IV trimestre de 2025, los esfuerzos comerciales permitieron concretar 13 adicionales por $41.023,77, que compensaron la salida de inquilinos.

Como parte de la dinámica habitual de los fondos inmobiliarios, mientras se generan nuevos ingresos por arrendamientos, también se producen salidas de inquilinos en los diferentes activos administrados. A continuación, se detallan los movimientos registrados durante el trimestre.

	Entrada			Salida		
	Metraje	**Renta Mensual**	**N.° de inquilinos**	**Metraje**	**Renta Mensual**	**N.° de inquilinos**
Inmueble	**5.402,26 m²**	**$41.023,77**	**13**	**3.570,07 m²**	**$28.784,52**	**7**
BC Ciudad Colón	3.424,92 m²	$18.837,06	1			
Global Park	1.320 m²	$9.240,00	1	3.018,84 m²	$21.758,92	1
CC Momentum Pinares	163 m²	$3.262,00	3	33,37 m²	$424,93	1
CC Plaza Atlantis	119,22 m²	$2.981,79	2	286,3 m²	$2.500,28	2
CC Plaza Rohrmoser	134,1 m²	$2.551,72	3			
CC Paseo de las Flores	111 m²	$1.887,00	1	115,5 m²	$2.079,00	1
Plaza Los Laureles	76,16 m²	$1.294,72	1			
CC Plaza Santa Rosa	53,86 m²	$969,48	1			
CC La Verbena				40 m²	$775,68	1
CC Momentum Lindora				76,06 m²	$1.245,71	1

Gastos

	III Trim 2025	IV Trim 2025
Gastos	**$4.043.524,53**	**$4.748.361,84**
Gastos sin perdidas por valoración de propiedades	**$4.025.367,68**	**$4.015.501,05**
Comisiones	$399.278,33	$416.350,88
Otros gastos Operativos	$1.646.337,83	$1.584.804,18
Gastos bancarios y similares	*$7.496,75*	*$24.280,15*
Impuestos locales	*$981.062,99*	*$969.819,01*
Seguros	*$65.193,68*	*$64.230,39*
Mantenimiento de los inmuebles	*$547.816,73*	*$488.366,95*
Peritazgo de los inmuebles	*$17.680,00*	*$9.200,00*
Gasto por Suscripción	*$0,00*	*$0,00*
Otros Gastos	*$27.087,68*	*$28.907,68*
Otros servicios contratados	*$0,00*	*$0,00*
Gastos Financieros	$1 921.945,83	$1 937.914,83
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor de propiedades	$18.156,85	$732.860,79
Pérdidas por Diferencial Cambiario	$16.395,69	$17.856,89
Otros gastos	$41.410,00	$13.925,16
Variación por estimación de incobrables	$0,00	$44.649,11

*Las pérdidas no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable; no representan gastos materializados ni salidas de efectivo. Este registro no afecta el rendimiento líquido percibido por los inversionistas.

Durante el cuarto trimestre de 2025, los gastos totales ascendieron a $4,75 millones, lo que representa un incremento de $0,70 millones (+17,45%) respecto al tercer trimestre ($4,04 millones). Esta variación se explica principalmente por el aumento en las pérdidas no realizadas por ajustes de valoración de propiedades, que pasaron de $18,16 mil en el tercer trimestre a $732,86 mil en el cuarto trimestre.

Al excluir las pérdidas por valoración, los gastos operativos se mantuvieron prácticamente estables, registrando USD$4,02 millones. Esto representa una variación relativa mínima de –0,25%, lo que confirma que no hubo cambios significativos en la estructura de gasto recurrente del fondo.

Los gastos financieros presentaron un leve incremento, pasando de $1,92 millones a $1,94 millones, asociado al cambio de tasa por el refinanciamiento con Banco Davivienda a partir de septiembre. Cabe señalar que, aunque el cambio implica un ajuste en la estructura de intereses, la tasa ha mostrado una tendencia a la baja por factores macroeconómicos, lo que contribuye a mitigar el impacto en el costo financiero. Las amortizaciones de capital no se reconocen como gasto, conforme al prospecto

del fondo, y se registran mediante la constitución de reservas para amortización.

Finalmente, se observa un incremento en la variación por estimación de incobrables, que pasó de $0,00 a $44,65 mil, reflejando el cumplimiento de procedimientos internos y normativa contable aplicable para el registro como gasto o incobrable de algunos alquileres morosos de periodos anteriores.

La estructura de gastos operativos se mantiene concentrada en gastos financieros e impuestos locales, que en conjunto representan más del 72% del total. Los gastos financieros incrementaron ligeramente su participación, pasando de 47,75% en el III trimestre a 48,26% en el IV trimestre, reflejando el impacto del cambio a tasa variable mensual.

Los impuestos locales se mantuvieron estables, con 24,37% en el III trimestre y 24,15% en el IV trimestre. El mantenimiento de inmuebles redujo su participación de 13,61% a 12,16%, mientras que las comisiones aumentaron ligeramente de 9,92% a 10,37%. Los seguros permanecieron prácticamente sin variación (1,62% vs 1,60%).

Evolución de la estructura de gastos operativos		
	III Trimestre 2025	IV Trimestre 2025
Gastos Financieros	47,75%	48,26%
Impuestos locales	24,37%	24,15%
Mantenimiento de los inmuebles	13,61%	12,16%
Comisiones	9,92%	10,37%
Seguros	1,62%	1,60%
Variación por estimación de incobrables	0,00%	1,11%
Otros Gastos	1,70%	1,07%
Gastos bancarios y similares	0,19%	0,60%
Pérdidas por diferencial Cambiario	0,41%	0,44%
Peritazgo de los inmuebles	0,44%	0,23%
	100,00%	**100,00%**

Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al 31 de diciembre del 2025:		
Inmueble:	**III Trimestre 2025**	**IV Trimestre 2025**
Global Park	22,40%	22,63%
CC Paseo De Las Flores	12,54%	12,49%
CC Momentum Pinares	8,76%	8,81%
NI Belén 01	7,80%	7,77%
CC Plaza Rohrmoser	6,41%	6,38%
Parque Empresarial Lindora	3,23%	3,22%
CC Terramall	3,33%	3,31%
CC Atlantis Plaza	2,87%	2,86%
CE Guadalupe	2,85%	2,84%
CN Uruca 01	3,35%	3,34%
CC Plaza Santa Rosa	2,53%	2,48%
CE Llorente 01	2,30%	2,54%
CC Plaza Los Laureles	2,28%	2,21%
CC Plaza Del Valle	2,28%	2,27%
CC Momentum Lindora	2,18%	2,17%
Condominio Lindora	1,92%	1,91%
BC San Pablo 02	1,78%	1,77%
Plaza Lincoln	1,56%	1,55%
CC Plaza Monte General	1,47%	1,46%
Universidad Latina Perez	1,19%	1,18%
CC Desamparados	1,00%	1,00%
Nunziatura	0,96%	0,96%
BC Ciudad Colón 01	0,63%	0,63%
BC Pavas 01	0,74%	0,74%
Mall Internacional	0,86%	0,86%
Mall San Pedro	0,60%	0,45%
CC Paseo Metropoli	0,58%	0,58%
CC Metrocentro	0,53%	0,53%
BC San Pablo 01	0,36%	0,36%
Bn Alajuelita	0,34%	0,34%
CC La Verbena	0,25%	0,25%
Condominio Torre Del Parque	0,08%	0,08%
Real Cariari	0,03%	0,03%

Estructura del portafolio por sector económico

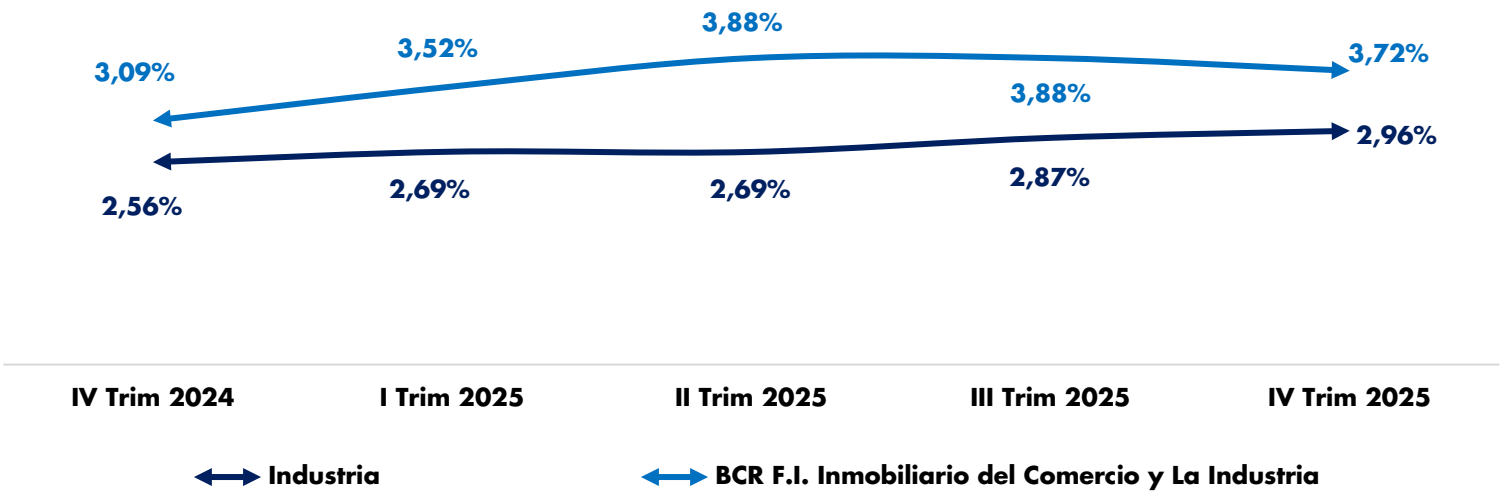
Sector Económico	III Trimestre 2025	IV Trimestre 2025
Industrias manufactureras	36%	36%
Comercio al por mayor y al por menor	33%	33%
Otras actividades económicas	8%	8%
Actividades financieras y de seguros	7%	7%
Enseñanza	6%	6%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5%	5%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	5%	5%
Total	**100%**	**100%**

Rendimientos

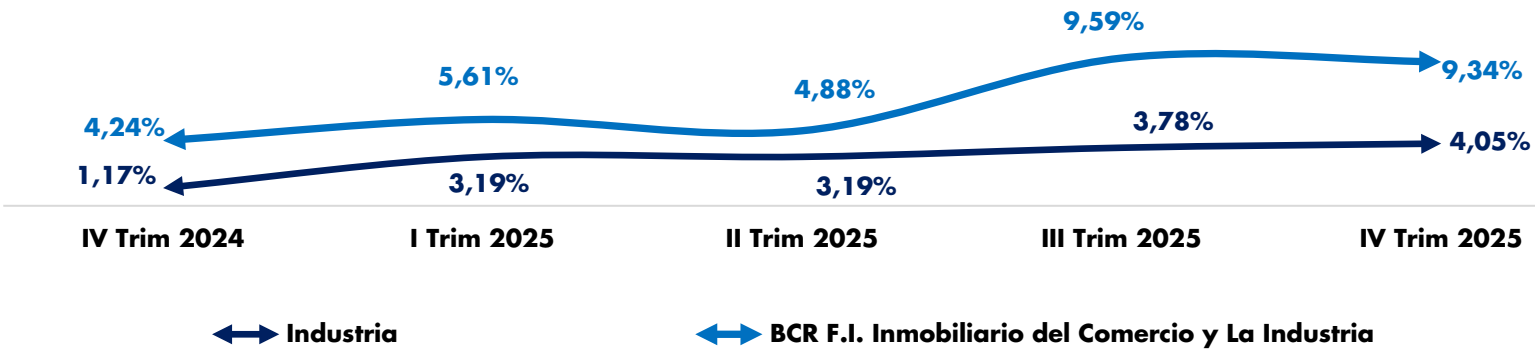
Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025
9,34%	4,05%	3,72%	2,96%	0,00%

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

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



Rendimiento total últimos12 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)

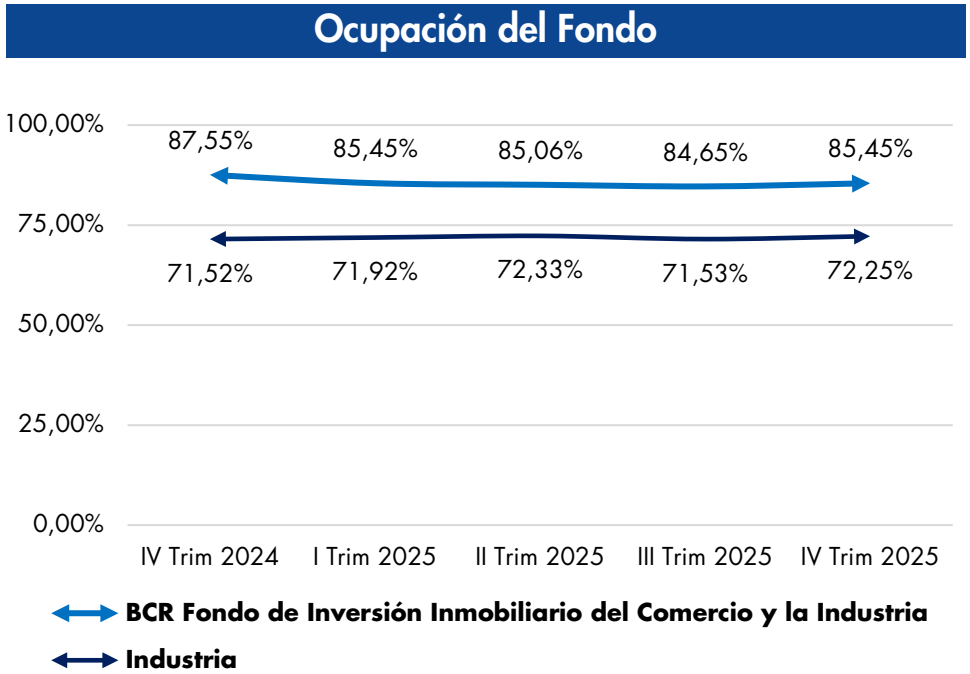


*Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Coefic oblig frente a terceros	39,42%	39,57%	29,30%
Porcentaje de ocupación	85,45%	84,65%	72,25%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de diciembre 2025



Resultados Financieros

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria del Comercio y la Industria en miles de dólares para el cuarto trimestre del año 2025 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US$ miles)	IV-Trim-2024	I-Trim-2025	II-Trim-2025	III-Trim-2025	IVTrim-2025
Ingresos por arrendamiento	$5.611,02	$5.606,58	$5.433,28	$5.435,19	$5.394,29
Otros ingresos	$359,21	$4.657,40	$442,96	$417,45	$284,43
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	$6.156,47	$237,60	$762,23	$9.365,29	$1.840,12
Total Ingresos	**$12.126,71**	**$10.501,57**	**$6.638,46**	**$15.217,92**	**$7.518,84**
	IV-Trim-2024	**I-Trim-2025**	**II-Trim-2025**	**III-Trim-2025**	**IVTrim-2025**
Gastos financieros	$2.100,24	$2.022,18	$1.920,61	$1.921,95	$1.937,91
Gastos operativos	$1.653,31	$1.633,43	$1.795,92	$1.646,34	$1.584,80
Comisiones	$388,08	$386,59	$390,63	$399,28	$416,35
Otros gastos	$29,67	$48,30	$53,90	$57,81	$76,43
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	$4.825,51	$886,02	$729,39	$18,16	$732,86
Total Gastos	**$8.996,82**	**$4.976,52**	**$4.890,45**	**$4.043,52**	**$4.748,36**
Utilidad Neta	**$3.129,89**	**$5.525,05**	**$1.748,02**	**$11.174,40**	**$2.770,48**
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	**$1.798,93**	**$6.173,47**	**$1.715,17**	**$1.827,27**	**$1.663,21**

La cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" refleja exclusivamente las ganancias contables derivadas de la valoración de propiedades.

En la información financiera remitida a SUGEVAL, la cuenta 862031000000 – Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable incluye tanto la valoración de propiedades como la de inversiones financieras. Es decir, contempla los rendimientos generados por instrumentos financieros y los ajustes contables de propiedades.

Cabe destacar que la valoración de propiedades corresponde a un registro contable no distribuible, mientras que las ganancias por valoración de inversiones financieras sí son distribuibles entre los inversionistas.

Por esta razón, en la tabla anterior se excluye de la cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" el porcentaje distribuible, el cual se presenta dentro del rubro "Otros ingresos".

BCR Fondo de Inv. Inmobiliario No diversificado

Indicadores de fondos
Fondo de Inversión Inmobiliario

$377.773.624,21
Activos Totales

$361.283.295,06
Activos Inmobiliarios

1.511
Cantidad de inversionistas

251.852
Cantidad total de participaciones

12
Cantidad de inmuebles

136
Cantidad de inquilinos

461.140,52
m² Arrendables

40,73%
Ocupación porcentual

Prom. 2,0 años
Vencimiento de Contratos

En Libros: $992,15
Mercado: $590,00
Valor de participación

Total: 4,98%
Líquido: 0,74%
Rendimientos últimos 12 meses

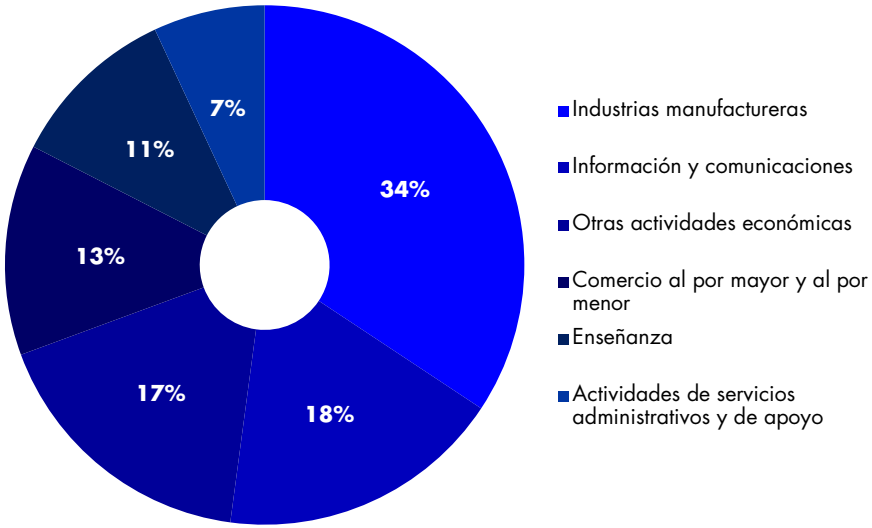
Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de mediano o largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaluación de inmuebles.

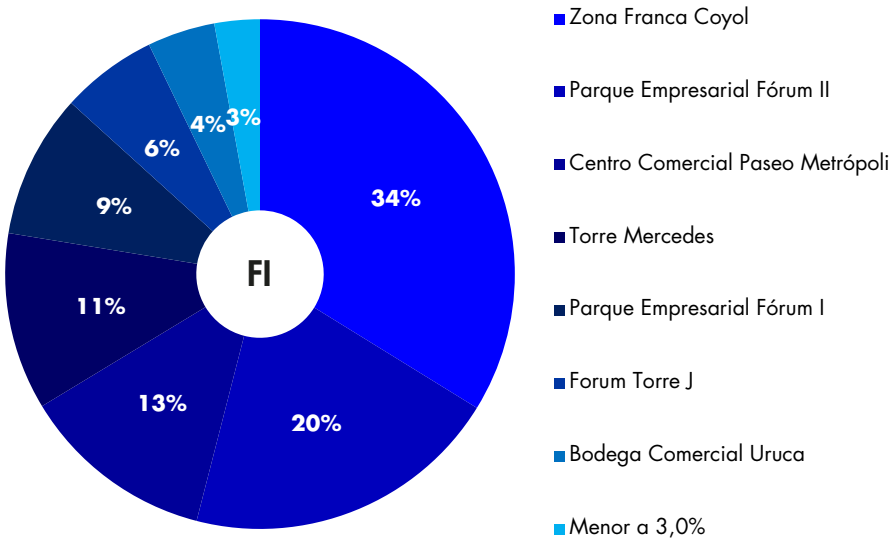
Fecha de inicio de operaciones:	25/10/2000
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Cantidad total autorizada:	$251.852.000,00
Monto total colocado:	$251.852.000,00
Precio última negociación:	$195,00
Fecha última negociación:	4/3/2025
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,02%
Clasificación Riesgo:	BBB.cr (NEG)
Calificadora:	Moody´s Local CR Calificadora de Riesgo, Sociedad Anónima
Comisión administración:	0,40%
Comisión administración industria:	1,14%

Composición de ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario

Actividad económica



Inmueble



Informe de la administración

Al cierre de diciembre de 2025, el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario presentó un rendimiento líquido 12 meses del 0,74%, inferior al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 2,96%. El activo total administrado alcanzó los USD$377.773.624,21, con un valor en libros por participación de USD$992,15.

El fondo mantiene una diversificación con 12 inmuebles, entre los que destacan Zona Franca Coyol y Parque Empresarial Fórum II por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 136 inquilinos distribuidos en 10 sectores económicos, con un enfoque predominante en industria, servicios y comercio, lo que mitiga el riesgo asociado a la concentración sectorial o por arrendatario.

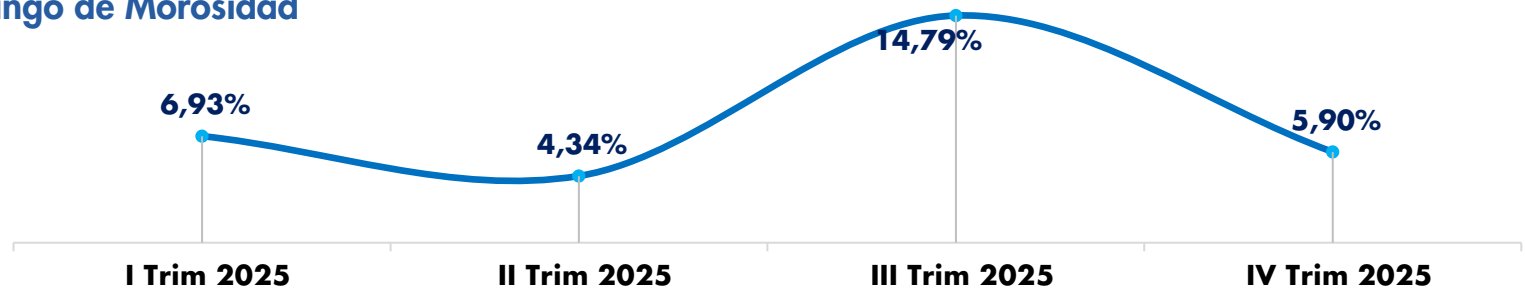
Durante el cuarto trimestre de 2025, el indicador de morosidad del fondo mostró una tendencia a la baja y retornó a los niveles promedio de los trimestres anteriores.

Al cierre del período, la morosidad total se ubicó en 5,90%, una reducción significativa respecto al trimestre anterior, cuando alcanzó 14,79%.

El incremento observado en el III trimestre 2025 respondió a una situación extraordinaria: la implementación de la versión 4.4 de la factura electrónica por parte del Ministerio de Hacienda, la cual generó dificultades operativas para los proveedores externos de facturación. Dicha situación ha sido completamente controlada y solucionada.

Del total registrado, un 0,99% corresponde a saldos dentro del período de pago (0 a 30 días), mientras que un 4,91% refleja atrasos superiores a 30 días, lo que evidencia un nivel reducido de incumplimiento real y un riesgo de recuperación controlado. El segmento más relevante corresponde a saldos vencidos entre 31 y 60 días, equivalentes a USD$56.930,97, que, si bien requiere seguimiento, se mantiene dentro de un margen de recuperación razonable.

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2025	II Trim 2025	III Trim 2025	IV Trim 2025
De 0 a 30 días	1,5%	3,3%	12,8%	1,0%
De 31 a 60 días	5,4%	0,7%	0,0%	3,7%
De 61 a 90 días	0,0%	0,3%	2,0%	1,0%
Más de 91 días	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
	6,93%	**4,34%**	**14,79%**	**5,90%**

La administración continúa aplicando un monitoreo riguroso y procesos de gestión de cobro orientados a asegurar la recuperación oportuna de los alquileres pendientes, reforzando la estabilidad financiera del fondo.

El saldo registrado en cuentas de orden asciende a USD$14.065.888,37. Este rubro está compuesto, en su mayoría, por deudas asociadas a arrendatarios que han suscrito acuerdos de pago con el fondo, así como por saldos pendientes de inquilinos que ya han desocupado los inmuebles.

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

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

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) durante el trimestre se efectuó la valoración anual de cinco activos inmobiliarios, generando los siguientes ajustes:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Bodega Comercial Uruca	Geovalor	$25.156.812,61	$25.797.119,82	$640.307,21
Parque Empresarial Fórum II	Geovalor	$61.177.746,27	$67.246.424,34	$6.068.678,07
Centro Comercial Paseo Metrópoli	Grupo Tecno	$36.288.000,00	$35.790.000,00	-$498.000,00
Edificio Meridiano	Geovalor	$9.717.244,17	$9.885.594,81	$168.350,64
Nave Industrial Uruca	Logan	$12.020.129,00	$11.666.000,00	-$354.129,00

Se debe considerar que, para efectos contables, toda variación en la valoración ya sea una plusvalía o una minusvalía, debe registrarse como una ganancia o pérdida no realizada por ajuste al valor razonable. Asimismo, en dicho registro debe considerarse el impuesto sobre ganancias o pérdidas de capital, equivalente al 15%. No obstante, **estos ajustes tienen únicamente un efecto contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo en caso de que se materialice la venta del activo correspondiente.**

Como resultado de las valoraciones realizadas, y dado que las cuatro propiedades presentaron plusvalías, el valor en libros del fondo se ajustó al alza en USD$361.283.295,06.

Ingresos

	III Trim 2025		IV Trim 2025	
Ingresos del Período	**$8.226.502,33**	**Peso**	**$11.087.108,54**	**Peso**
Ingresos sin ganancias por valoración de propiedades	**$5.168.385,27**	**100,00%**	**$5.241.373,01**	**100,00%**
Intereses; Descuentos y Dividendos	$5.322,10	0,10%	$7.764,80	0,15%
Ingreso por arrendamiento	$4.859.418,63	94,02%	$4.803.562,12	91,65%
Ganancia por diferencial cambiario	$16.066,39	0,31%	$4.061,48	0,08%
Ganancia en venta de inmuebles	$0,00	0,00%	$0,00	0,00%
Ganancias por ajustes de valoración	$3.116.075,27		$5.881.094,52	
Ganancia no realizada por valoración inversiones en propiedades	*$3.058.117,06*		*$5.845.735,53*	
Ganancia por valoración inversiones financieras	*$57.958,21*	1,12%	*$35.358,99*	*0,67%*
Ingresos extraordinarios	$146.682,10	2,84%	$301.323,56	5,75%
Otros ingresos	$82.937,84	1,60%	$89.302,06	1,70%

*Las Ganancias no realizadas por valoración inversiones en propiedades; no representan ingresos materializados ni entradas de efectivo. Este registro no afecta el rendimiento líquido percibido por los inversionistas.

En el IV trimestre de 2025, los ingresos totales se ubicaron en $11,09 millones, superando en $2,86 millones los resultados del trimestre anterior ($8,23 millones). Este comportamiento refleja un crecimiento del 34,7%, impulsado principalmente por el incremento en las ganancias por ajustes de valoración en propiedades, que pasaron de $3,12 millones a $5,88 millones,

Por otro lado, los ingresos operativos, excluyendo efectos de valoración, mostraron una ligera reducción, pasando de $5,24 millones en el IV trimestre frente a $5,17 millones en el trimestre previo.

Dentro de este segmento, el ingreso por arrendamiento continúa siendo la fuente principal, aportando más del 91% del total operativo. En términos absolutos, los ingresos por arrendamiento pasaron de $4,86 millones en el III trimestre a $4,80 millones en el IV trimestre, lo que representa una disminución del 1,15%. Esta variación responde principalmente a la salida de inquilinos en Forum II, donde se desocuparon áreas de oficina, así como a la salida de otro inquilino en Zona Franca Coyol. En relación con este último, y considerando la alta dinámica comercial que caracteriza a este parque industrial, los espacios ya se encuentran en proceso activo de comercialización y existen interesados relevantes, lo que contribuye a mitigar el impacto esperado en el mediano plazo.

Asimismo, se registraron otros ingresos por concepto de penalizaciones asociadas a la salida anticipada del inquilino de Zona Franca Coyol, lo que contribuyó a compensar parcialmente la disminución en ingresos por arrendamiento.

Cabe destacar el aumento en ingresos extraordinarios, que duplicaron su valor al pasar de $146,7 mil a $301,3 mil, impulsados principalmente por la cancelación de rentas pendientes de un antiguo inquilino. Este pago corresponde al cierre de un proceso de cobro que se mantuvo en instancias judiciales, permitiendo finalmente recuperar saldos que permanecían en gestión., mientras que otros ingresos y rendimientos financieros mostraron variaciones marginales, sin impactos relevantes en el desempeño del trimestre.

Se aclara que los ingresos extraordinarios, por su naturaleza, no son recurrentes ni uniformes en el tiempo, derivando de eventos específicos. Su impacto en los resultados es transitorio y no implica un cambio estructural en la capacidad de generación de recursos del fondo.

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

La principal estrategia para incrementar los ingresos del fondo se mantiene enfocada en maximizar la ocupación de los activos mediante el arrendamiento de los espacios disponibles durante el cuarto trimestre de 2025 los esfuerzos comerciales permitieron alcanzar un incremento en los ingresos por arrendamiento de USD $12,02 mil mientras que como parte de la dinámica habitual del sector se presentaron salidas de inquilinos que totalizaron USD$39,29 mil este comportamiento refleja la rotación en la gestión de activos inmobiliarios.

A continuación, se detallan los movimientos registrados durante el trimestre.

	Entrada			Salida		
	Metraje	Renta Mensual	N.° de inquilinos	Metraje	Renta Mensual	N.° de inquilinos
Inmueble	**728,55 m²**	**$12.024,93**	**5**	**4.203,71 m²**	**$73.710,62**	**6**
Parque Empresarial Fórum II	337,55 m²	$5.063,25	1	1.890,07 m²	$25.465,63	2
Torre Mercedes	245,02 m²	$3.430,28	1	579,64 m²	$11.054,34	2
Parque Empresarial Fórum I	139,73 m²	$2.406,40	3	205,57 m²	$2.765,94	1
CC Paseo Metrópoli	6,25 m²	$1.125,00	1			
Zona Franca Coyol				1.528,43 m²	$34.424,71	1

Gastos

	III Trim 2025	IV Trim 2025
Gastos	**$3.893.710,68**	**$4.622.459,64**
Gastos sin perdidas por valoración de propiedades	**$3.893.710,68**	**$3.898.149,99**
Comisiones	$243.302,58	$249.602,49
Otros gastos Operativos	$1.576.583,69	$1.599.844,71
Gastos bancarios y similares	$5.991,45	*$9.623,06*
Impuestos locales	$922.544,21	*$943.782,58*
Seguros	$106.713,19	*$65.428,86*
Mantenimiento de los inmuebles	$528.734,84	*$567.830,21*
Peritazgo de los inmuebles	$12.600,00	*$4.025,00*
Gasto por Calificadora	$0,00	*$0,00*
Otros Gastos	$0,00	*$0,00*
Otros servicios contratados	$0,00	*$9.155,00*
Gastos Financieros	$2.056.121,36	$2.024.762,31
Pérdidas no realizadas por ajustes de valoración de propiedades	$0,00	$724.309,65
Pérdidas por diferencial Cambiario	$15.377,61	$13.551,08
Otros gastos	$2.325,44	$6.851,84
Variación por estimación de incobrables	$0,00	$3 537,56

*Las pérdidas no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable; no representan gastos materializados ni salidas de efectivo. Este registro no afecta el rendimiento líquido percibido por los inversionistas.

En el IV trimestre de 2025, los gastos totales alcanzaron $4,62 millones, frente a $3,89 millones del III trimestre, lo que supone un incremento de $0,73 millones (+18,72%).

Este aumento se explica casi en su totalidad por el registro de pérdidas no realizadas por ajustes de valoración de propiedades por $724,3 mil, rubro que no estuvo presente en el trimestre previo.

Al excluir este efecto, los gastos operativos se mantuvieron estables, pasando de $3,89 millones a $3,90 millones.

Los gastos financieros, correspondientes exclusivamente a intereses de la operación de crédito vigente, no mostraron cambios significativos; sin embargo, se registra una ligera reducción atribuible a la disminución de las tasas de referencia indexadas a la operación con Davivienda, reflejando estabilidad en las condiciones de endeudamiento.

Cabe destacar que las amortizaciones de capital no se reconocen como gasto, sino que, según el prospecto del fondo, se registran contablemente mediante una reserva destinada a cumplir con estos compromisos.

La estructura de gastos operativos mantiene el predominio de los gastos financieros, que pasan de 52,81% a 52,00% (-0,81 pp), coherente con la ligera reducción de intereses. En paralelo, los impuestos locales aumentan de 23,69% a 24,24% (+0,55 pp), mientras que el mantenimiento de inmuebles sube de 13,58% a 14,58% (+1,00 pp), reflejando actividad de conservación preventiva y la estacionalidad de mantenimiento.

Evolución de la estructura de gastos operativos		
	III Trimestre 2025	IV Trimestre 2025
Gastos Financieros	52,81%	52,00%
Impuestos locales	23,69%	24,24%
Mantenimiento de los inmuebles	13,58%	14,58%
Comisiones	6,25%	6,41%
Seguros	2,74%	1,68%
Pérdidas por diferencial Cambiario	0,39%	0,35%
Gastos bancarios y similares	0,15%	0,25%
Otros servicios contratados	0,00%	0,24%
Otros gastos	0,06%	0,18%
Peritazgo de los inmuebles	0,32%	0,10%
Variación por estimación de incobrables	0,00%	0,09%
	100,00%	**100,00%**

Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al 31 de diciembre del 2025:		
Inmueble	**III Trimestre 2025**	**IV Trimestre 2025**
Zona Franca Coyol	20,99%	20,62%
Parque Empresarial Fórum II	17,24%	18,61%
Parque Empresarial Fórum I	13,62%	13,38%
Torre Mercedes	10,73%	10,54%
CC Paseo Metrópoli	10,23%	9,91%
Parque Empresarial del Pacífico	7,72%	7,69%
BC Uruca 02	7,09%	7,14%
Fórum Torre J	4,85%	4,76%
NI Uruca 01	3,39%	3,23%
Condominio Meridiano	2,74%	2,74%
CN Uruca 01	1,08%	1,06%
CC Terramall	0,33%	0,32%

Estructura del portafolio por sector económico

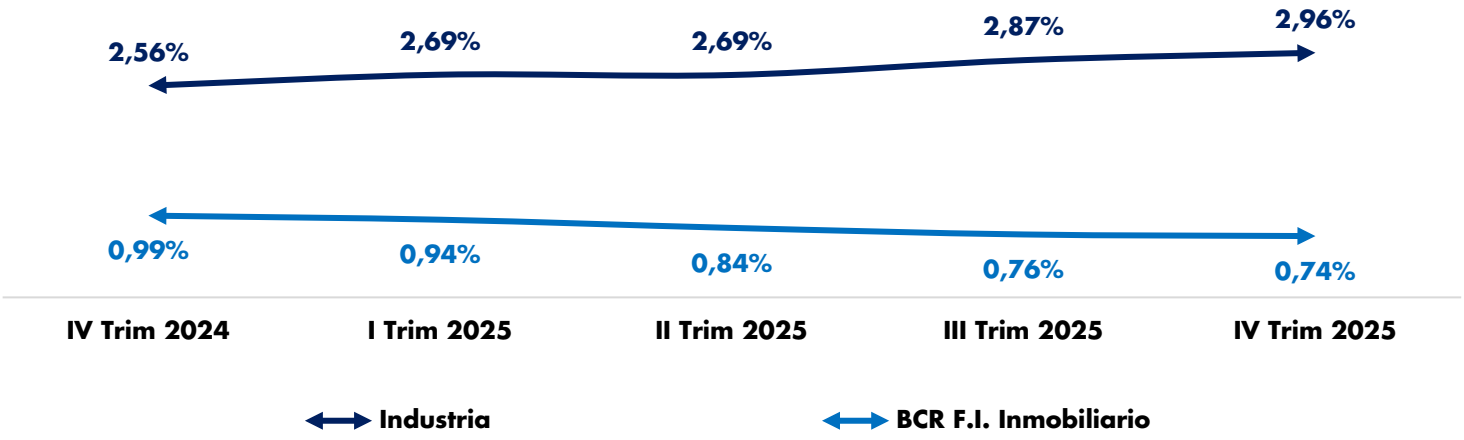
Sector Económico	III Trimestre 2025	IV Trimestre 2025
Industrias manufactureras	35%	34%
Información y comunicaciones	19%	18%
Otras actividades económicas	17%	17%
Comercio al por mayor y al por menor	12%	13%
Enseñanza	11%	11%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	7%	7%
Total	**100%**	**100%**

Rendimientos

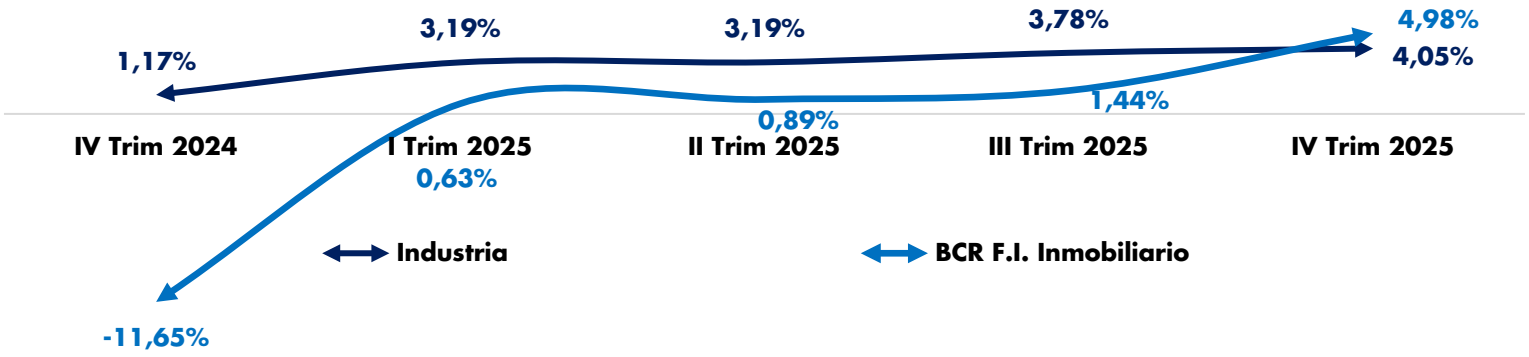
Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025
4,98%	4,05%	0,74%	2,96%	-1,67%

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

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



Rendimiento total últimos12 meses
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado Vs Promedio Industria
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)

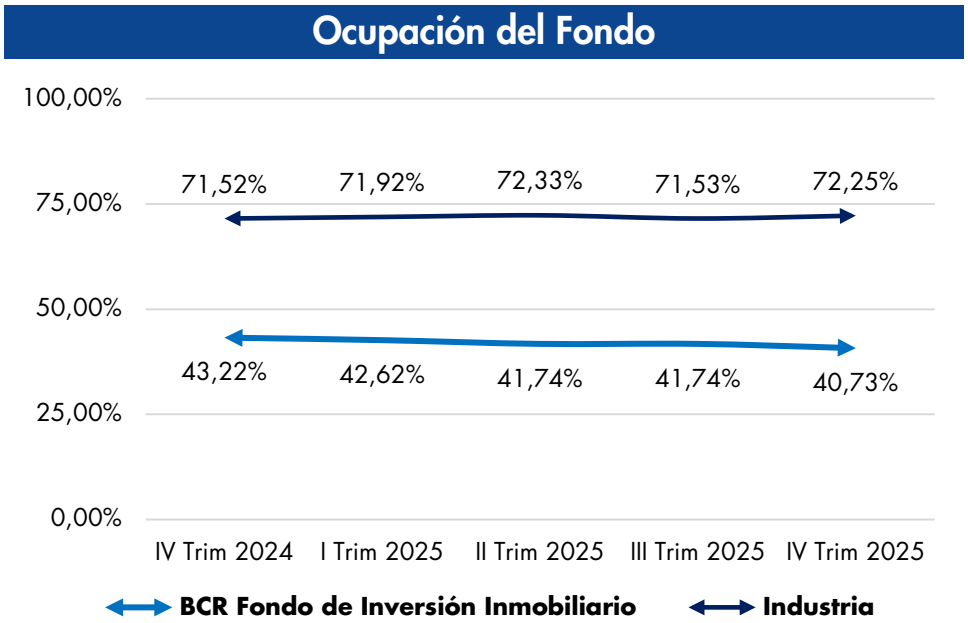


*Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Coefic oblig frente a terceros	33,86%	34,40%	29,30%
Porcentaje de ocupación	40,73%	41,74%	72,25%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de diciembre 2025



Resultados Financieros

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario en miles de dólares para el cuarto trimestre del año 2025 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (US$ miles)	IV-Trim-2024	I-Trim-2025	II-Trim-2025	III-Trim-2025	IVTrim-2025
Ingresos por arrendamiento	$4.967,20	$4.865,36	$4.864,89	$4.859,42	$4.803,56
Otros ingresos	$82,77	$79,01	$145,57	$308,97	$437,81
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	$77,32	$108,83	$18,09	$3.058,12	$5.845,74
Total Ingresos	**$5.127,30**	**$5.053,19**	**$5.028,55**	**$8.226,50**	**$11.087,11**
	IV-Trim-2024	**I-Trim-2025**	**II-Trim-2025**	**III-Trim-2025**	**IVTrim-2025**
Gastos financieros	$2.121,66	$2.054,10	$2.042,33	$2.056,12	$2.024,76
Gastos operativos	$1.720,41	$1.603,30	$1.685,08	$1.576,58	$1.599,84
Comisiones	$242,32	$235,63	$237,68	$243,30	$249,60
Otros gastos	$26,55	$108,36	$23,29	$17,70	$23,94
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	$3.038,22	$2.149,29	$0,00	$0,00	$724,31
Total Gastos	**$7.149,15**	**$6.150,68**	**$3.988,38**	**$3.893,71**	**$4.622,46**
Utilidad Neta	**-$2.021,86**	**-$1.097,49**	**$1.040,17**	**$4.332,79**	**$6.464,65**
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	**$939,04**	**$942,98**	**$1.022,08**	**$1.274,67**	**$1.343,22**

La cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" refleja exclusivamente las ganancias contables derivadas de la valoración de propiedades.

En la información financiera remitida a SUGEVAL, la cuenta 862031000000 – Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable incluye tanto la valoración de propiedades como la de inversiones financieras. Es decir, contempla los rendimientos generados por instrumentos financieros y los ajustes contables de propiedades.

Cabe destacar que la valoración de propiedades corresponde a un registro contable no distribuible, mientras que las ganancias por valoración de inversiones financieras sí son distribuibles entre los inversionistas.

Por esta razón, en la tabla anterior se excluye de la cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" el porcentaje distribuible, el cual se presenta dentro del rubro "Otros ingresos".

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No diversificado

Indicadores de fondos
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario

$102.655.676,20
Activos Totales

$99.688.587,40
Activos Inmobiliarios

512
Cantidad de inversionistas

16.195
Cantidad total de participaciones

17
Cantidad de inmuebles

68
Cantidad de inquilinos

85.407,5
m² Arrendables

81,08%
Ocupación porcentual

Prom. 2,9 años
Vencimiento de Contratos

En Libros: $5.303,71
Mercado: $5.000,00
Valor de participación

Total: 0,51%
Líquido: 2,47%
Rendimientos últimos 12 meses

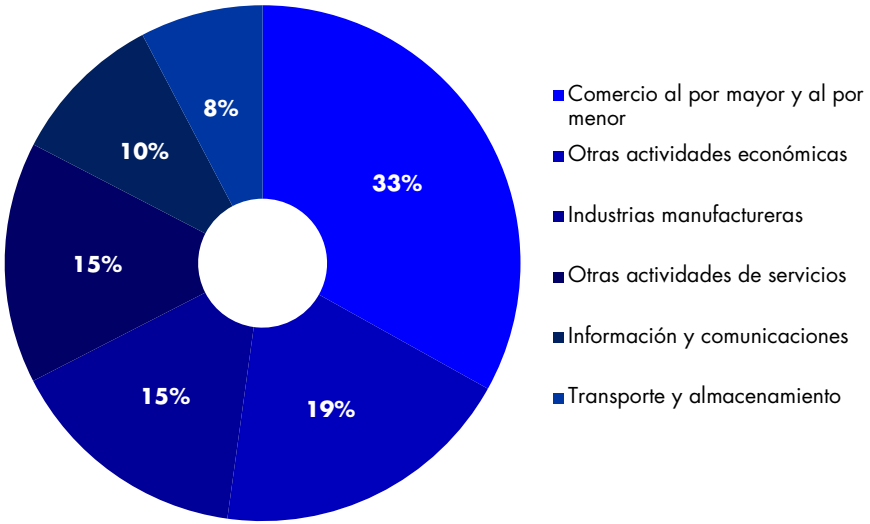
Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos mensuales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de mediano o largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaloración de inmuebles.

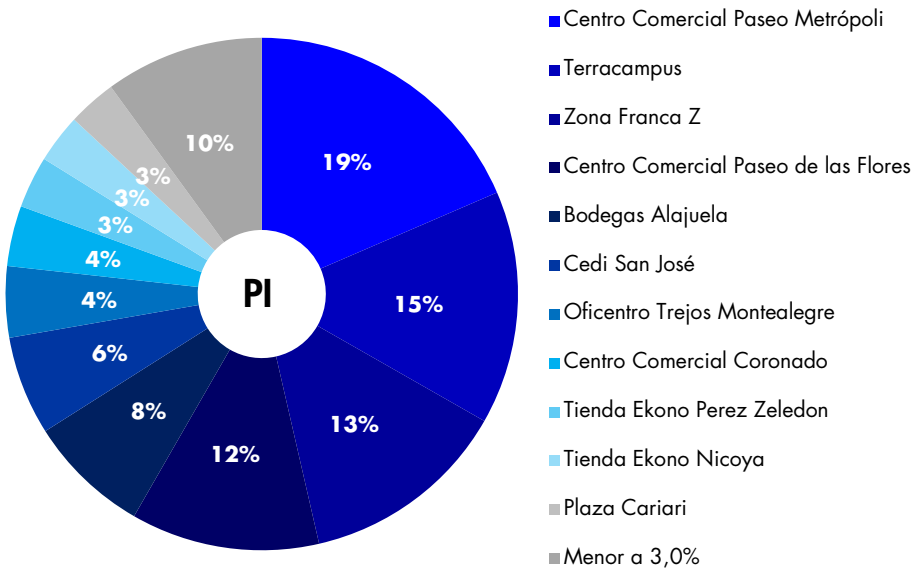
Fecha de inicio de operaciones:	11/1/2011
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Cantidad total autorizada:	$80.975.000,00
Monto total colocado:	$80.975.000,00
Precio última negociación:	$5.365,00
Fecha última negociación:	2/11/2021
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,00%
Clasificación Riesgo:	AA-.cr (EST)
Calificadora:	Moody´s Local CR Calificadora de Riesgo, Sociedad Anónima
Comisión administración:	0,90%
Comisión administración industria:	1,14%

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

Actividad económica



Inmueble



Informe de la administración

Al cierre de diciembre de 2025, el BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario presentó un rendimiento líquido 12 meses del 2,47%, inferior al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 2,96% El activo total administrado alcanzó los USD$102.655.676,20, con un valor en libros por participación de USD$5.303,71

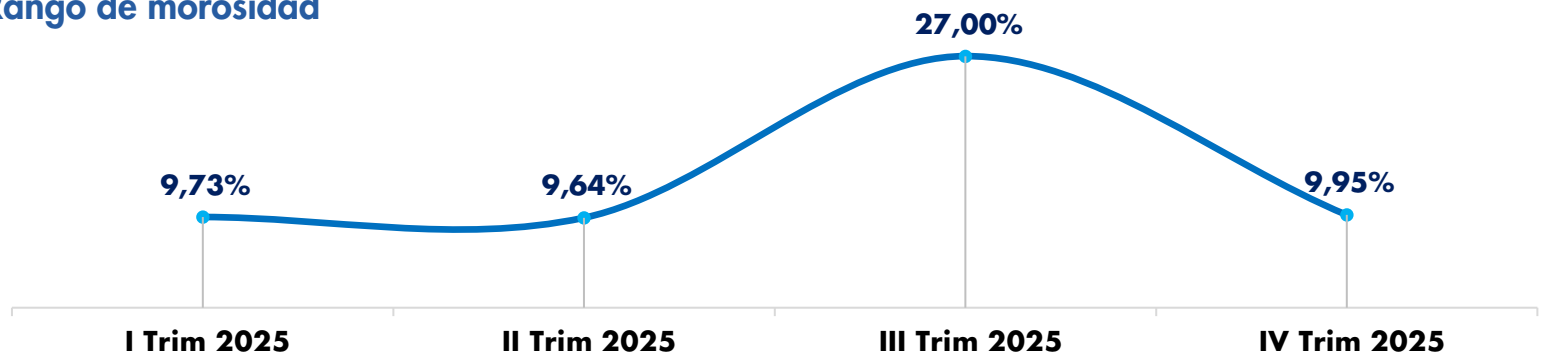
El fondo mantiene una sólida diversificación con 17 inmuebles, entre los que destacan Paseo Metrópoli, Terracampus y Paseo de las Flores por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 68 inquilinos distribuidos en 11 sectores económicos, con un enfoque predominante en comercio, industria y servicios, lo que mitiga el riesgo asociado a la concentración sectorial o por arrendatario.

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 la morosidad total del fondo se ubicó en 9,95% mostrando una disminución respecto al tercer trimestre cuando alcanzó 27,00% este comportamiento refleja una regularización de saldos pendientes y retornó a los niveles promedio de los trimestres anteriores.

El incremento observado en el III trimestre 2025 respondió a una situación extraordinaria: la implementación de la versión 4.4 de la factura electrónica por parte del Ministerio de Hacienda, la cual generó dificultades operativas para los proveedores externos de facturación. Dicha situación ha sido completamente controlada y solucionada.

Es importante señalar que la mayor proporción de la morosidad equivalente a 6,16% corresponde al rango de 0 a 30 días asociado a pagos que aún se encuentran dentro del periodo estipulado mientras que únicamente un 3,79% representa atrasos superiores a 30 días evidenciando incumplimientos efectivos respecto a los plazos contractuales.

Rango de morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2025	II Trim 2025	III Trim 2025	IV Trim 2025
De 0 a 30 días	5,69%	6,23%	22,55%	6,16%
De 31 a 60 días	4,04%	0,43%	3,67%	3,79%
De 61 a 90 días	0,00%	2,98%	0,78%	0,00%
Más de 91 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	9,73%	**9,64%**	**27,00%**	**9,95%**

La administración del fondo mantiene un seguimiento riguroso e implementa los procesos de gestión de cobro establecidos para garantizar la recuperación oportuna de los alquileres pendientes y mitigar posibles efectos sobre la liquidez del portafolio.

El saldo registrado en cuentas de orden es de USD$0. Esto indica que actualmente no existen partidas pendientes en esta categoría.

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

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) durante el trimestre se efectuó la valoración anual de cinco activos inmobiliarios, generando los siguientes ajustes:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Bodegas Alajuela	ICICOR	$5.034.739,00	$5.155.000,00	$120.261,00
Cedi San José	ICICOR	$9.180.000,00	$6.653.000,00	-$2.527.000,00
Centro Comercial Antares	ICICOR	$4.159.000,00	$4.295.000,00	$136.000,00
Terracampus	ICICOR	$22.030.000,00	$19.582.000,00	-$2.448.000,00
Centro Comercial Plaza del Oeste	Impacta	$1.556.464,00	$1.615.073,00	$58.609,00

Se debe considerar que, para efectos contables, toda variación en la valoración ya sea una plusvalía o una minusvalía, debe registrarse como una ganancia o pérdida no realizada por ajuste al valor razonable, además debe considerarse el impuesto sobre ganancias o pérdidas de capital, equivalente al 15%. No obstante, **estos ajustes tienen únicamente un efecto contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo en caso de que se materialice la venta del activo correspondiente.**

Como resultado de las valoraciones, el monto en libros de la cartera se ajustó a USD$99.688.587,40 manteniéndose una plusvalía acumulada superior a USD$2.495.570,24, reflejando un crecimiento del portafolio.

Ingresos

	III Trim 2025		IVI Trim 2025	
Ingresos del Período	**$4.270.672,30**	**Peso**	**$1.841.464,73**	**Peso**
Ingresos sin ganancias por valoración de propiedades	**$1.640.147,78**	**100,00%**	**$1.573.825,23**	**100,00%**
Intereses; Descuentos y Dividendos	$487,68	0,03%	$569,68	0,04%
Ingreso por arrendamiento	$1.520.821,94	92,72%	$1.533.008,55	97,41%
Ganancia por diferencial cambiario	$4.055,76	0,25%	$3.854,21	0,24%
Ganancia en venta de inmuebles	$0,00	0,00%	$0,00	0,00%
Ganancias por ajustes de valoración	$2.649.513,64		$279.401,59	
Ganancia no realizada por valoración inversiones en propiedades	*$2.630.524,52*		*$267.639,50*	
Ganancia por valoración inversiones financieras	*$18.989,12*	1,16%	*$11.762,09*	*0,75%*
Ingresos extraordinarios	$38.480,18	2,35%	$24.209,60	1,54%
Otros ingresos	$57.313,10	3,49%	$421,10	0,03%

*Las Ganancias no realizadas por valoración inversiones en propiedades; no representan ingresos materializados ni entradas de efectivo. Este registro no afecta el rendimiento líquido percibido por los inversionistas.

Durante el IV trimestre de 2025, los ingresos totales del período alcanzaron $1,84 millones, lo que representa una disminución de $2,43 millones (-56,9%) respecto al III trimestre ($4,27 millones). Esta variación se explica principalmente por la disminución de ganancias no realizadas por valoración de inversiones en propiedades, que en el trimestre anterior sumaron $2,63 millones y en el IV trimestre fueron $0,27 millones.

El ingreso por arrendamiento continúa siendo el motor del portafolio, pasando de $1,52 millones en el III trimestre a $1,53 millones en el IV trimestre, consolidando su participación en el total operativo (97,4%).

Por su parte, los ingresos extraordinarios y otros ingresos presentaron disminuciones respecto al trimestre anterior, debido a eventos específicos no recurrentes, como recuperaciones de alquileres pendientes y cobros por penalidades contractuales registrados en el III trimestre.

Que, por su naturaleza, estos montos no son periódicos y no deben interpretarse como un cambio estructural en la capacidad sostenida de generación de recursos del fondo.

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

Durante el cuarto trimestre de 2025 la ocupación del fondo se mantuvo estable sin registrarse nuevas colocaciones ni salidas de inquilinos lo que refleja consistencia en la operación y continuidad en los ingresos. La estrategia principal continúa enfocada en maximizar la ocupación mediante la formalización de contratos de arrendamiento y aunque en este período no se presentaron movimientos se mantienen gestiones activas para asegurar la estabilidad del portafolio y aprovechar oportunidades futuras en un mercado inmobiliario costarricense que muestra señales de recuperación gradual especialmente en segmentos comerciales y logísticos

	Entrada			Salida		
	Metraje	Renta Mensual	N.° de inquilinos	m²	Renta Mensual	N.° de inquilinos
Inmueble	0	$0,00	0	0,00	$0,00	0

Gastos

	III Trim 2025	IV Trim 2025
Gastos	**$1.382.132,18**	**$5.177.660,01**
Gastos sin perdidas por valoración de propiedades	**$927.313,38**	**$948.910,01**
Comisiones	$199.716,09	$200.176,21
Otros gastos Operativos	$482.834,17	$470.623,18
Gastos bancarios y similares	*$1.484,09*	*$3.210,41*
Impuestos locales	*$260.109,23*	*$378.704,19*
Seguros	*$55.578,12*	*-$70.214,36*
Mantenimiento de los inmuebles	*$154.082,73*	*$152.942,94*
Peritazgo de los inmuebles	*$11.580,00*	*$5.980,00*
Gasto por Suscripción	*$0,00*	*$0,00*
Otros Gastos	*$0,00*	*$0,00*
Otros servicios contratados	*$0,00*	*$0,00*
Gastos Financieros	$228.145,21	$255.675,26
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor de propiedades	$454.818,80	$4.228.750,00
Pérdidas por Diferencial Cambiario	$6.472,99	$4.708,53
Otros gastos	$8.679,28	$9.269,62
Variación por estimación de incobrables	$1.465,64	$8.457,21

*Las pérdidas no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable; no representan gastos materializados ni salidas de efectivo. Este registro no afecta el rendimiento líquido percibido por los inversionistas.

Durante el cuarto trimestre de 2025 los gastos totales ascendieron a $5,18 millones lo que representa un incremento de $3,80 millones equivalente a 274,42% respecto al tercer trimestre cuando se registraron $1,38 millones esta variación se explica principalmente por el aumento en las pérdidas no realizadas por ajustes de valoración de propiedades que pasaron de $0,45 millones en el tercer trimestre a $4,23 millones.

Excluyendo estas pérdidas contables, los gastos operativos se mantuvieron relativamente estables pasando de $0,93 millones a $0,95 millones lo que implica un aumento de $0,02 millones equivalente a 2,33%.

Los impuestos locales aumentaron de $260,11 mil a $378,70 mil un incremento de $118,59 mil que responde a ajustes contables y a la reclasificación de cuentas que previamente cargaban el gasto por seguro cuando en realidad correspondía al gasto por impuesto por esta razón los seguros registraron una variación negativa pasando de $55,58 mil a $70,21 mil reflejando la misma reclasificación contable.

Los gastos financieros correspondientes exclusivamente al interés del crédito vigente presentaron un crecimiento debido a que a partir del cuarto trimestre tras el vencimiento del período de tasa fija con Banco Davivienda las obligaciones financieras se devengan bajo tasa variable referenciada a la prime rate cabe señalar que las amortizaciones de capital no se reconocen como gasto y de acuerdo con el prospecto del fondo se registran contablemente mediante la constitución de una reserva para amortización.

En el IV trimestre 2025, la estructura de gastos operativos se concentra en Impuestos locales (39,91%), Gastos financieros (26,94%) y Comisiones (21,10%), mientras que Mantenimiento de inmuebles mantiene una participación relevante (16,12%). La cuenta de Seguros registra una participación negativa (–7,40%), coherente con la reclasificación contable previamente indicada, en la que se trasladaron cargos que estaban afectando seguros hacia Impuestos locales, corrigiendo la naturaleza del gasto.

Evolución de la estructura de gastos operativos		
	III Trimestre 2025	**IV Trimestre 2025**
Impuestos locales	28,05%	39,91%
Gastos Financieros	24,60%	26,94%
Comisiones	21,54%	21,10%
Mantenimiento de los inmuebles	16,62%	16,12%
Otros gastos	0,94%	0,98%
Variación por estimación de incobrables	0,16%	0,89%
Peritazgo de los inmuebles	1,25%	0,63%
Pérdidas por diferencial Cambiario	0,70%	0,50%
Gastos bancarios y similares	0,16%	0,34%
Seguros	5,99%	-7,40%
	100,00%	**100,00%**

Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al 31 de diciembre del 2025:		
Inmueble:	**III Trimestre 2025**	**IV Trimestre 2025**
Terracampus	21,11%	19,64%
CC Paseo Metrópoli	17,68%	18,51%
CC Paseo De Las Flores	12,83%	13,43%
CEDI San José	8,80%	6,67%
Zona Franca Z	8,94%	9,36%
Bodegas Alajuela	4,82%	5,17%
CC Antares	3,99%	4,31%
Oficentro Trejos Montealegre	3,42%	3,58%
Plaza Cariari	3,38%	3,54%
CC Coronado 01	2,93%	3,07%
Tienda Ekono Perez Zeledón	2,54%	2,66%
EC Nicoya 01	2,63%	2,75%
EC Santa Cruz 01	2,33%	2,44%
Plaza Tempo	1,52%	1,59%
CC Plaza Del Oeste	1,49%	1,62%
Tienda Ekono Puntarenas	1,17%	1,22%
Condominio Mall San Pedro	0,42%	0,44%

Estructura del portafolio por sector económico

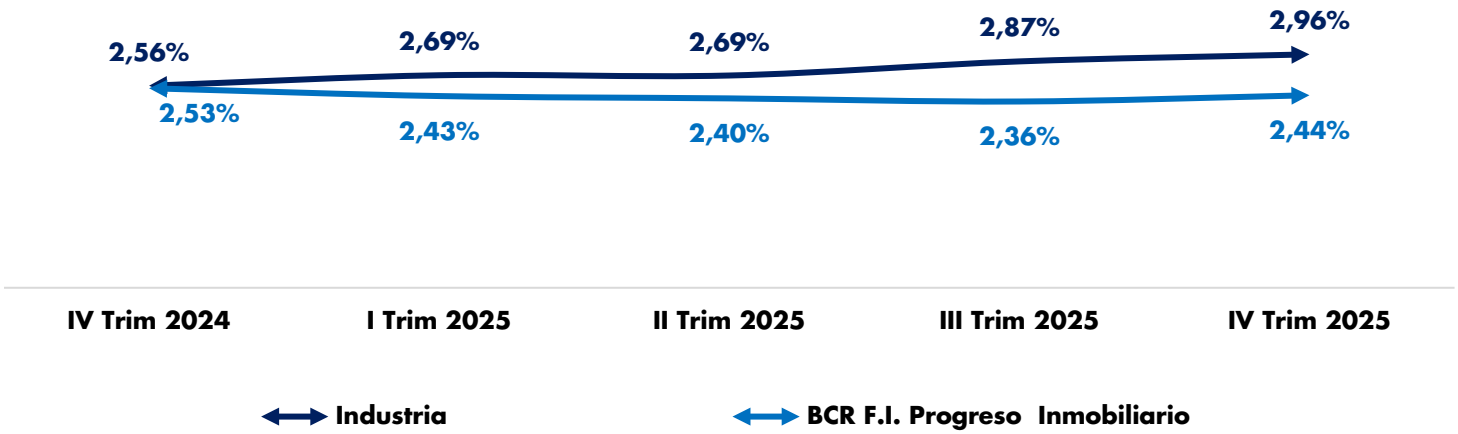
Sector Económico	III Trimestre 2025	IV Trimestre 2025
Comercio al por mayor y al por menor	33%	33%
Otras actividades económicas	19%	19%
Industrias manufactureras	15%	15%
Otras actividades de servicios	15%	15%
Información y comunicaciones	10%	10%
Transporte y almacenamiento	8%	8%
Total	**100%**	**100%**

Rendimientos

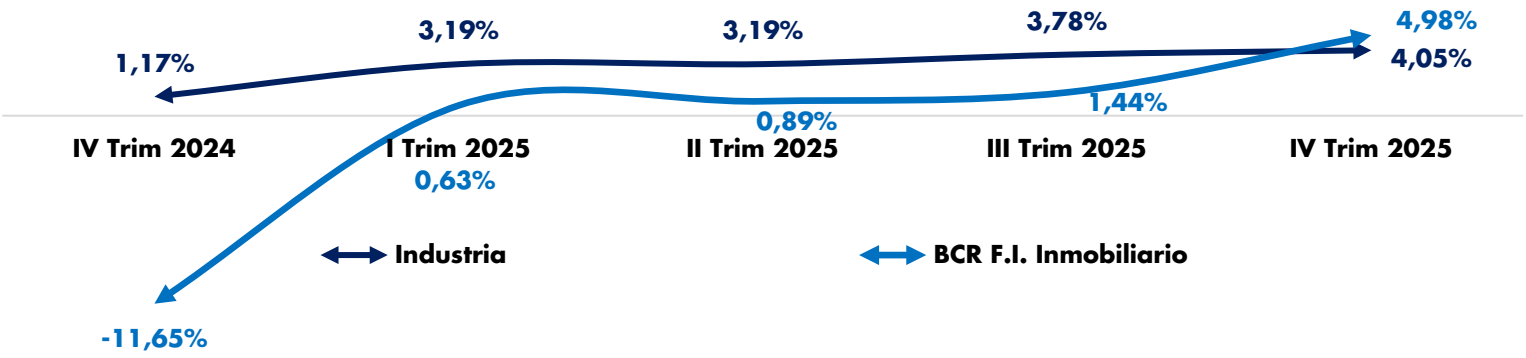
Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025
0,51%	4,05%	2,47%	2,96%	8,70%

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

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



Rendimiento total últimos12 meses
BCR Fondo de Inv. Progreso Inmobiliario (F.P.I)- No Diversificado Vs Promedio Industria
(Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)

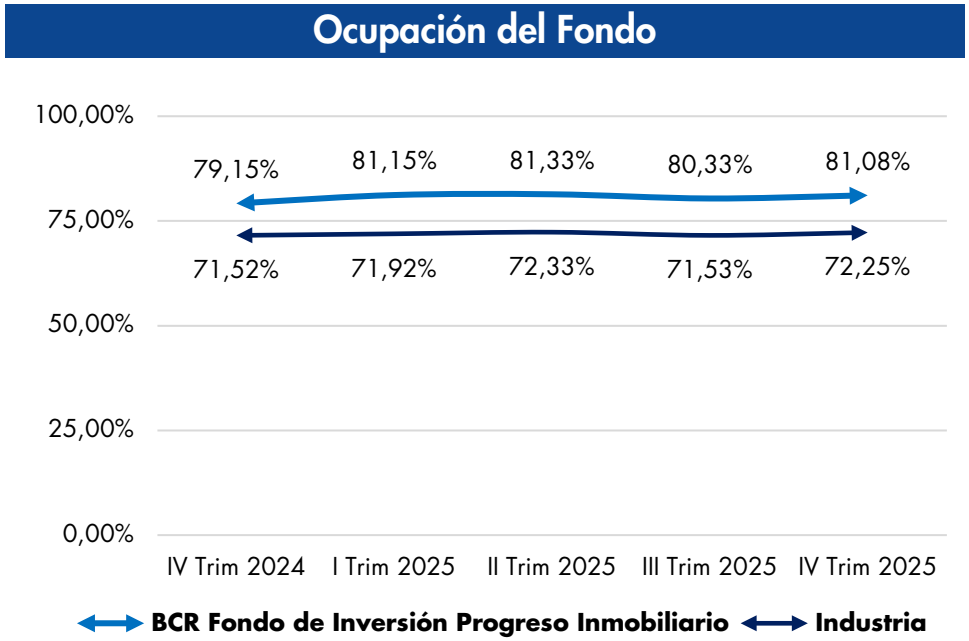


*Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

Indicadores

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Coefic oblig frente a terceros	16,33%	16,13%	29,30%
Porcentaje de ocupación	81,08%	80,33%	72,25%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de diciembre 2025



Resultados Financieros

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario en miles de dólares para el cuarto trimestre del año 2025 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US$ miles)	IV-Trim-2024	I-Trim-2025	II-Trim-2025	III-Trim-2025	IVTrim-2025
Ingresos por arrendamiento	$1.514,64	$1.527,90	$1.522,04	$1.520,82	$1.533,01
Otros ingresos	$27,75	$48,60	$40,60	$119,33	$40,82
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	$2.932,17	$484,71	$0,00	$2.630,52	$267,64
Total Ingresos	**$4.474,57**	**$2.061,21**	**$1.562,65**	**$4.270,67**	**$1.841,46**
	IV-Trim-2024	**I-Trim-2025**	**II-Trim-2025**	**III-Trim-2025**	**IVTrim-2025**
Gastos financieros	$248,16	$229,64	$229,56	$228,15	$255,68
Gastos operativos	$455,54	$436,62	$469,97	$482,83	$470,62
Comisiones	$197,69	$194,12	$195,25	$199,72	$200,18
Otros gastos	$16,27	$28,59	$17,52	$16,62	$22,44
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	$1.282,85	$1.102,87	$0,00	$454,82	$4.228,75
Total Gastos	**$2.200,51**	**$1.991,83**	**$912,30**	**$1.382,13**	**$5.177,66**
Utilidad Neta	**$2.274,06**	**$69,38**	**$650,35**	**$2.888,54**	**-$3.336,20**
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	**$624,74**	**$687,53**	**$650,35**	**$712,83**	**$624,92**

La cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" refleja exclusivamente las ganancias contables derivadas de la valoración de propiedades.

En la información financiera remitida a SUGEVAL, la cuenta 862031000000 – Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable incluye tanto la valoración de propiedades como la de inversiones financieras. Es decir, contempla los rendimientos generados por instrumentos financieros y los ajustes contables de propiedades.

Cabe destacar que la valoración de propiedades corresponde a un registro contable no distribuible, mientras que las ganancias por valoración de inversiones financieras sí son distribuibles entre los inversionistas.

Por esta razón, en la tabla anterior se excluye de la cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" el porcentaje distribuible, el cual se presenta dentro del rubro "Otros ingresos".

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

Introducción

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

Debido a la estructura de ingresos por arrendamiento vigentes del Proyecto Parque Empresarial Lindora, la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), mediante oficio ref. 1590 del pasado 16 de septiembre de 2024, recomendó a la administración del fondo presentar la información trimestral conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 24 del Acuerdo SGV-A-170. Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

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

$41.066.326,35
Activos Totales

$39.785.828,13
Activos Inmobiliarios

59
Cantidad de inversionistas

21.200
Cantidad total de participaciones

1
Cantidad de inmuebles

13
Cantidad de inquilinos

30.013
m² Arrendables

44,11%
Ocupación porcentual

Prom. 5,14 años
Vencimiento de Contratos

En Libros: $941,14
Mercado: $940,98
Valor de participación

Total: 6,83%
Líquido: -2,47%
Rendimientos últimos 12 meses

Características del fondo:

Tipo de fondo	Desarrollo de Proyectos
Uso	Mixto
Ubicación	Pozos, Santa Ana, San José
Reembolso	Cerrado
Moneda participaciones	Dólar (Estados Unidos)
N° autorización	SGV-R-3422
Fecha autorización	19/03/2019
Fecha de cumplimiento requisitos	26/04/2019
Vencimiento del fondo	120 meses (10 años)
Monto de la emisión	$52,0 Mills.
Valor nominal	$1 000,0
Monto total colocado	$21 200 000,0
Emisiones	21 200
mar-20	20 300
jun-21	900
Precio última negociación	$1 110,0
Fecha última negociación	24/06/2021
Calificación de riesgo	BB.cr Negativa
Calificadora	Moody´s Local Costa Rica.
Comisión administración	0,10%
Comisión administración industria	1,14%
Contrato crédito	$28,4 Mills.
Ingreso total proyectado	$74,2 Mills.
Ventas	$60,4 Mills.
Arrendamiento	$13,8 Mills.
Egreso total proyectado	$67,0 Mills.
Área arrendable prospecto	41 444,56 m2
Fecha de compra inmueble	13/03/2020
Inicio de obras	30/03/2020
Fin etapa constructiva	15/05/2021

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

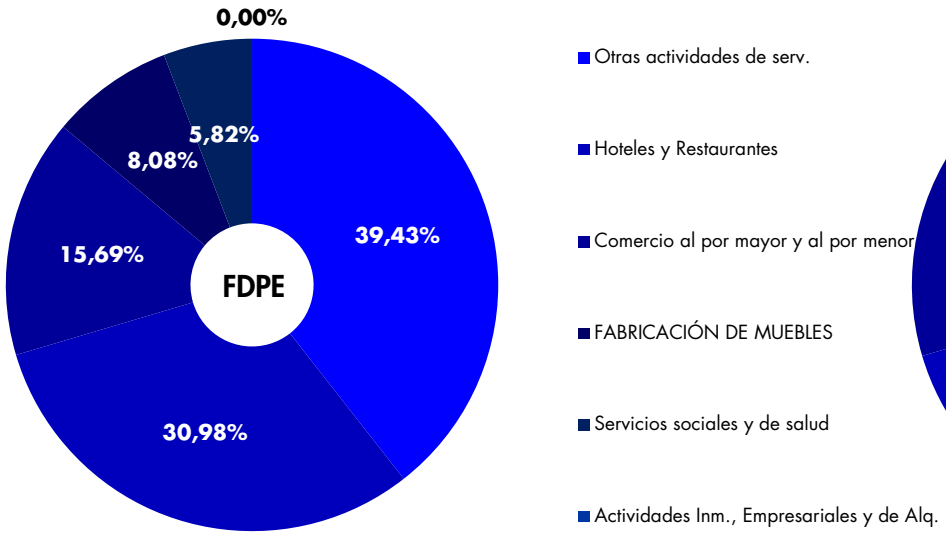
Este fondo fue concebido para aquellos inversionistas dispuestos a asumir los riesgos asociados con el diseño, construcción y venta del Proyecto Parque Empresarial Lindora. La principal meta del fondo es generar una ganancia a través de la venta de los inmuebles una vez completado el proyecto, reconociendo que los rendimientos de un fondo de inversión pueden ser positivos, negativos o nulos. Como parte de la estrategia de venta, los inmuebles se desarrollaron bajo el régimen de propiedad en condominio, lo que permite el arrendamiento de las fincas resultantes para facilitar su comercialización.

Nota:

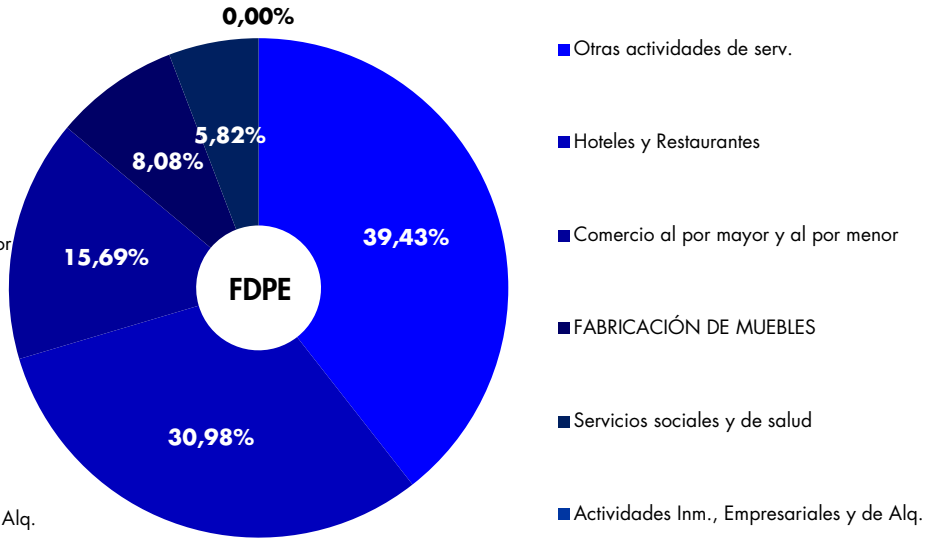
Ni BCR Sociedad Administradora de Fondos de inversión S.A., como administrador del Fondo, ni los Puestos de Bolsa como colocadores de participaciones, asumen ningún tipo de compromiso en cuanto a la liquidez o precio de las participaciones en los mercados organizados.

Composición de Ingresos del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, por actividad económica:

sep-25



dic-25



Estructura del portafolio de inquilinos por sector económico:

Actividad económica	dic-25		sep-25	
	Cant. Inq.	%	Cant. Inq.	%
Otras actividades de serv.	3	39,43%	3	36,21%
Hoteles y restaurantes	3	30,98%	3	28,54%
Comercio al por mayor y al por menor	4	15,69%	4	14,61%
Fabricación Muebles	1	8,08%	1	7,42%
Servicios sociales y de salud	2	5,82%	1	5,14%
Actividades Inm., Empresariales y de Alq.	0	0,00%	1	8,08%
Total	**13**	**100,00%**	**14**	**100,00%**

Informe de la administración:

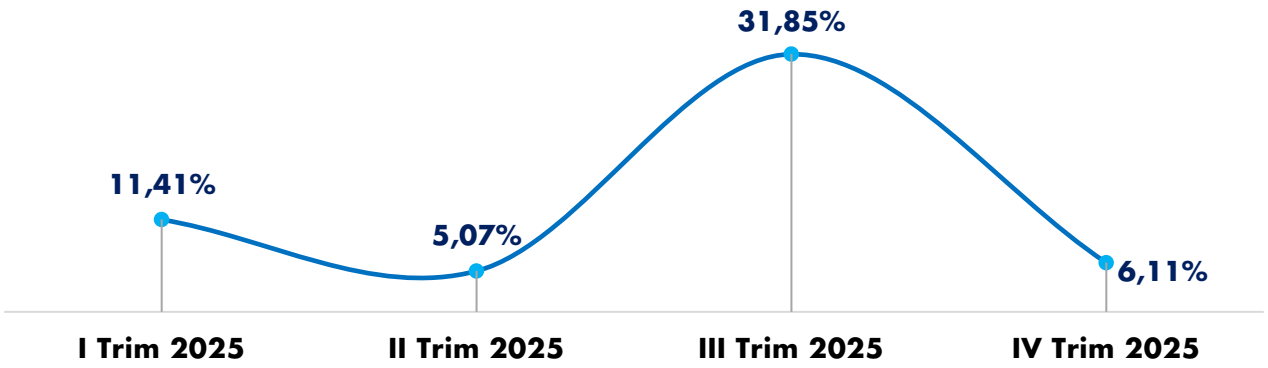
Al cierre de diciembre de 2025, el rendimiento líquido acumulado de los últimos 12 meses fue de -2,47%. En comparación, el rendimiento promedio de la industria de fondos inmobiliarios al término del trimestre se ubicó en 2,96%. Cabe señalar que esta cifra corresponde exclusivamente a fondos inmobiliarios tradicionales y no incluye fondos de desarrollo, por lo que se presenta únicamente como referencia, dado que no es completamente comparable. Por su parte, el activo total administrado por el fondo alcanzó los USD$41.066.326,35, de los cuales el 96,88% corresponde a activos inmobiliarios, con un valor de USD$39.785.828,13 El precio de la participación, calculado con base en el valor del activo neto, se ubicó en USD$941,14, en comparación con USD$958,64 al cierre de septiembre de 2025.

En cuanto a la diversificación de los ingresos del fondo, al cierre de diciembre de 2025, la cartera de espacios en arrendamiento está compuesta por 13 contratos de alquiler, distribuidos en seis actividades económicas. La categoría con mayor participación corresponde a 'Otras Actividades de Servicios Comunitarios, Sociales y Personales', con un 36,43%. En segundo lugar se encuentra el sector 'Hoteles y Restaurantes', que registró una participación del 30,98% al cierre del trimestre.
Por su parte, el sector 'Actividades Inm, Empresariales y de Alq.' redujo su participación del 8,08% al cierre de septiembre a 0,00%, debido a la venta del espacio. Durante el cuarto trimestre de 2025, el número total de inquilinos varió debido a la venta de un espacio que contaba con un inquilino activo.

A continuación, se detallan los montos en atraso clasificados según el rango de días de morosidad:

Fechas	dic-25		sep-25	
Hasta 30 días	$4.268,28	6,11%	$23.920,47	31,85%
Hasta 60 días	$0,00	0,0%	$0,00	0,00%
Hasta 90 días	$0,00	0,0%	$0,00	0,00%
Mayor a 90 días	$0,00	0,0%	$0,00	0,00%
% Morosidad	**$4.268,58**	**6,11%**	**$23.920,47**	**31,85%**

Tendencia morosidad últimos 4 trimestres según corte de cierre:
Alquileres en distribución:



Rango de Morosidad	I Trim 2025	II Trim 2025	III Trim 2025	IV Trim 2025
De 0 a 30 días	1,66%	5,07%	31,85%	6,11%
De 31 a 60 días	9,75%	0,00%	0,00%	0,00%
De 61 a 90 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Más de 91 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	11,41%	**5,07%**	**31,85%**	**6,11%**

La morosidad asociada a los contratos de alquiler activos al cierre de diciembre ascendió a USD$4.268,28, lo que representa un 6,11% del total de rentas mensuales pactadas en contratos vigentes (USD$69.897,26).

El alto porcentaje mostrado en el II trimestre como se revelo en el informe trimestral anterior se atribuye a inconvenientes con el proveedor encargado de la facturación electrónica. Esta situación se originó tras la implementación obligatoria de la versión 4.4 del sistema de facturación electrónica en Costa Rica, vigente a partir del 1 de septiembre de 2025 según disposición del Ministerio de Hacienda. Como resultado, el proveedor externo enfrentó dificultades técnicas que ocasionaron retrasos en el envío de las facturas a los inquilinos, lo que derivó en un aumento puntual del índice de morosidad durante el mes de septiembre. Esta situación ya ha sido solventada, razón por la cual la morosidad vuelve a porcentaje normales, puntualmente se debe a un inquilino que arrastra un pendiente, para lo cual se han iniciado las acciones legales correspondientes. La administración del fondo ha reforzado los procesos de gestión de cobro, implementando un seguimiento más riguroso con el objetivo de recuperar oportunamente los saldos pendientes por concepto de alquileres.

El saldo de las cuentas de orden, al 31 de diciembre, asciende a USD$59.474,60. Este rubro está compuesto, en su mayoría, por deudas asociadas a arrendatarios que han suscrito acuerdos de pago con el fondo, así como por saldos pendientes de inquilinos que ya han desocupado los inmuebles.

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

Valor en libros:

Durante el cuarto trimestre de 2025, el fondo registró un valor en libros de USD$ 39.785.828,13. Se observa una disminución en la tendencia previamente reportada, con variaciones respecto al trimestre anterior. Esto se debe a la venta de un espacio del Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora, correspondiente al Edificio C.

Ingresos:

Período	oct-25	nov-25	dic-25
Ingresos del Período	**$81.720,00**	**$288.390,00**	**$77.730,00**
Ingresos por arrendamiento	$76.030,00	$73.990,00	$70.490,00
Ganancias por diferencial cambiario	$0,00	$0,00	$0,00
Ganancia en venta de inmuebles	$0,00	$112.630,00	$0,00
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	$4.030,00	$50,00	$520,00
Ingresos extraordinarios	$1.660,00	$101.700,00	$2.940,00
Otros ingresos	$0,00	$0,00	$3.640,00
Intereses, Descuentos y Dividendos	$0,00	$10,00	$70,00
Intereses de las cuentas de efectivo	$0,00	$10,00	$70,00

Nota: Los ingresos por arrendamiento reportados en los estados financieros de Sugeval pueden diferir del monto mensual generado, ya que el registro contable se realiza según la fecha de inicio de cada contrato. Solo se reconocen los ingresos diarios que contractualmente corresponden dentro del período contable reportado.

La cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" refleja exclusivamente las ganancias contables derivadas de la valoración de propiedades. En la información financiera remitida a SUGEVAL, la cuenta 862031000000 – Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable incluye tanto la valoración de propiedades como la de inversiones financieras. Es decir, contempla los rendimientos generados por instrumentos financieros y los ajustes contables de propiedades. Cabe destacar que la valoración de propiedades corresponde a un registro contable no distribuible, mientras que las ganancias por valoración de inversiones financieras sí son distribuibles entre los inversionistas.

Por esta razón, en la tabla anterior se excluye de la cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" el porcentaje distribuible, el cual se presenta dentro del rubro "Otros ingresos"
Para los ingresos generados en el segundo trimestre de 2025, las entradas con mayor representatividad según la dinámica operativa del fondo son atribuibles a los ingresos por arrendamiento, el cual mantiene un margen promedio mensual de USD$73.503,33 (Promedio III-trimestre 2025: USD$75.016,67).

En el mes de noviembre, se registró una ganancia por venta de inmuebles por un monto de USD$ 112.630,00. En conjunto, el fondo reportó ingresos totales por USD$447.840,00 durante el cuarto trimestre de 2025.

Gastos:

Los egresos del fondo durante el tercer trimestre del año comprenden diversas partidas operativas y administrativas, tales como mantenimiento, servicios públicos, seguros, impuestos, asesoría legal, valuación de activos, calificación de riesgo, comisión de administración, entre otros. A continuación, se presenta el detalle de la composición y distribución de estos gastos:

IV Trimestre 2025 Representación gastos del periodo	
Pérdida no realizada x valorc Invers	45,11%
Gastos Financieros por Intereses de Deud	33,81%
Gasto Cuota de mantenimiento condominal	2,59%
Bienes inmuebles PEL	5,17%
Impuestos s/ arrendamientos (12%)	3,12%
Servicios Públicos PEL	3,22%
Gastos Por Asesoría Legal	1,37%
Gastos Financieros por Int Moratoratorio	0,84%
Seguros	0,62%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,52%
De Administracion	0,35%
Gasto por Calificación de Riesgo	0,29%
Otros Gastos	0,16%
Amortización Comisión Formalizac Crédito	2,31%
EGRESOS POR CORREDURÍA	0,28%
Gastos Honorarios Valuación de Activos	0,01%
Comisión adm. x pagar-Comisión Confianza	0,03%
Gastos IVA	0,03%
Gasto por Asamblea Inversionistas	0,10%
Gasto por incobrables	0,04%
Gasto por Timbres Fiscales	0,01%
Egreso por comercialización	0,01%
	100,00%

Estado de Resultado:

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

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

Estado de operaciones

(USD miles)

Período	dic-23	dic-24	dic-25
Ingresos por Arrendamiento	$697	$737	$843
Ganancia por venta de inmuebles	$1.098	$168	$643
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable	$5.604	$953	$4.642
Otros ingresos	$34	$43	$137
Total ingresos	**$7.433**	**$1.901**	**$6.265**
Comisiones	$21	$20	$19
Variación est. por incobrables y deterioro	$3	$0	$0
Gastos operativos	$524	$452	$655
Gastos Financieros	$1.696	$1 383	$1.299
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	$3.871	$2.431	$1.653
Pérdidas en diferencial cambiario	$10	$8	$23
Pérdidas en venta de inmuebles	$119	$0	$0
Gastos por impuesto al valor agregado	$0	$0	$0
Otros gastos	$52	$37	$15
Total egresos	**$6.297**	**$4.332**	**$3.664**
Utilidad / (Perdida) Neta del Periodo	**$1.136**	**-$2.431**	**$2.601**

Actualmente, la administración se encuentra en un proceso activo en la comercialización de los inmuebles tanto en alquiler como en venta. En el caso de los alquileres, se encuentra en proceso la negociación de las bodegas E2 y E3, que en conjunto suman un área total de 5.540,00 m². Se espera concretar esta operación antes de finalizar el primer trimestre del presente año.

Por otro lado, en el caso de las ventas:

•Se estima que al cierre del primer trimestre de 2026 se formalizará la negociación de una bodega de 2.455,34 m², la cual actualmente, se encuentra en un proceso avanzado en su proceso.

•Se proyecta que, durante el tercer o cuarto trimestre de 2026, se concrete la venta de un espacio comercial en el Edificio F, con un metraje total de 161,10 m², actualmente en proceso de negociación.

La administración mantiene un alto compromiso en la comercialización de Parque Empresarial Lindora y en la búsqueda que clientes potenciales que agreguen valor al proyecto. Además, se están llevando a cabo negociaciones con posibles compradores para las áreas arrendadas, lo que representa una oportunidad para generar flujos de efectivo en el mediano plazo, junto con la reducción de la carga financiera por pagos de responsabilidades.

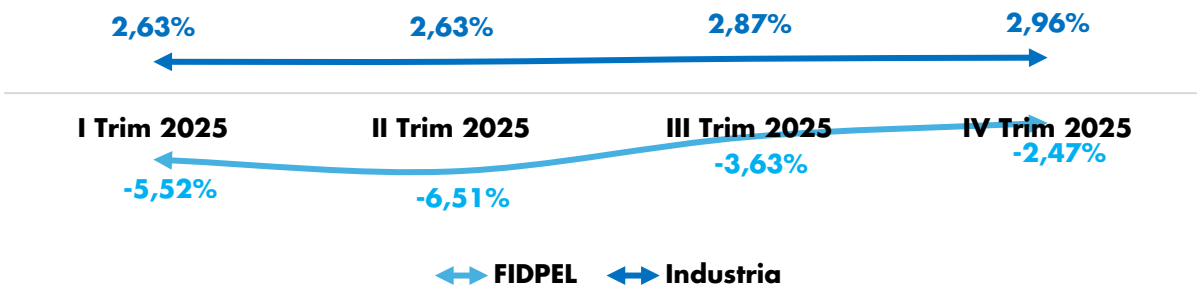
Respecto al gasto operativo, si bien se ha registrado una disminución atribuible a los esfuerzos de contención por parte del equipo responsable, la incorporación de nuevas colocaciones ya sea mediante venta o arrendamiento, tiene el potencial de contribuir a la reducción de los egresos recurrentes.

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/09/2025	Industria 30/09/2025	Fondo 30/09/2025	Industria 30/09/2025	Fondo 30/09/2025
6,83%	4,05%	-2,47%	2,96%	6,75%

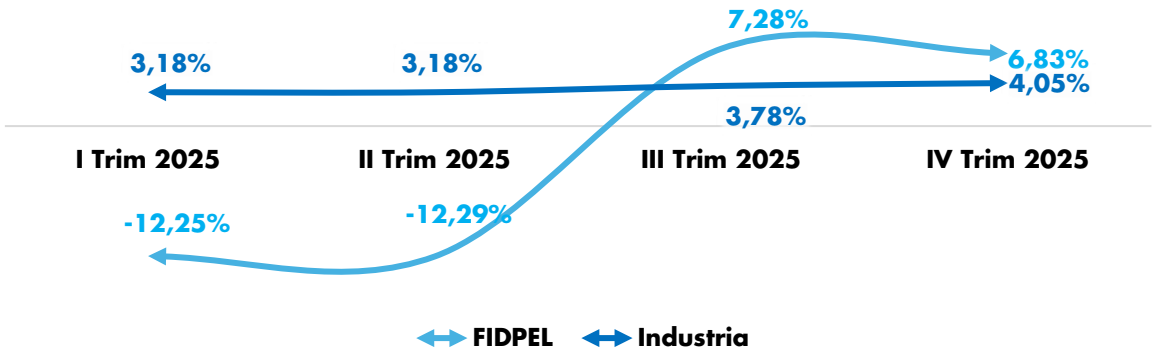
Nota: El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.

Rendimiento líquido últimos 12 meses
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL 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. El rendimiento de la industria se refiere al desempeño de los fondos inmobiliarios, que no necesariamente corresponden a fondos de desarrollo. No obstante, debido a la ausencia de información histórica de fondos de desarrollo, se ha utilizado esta referencia para realizar comparaciones.

Rendimiento total últimos12 meses
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL 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. El rendimiento de la industria se refiere al desempeño de los fondos inmobiliarios, que no necesariamente corresponden a fondos de desarrollo. No obstante, debido a la ausencia de información histórica de fondos de desarrollo, se ha utilizado esta referencia para realizar comparaciones.

Indicadores:

Indicador	Al 31/12/2025	Al 30/09/2025	Industria
Coefic oblig frente a terceros	51,39%	51,30%	29,30%
Porcentaje de ocupación	23,76%	21,32%	72,25%

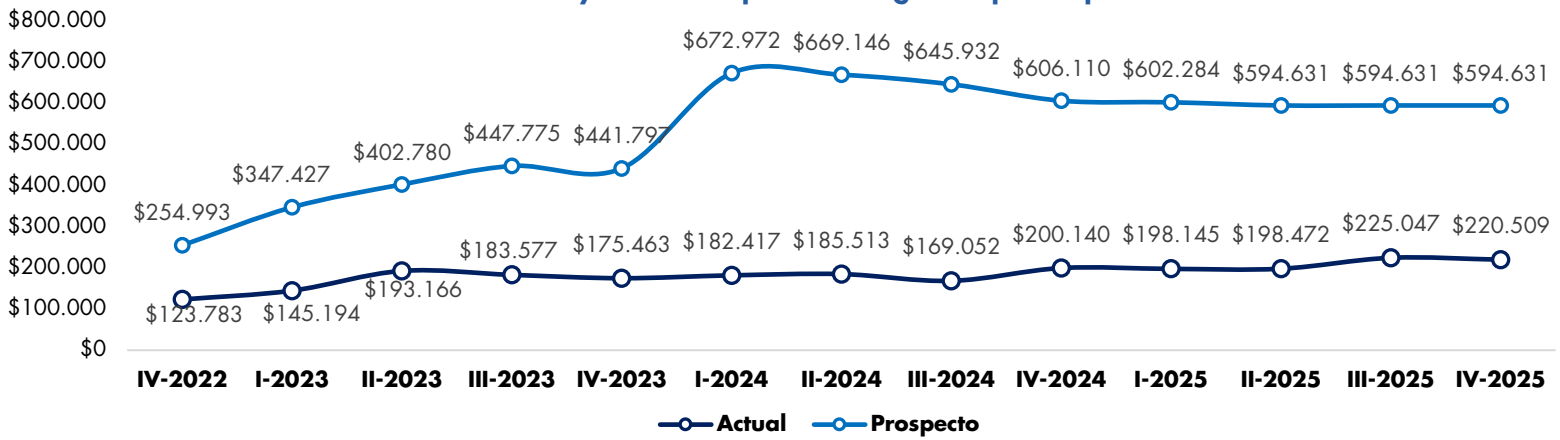
*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de diciembre 2025

Evaluación de resultados versus prospecto:

Ingresos por arrendamiento:

De acuerdo con los ingresos totales, el proyecto ha alcanzado el 34,92% de las estimaciones proyectadas en el prospecto del fondo, correspondiente a USD$2,40 millones, en relación con el corte en estudio. Según la evaluación trimestral, el porcentaje es del 37,08%.

Gráfico y tabla comparativa ingresos por alquiler:



Detalle	Prospecto	Real	Real
Total	$6.875.108	$2.400.478	34,92%
Trimestre	$594.631	$220.509	37,08%

Ingresos por venta

Para el cuarto trimestre de 2025, el fondo registra ingresos por este concepto. En el mes de noviembre se concretó la venta de la Ofibodega C1, inscrita bajo el folio real 1-217833-000. A continuación, se detalla la información correspondiente al espacio:

Comprador	Sector	FF	Área m²	Precio	Precio venta m²
Comprador 1	Ofibodega	F.F C#1	743.58 m²	$929.475,00	$1.250
			743.48 m²	$929.475,00	

Los recursos obtenidos por la venta del inmueble se destinaron a dos objetivos principales:

•Cancelar la deuda que mantenía el fondo con la empresa Constructora Volio & Trejos, por un monto total de $342.282,00.

•Amortizar el crédito de salvamento, suscrito el 31 de julio de 2025, por un monto total de $426.211,25.

•El monto restante se encuentra invertido generando intereses de manera mensual.

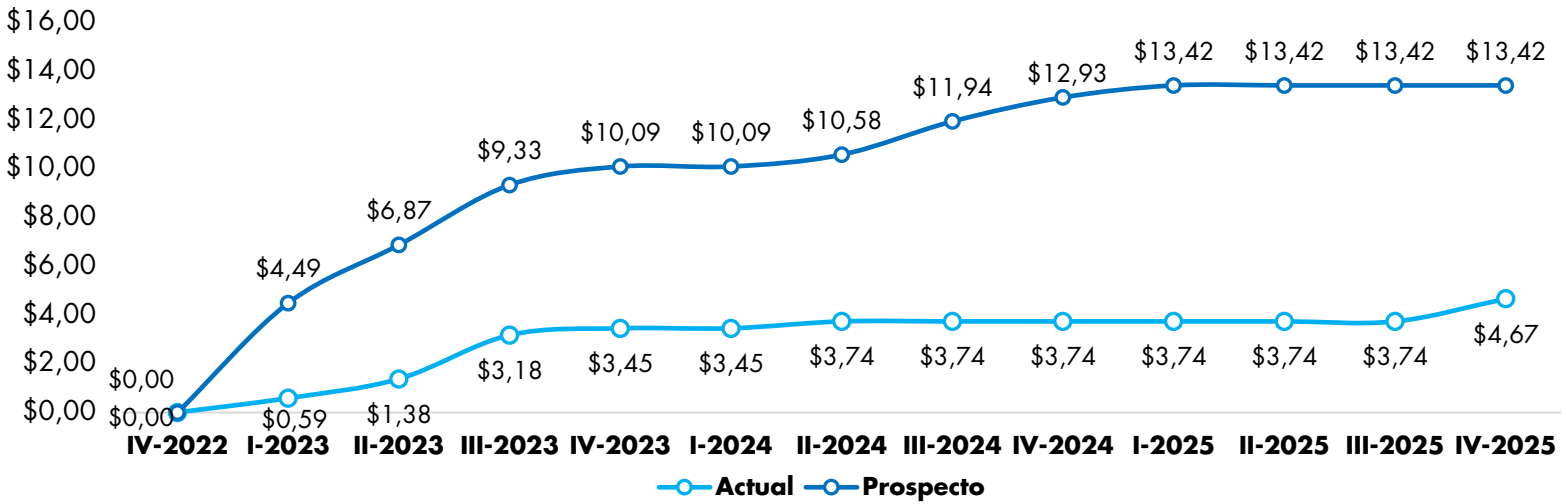
En relación con el precio de venta, el costo actual de $816.846,74 corresponde al valor registrado en libros al momento de la adquisición del inmueble. Por su parte, el rubro de inversiones en propiedad representa el valor asignado al inmueble según la última valoración realizada por un perito externo, reportada ante la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y constituye el valor contable vigente.

Es importante señalar que el precio de venta acordado, $929.475,00, se encuentra por debajo del valor en libros, que asciende a $1.078.269,00. No obstante, dicho valor incluye mejoras efectuadas en el inmueble por el arrendatario —quien también es el comprador—, las cuales fueron ejecutadas por cuenta y costo propio.

Edificio según costo	Área	Costo actual	Costo m²	Inv. Prop	Inv. Prop m²
Edificio C	743,58m²	$816.846,74	$1.098,53	$1.078.269,00	$1.450,10

Por otra parte, en lo que respecta a la evaluación de cumplimiento de las condiciones reales versus el panorama proyectado según prospecto, el parque ha ejecutado un 51,05% de dichas proyecciones, lo que equivale a ventas por un total de USD$16,29 millones.

Gráfico comparativo y tabla de egresos reales



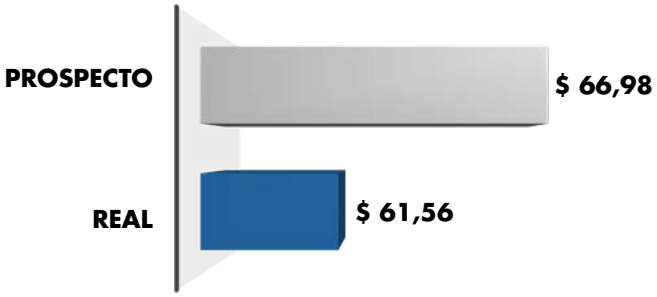
Detalle	Prospecto	Real	Real
Total	$31.914.478	$16.291.478	51,05%

En materia de contratos de arrendamiento, el fondo mantiene una cartera activa compuesta de 13 inquilinos, con dos de los cuales existen negociaciones avanzadas para ejecutar una opción de compraventa.

Egresos

Con respecto a los egresos totales, el fondo al corte de diciembre 2025 ha desembolsado la suma de USD$61.560.605,00; representando un 91,91% del total de egresos proyectados en prospecto.

Gráfico comparativo y tabla de egresos reales



Detalle	Ejecutado
Terreno	$20.000.000
Costos directos	$26.066.799
Mejoras	$900.692
Costos indirectos	$2.590.742
Gastos	$12.002.372
Total	**$61.560.605**

Liquidez al cierre del período

Una vez presentado el panorama de generación de ingresos versus gastos al cuarto trimestre del 2025, los recursos líquidos del fondo luego de asumir obligaciones, muestra un valor de USD$304.770,39.

Tabla liquidez del período

(+)	Cuentas Corrientes ($ y ₡)	$	47.967,52
(+)	Inversiones	$	256.802,87
(=)	**Liquidez resultante**	**$**	**304.770,39**

Actualidad Económica Nacional e Internacional

Coyuntura Internacional

En 2025, la economía mundial siguió mostrando crecimiento moderado pero resiliente, con proyecciones situadas alrededor de 3,2 % a 3,3 % de crecimiento del PIB real. Esto representa una expansión moderada tras la desaceleración observada en años previos.
La inflación global continuó descendiendo gradualmente desde los niveles post-pandemia, aunque con diferencias entre regiones. Países avanzados vieron tasas de inflación acercarse a sus objetivos, mientras que economías emergentes experimentaron una disminución progresiva de presiones inflacionarias.

La mayoría de los bancos centrales jugó entre mantener tasas elevadas para segurar estabilidad de precios y, en algunos casos, iniciar procesos de relajación ante señales de desaceleración económica.

Riesgos globales

• Factores de riesgo incluyeron:
•Tensiones comerciales (aranceles, barreras proteccionistas).
• Incertidumbre geopolítica.
• Vulnerabilidades en mercados financieros.
• Posibles shocks climáticos o de oferta global.

Contexto regional

• Estados Unidos continuó creciendo, aunque a ritmos más moderados frente a años previos, con inflación aún por encima de metas en algunos sectores.

• Europa (zona euro) mostró estabilidad con inflación alrededor del 2 % y crecimiento moderado, aunque con desafíos estructurales persistentes.

Tendencias de empleo
• Los mercados laborales en economías avanzadas siguieron mostrando tasas de desempleo relativamente bajas, aunque con brechas importantes en participación laboral de ciertos grupos poblacionales.

Síntesis: La economía mundial en 2025 tuvo crecimiento moderado y resiliente, con menor inflación generalizada y riesgos persistentes relacionados con comercio, geopolítica y ciclos financieros.

Coyuntura Nacional

1. Producto Interno Bruto (PIB)

Costa Rica cerró 2025 con un desempeño económico robusto. La economía creció entre 3.5 % y 3.8 % del PIB, impulsada por exportaciones, consumo privado y acumulación de inversión extranjera directa (IED). El crecimiento refleja recuperación luego de la desaceleración global, con sectores como manufactura de alto valor agregado y servicios exportables aportando significativamente. Correspondencia con cifras promedio de crecimiento sostenido en los últimos años.

2. Inflación

La inflación medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) comenzó a ascender gradualmente hacia el objetivo del Banco Central de Costa Rica (≈3 %), desde niveles más bajos observados en años recientes. El comportamiento moderado de la inflación apunta a un equilibrio entre crecimiento de la demanda y estabilidad de precios bajo una política monetaria prudente.

3. Empleo y Mercados Laborales

Tasa de desempleo estimada en 2025: aproximadamente 7.5 % del total de la fuerza laboral. La creación de empleo formal continuó, aunque el crecimiento del empleo está parcialmente influenciado por participación laboral y movilidad sectorial.

4. Sector Externo: Comercio e Inversiones

Exportaciones: Costa Rica mantuvo una sólida posición exportadora, particularmente en sectores de alto contenido tecnológico y manufactura médica, que ayudan a diversificar la estructura económica y mejorar competitividad.

Inversión Extranjera Directa (IED): La entrada de IED fue un factor clave para sostener la inversión privada y generar empleo en sectores dinámicos.

Cuenta corriente: El déficit de la cuenta corriente se mantuvo contenido, aunque con cierta ampliación debido a importaciones de bienes de capital y energía.

5. Finanzas Públicas y Deuda

Déficit y deuda: Costa Rica continuó con un proceso de consolidación fiscal. La deuda pública como porcentaje del PIB se mantuvo cerca del 60 %, con esfuerzos por reducirla gradualmente conforme a las reglas fiscales y mejorar la sostenibilidad de largo plazo.

Superávit primario: El país logró mantener un superávit primario, indicador clave para estabilidad fiscal y reducción de cargas de deuda.

Conclusiones Principales

Economía Mundial: El crecimiento global en 2025 fue moderado, dentro del rango de 3.2 % – 3.3 %, con inflación en descenso y riesgos persistentes en comercio y geopolítica.

Costa Rica: Crecimiento Económico: Costa Rica superó ligeramente el promedio global de crecimiento gracias a su apertura comercial, sectores de exportación y fortalecimiento del mercado interno.

Macroeconomía Estable: La inflación se mantuvo bajo control mientras la economía se expandía, logrando un equilibrio favorable entre crecimiento y estabilidad de precios.

Fortalezas: Diversificación exportadora (incluido sector de alta tecnología).

• Entrada sostenida de inversión extranjera.
• Mejora de indicadores fiscales y reducción gradual de deuda.

Desafíos

• Desempleo aún en niveles moderados.
•Necesidad de seguir ampliando productividad y participación laboral.
• Rigideces estructurales por cerrar brechas de habilidades laborales.

Las condiciones macroeconómicas al cierre de 2025 configuran un entorno mayormente favorable para los fondos de inversión financieros de renta fija administrados por BCR SAFI. El crecimiento económico moderado a nivel global y superior al promedio en Costa Rica contribuye a mejorar la calidad crediticia de los emisores soberanos y corporativos, reduciendo el riesgo de incumplimiento y favoreciendo la estabilidad de los portafolios. La inflación, en proceso de normalización hacia el rango meta del Banco Central, aporta mayor previsibilidad a los rendimientos reales y disminuye la volatilidad en los precios de los instrumentos de renta fija, especialmente en los de mediano plazo.

En este contexto, la política monetaria mantiene tasas relativamente elevadas pero con espacio para ajustes graduales, lo que beneficia a los fondos mediante rendimientos atractivos por efecto carry y oportunidades de valorización moderada, siempre que la duración del portafolio esté alineada con el perfil de riesgo de los inversionistas. Adicionalmente, la consolidación fiscal y el mantenimiento del superávit primario fortalecen la percepción de riesgo soberano, favoreciendo la estabilidad de los precios de la deuda pública, que actúa como ancla dentro de los portafolios de renta fija.

Por su parte, la solidez del sector externo, apoyada en flujos sostenidos de inversión extranjera directa y un tipo de cambio relativamente estable, reduce presiones inflacionarias y riesgos cambiarios, particularmente en fondos denominados en dólares. En conjunto, estas condiciones permiten a los fondos de renta fija de BCR SAFI operar en un entorno de riesgo controlado, con énfasis en la gestión activa de la duración, la diversificación y la optimización del rendimiento ajustado por riesgo.

Panorama del Mercado Inmobiliario

Panorama Inmobiliario – Cuarto Trimestre 2025

Desde inicio del año 2025 se proyectaba un crecimiento del sector inmobiliario del país.

Como es característico del último trimestre del año, la economía experimentó un impulso que generó un aumento en la demanda por inmuebles enfocados al sector comercial debido a la temporada alta de consumo, así como un mayor dinamismo en los sectores de manufactura y logística.

En el caso de los inmuebles administrados por los fondos de BCR SAFI, el sector que más demandado en el cuarto trimestre de 2025 fue el comercial.

Durante este periodo el sector Industrial y Logístico se posiciona como el de mayor demanda dentro del sistema inmobiliario del país. seguido del sector comercial el cual presenta un incremento importante impulsado por las actividades de cierre de año, como ultimo el sector de oficinas que mantiene una demanda fuerte especialmente en espacios de Clase A que aporten un valor agregado tanto a la empresa y como a sus colaboradores.

Mercado Industrial y Logístico:

Costa Rica ha mantenido los incentivos para las Zonas Francas, lo que ha permitido convertirse en un centro de servicios y manufactura para empresas internacionales, logrando aumentar la inversión extranjera.

El ingreso de nuevas empresas internacionales ha generado una demanda permanente, especialmente en el sector industrial médico, el cual se ha posicionado como un pilar de la exportación nacional y logístico.

Asimismo, para este sector la disponibilidad es escaza debido a que las negociaciones suelen establecerse por periodos extensos entre 5 y 10 años, lo que causa que la demanda sea mayor actualmente que la oferta. Por lo tanto, los proyectos en construcción registran tasas de prerecolocación de un 96,1%.

Para el último periodo del año 2025, BCR SAFI presenta una estabilidad en este sector, alcanzando un porcentaje de ocupación de alrededor de 84,97 % de bodegas y 87,22 % para parques industriales.

Sector Comercial:

Este sector presenta un crecimiento impulsado por el desarrollo de proyectos donde se combinan los espacios de compras, entretenimiento y estilo de vida, lo que ha llevado a una adaptación continua en los diferentes centros comerciales.

Las tiendas con diversos departamentos deberán redefinir sus espacios enfocándolos en entornos más flexibles y con experiencias únicas. Esto resulta primordial para motivar al consumidor a visitar los locales comerciales principalmente ante el auge de las compras en línea.
Como es característico de este último periodo del año, se

presenta una movilidad comercial importante por el comportamiento del consumismo y la situación económica de la población.

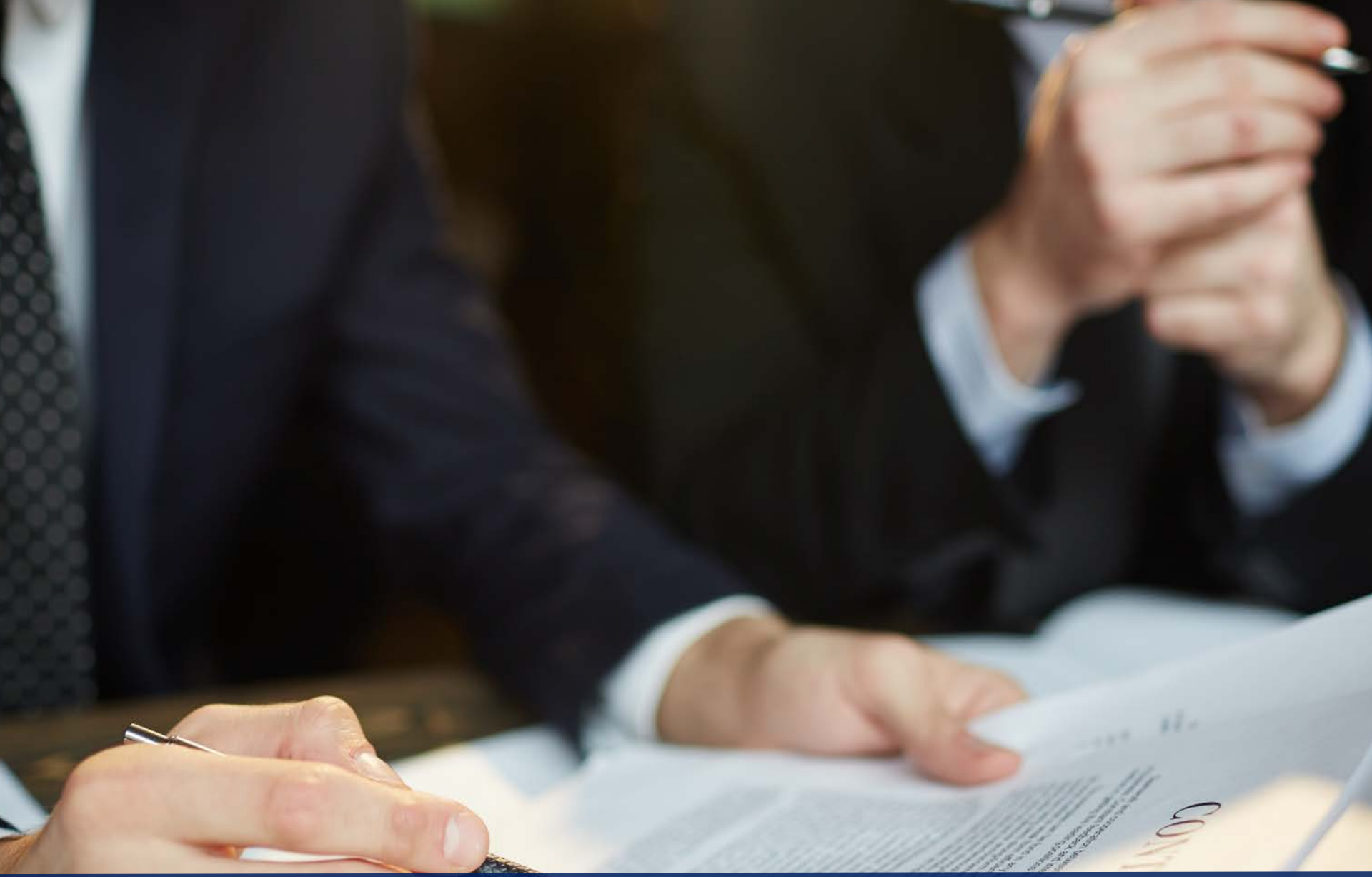
En este caso BCR SAFI presento una alta demanda en locales comerciales ya que muchos de los clientes prospectaban el crecimiento de su negocio por la época festiva, incrementando así la ocupación en los diferentes centros comerciales a un porcentaje de aproximadamente 78,70%.

Mercado de Oficinas:

Para este cuarto trimestre muchas de las empresas ya han definido el modelo de operación por lo que han retomado la presencialidad. Por lo que han definido como su principal requerimiento en los espacios aquellos que se adapten al concepto de bienestar de los usuarios, lo que ha incrementado la demanda en las oficinas de clase "A" y superiores.

Debido el aumento en la demanda, la oferta se ha disminuido, lo que podría generar variaciones significativas en los precios de estos espacios, a pesar de esto, no se ve un aumento en la demanda por oficinas de clase B, ya que estas, aún no se adaptan al concepto de espacios flexibles y abiertos reflejan un crecimiento más lento en ocupación de oficinas tradicionales, aun cuando los precios se mantienen competitivos en el mercado actual.

En el caso de BCR SAFI cierra este último periodo con un porcentaje de ocupación aproximado del 71,75% para oficinas.



Términos Financieros a considerar

Agente Colocador:

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitirse.

BC: Bodega Comercial
CC: Centro Comercial
CE: Centro Educativo
CEDI: Centro de Distribución

Coeficiente de Endeudamiento:

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

Coeficiente de Obligación:

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

Cuentas de Orden:

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

Desviación Estándar:

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

Duración:

Se utiliza como una medida de riesgo de los bonos indicándonos el impacto en el precio de éstos como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés. Como norma, cuanto mayor sea la duración de un bono, mayor será el riesgo asociado a esa inversión. Se obtiene calculando la vida media del bono en términos de pagos (cupón y principal), ponderando cada uno de los pagos con relación a sus respectivos vencimientos. También se entiende como el tiempo necesario en recuperar la inversión realizada y su coste. Es decir, una duración de 2,0 años significa que los valores de deuda del portafolio de recuperan en 2 años.

Duración Modificada:

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

EC: Edificio Comercial

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

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

Instrumento:

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

Inversionistas profesionales:

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

Lifestyle Center:

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

Neighborhood center:

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

Participaciones negociadas:

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

El índice de permanencia de saldos indica cuánto por cada colón invertido permaneció en la cartera. La permanencia de los saldos tiene una relación inversa con la volatilidad. Altas volatilidades arrojarían permanencias bajas o viceversa. Este indicador muestra el plazo (en años) que en promedio los inversionistas han permanecido en el fondo de inversión, para su cálculo se utiliza información histórica de los retiros que ha experimentado el fondo de inversión, así como su volumen administrado promedio. Por ejemplo, un PPI de 1,5 años significa que los recursos de los clientes permanecen en promedio 1 año y 6 meses antes de solicitar su retiro.

Plazo permanencia de los inversionistas (PPI):

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

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

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

MR:

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

AN:

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

Porcentaje de morosidad:

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

Porcentaje de Ocupación:

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

Portafolio de Inversión:

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

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

Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR):

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

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

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

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses:

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

En donde: RAt:

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

VPt:

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

Reserva Federal (FED):

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo:

Para calcular los rendimientos o beneficios de una inversión realizada por un cliente en un fondo de inversión se toma como referencia el valor de la participación de la fecha a que se quiere calcular, a este se le resta el valor de participación inicial y se multiplica por la cantidad de participaciones que el cliente tiene del Fondo. La fórmula se detalla así: Rendimientos o beneficios (VPF-VPI) x Cantidad de participaciones. Para calcular la rentabilidad analizada en términos porcentuales, se usa esta fórmula: RA = (ValPar Final / ValPar Inicial - 1) * (365/ # de días en el Fondo * 100).

Rendimiento Líquido:

Para el cálculo de los rendimientos líquidos de los últimos 12 meses para los fondos inmobiliarios y de desarrollo de proyectos, se deben acatar las siguientes disposiciones: a. Cálculo del valor de participación Ajustado: El rendimiento líquido del fondo se calcula a partir del valor de participación Ajustado, definido de la siguiente forma, en donde:

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

GPt:

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

VPLt:

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

Rendimiento total:

Para el cálculo de los rendimientos totales de los últimos 12 meses para cualquier tipo de fondo de inversión, se deben acatar las siguientes disposiciones: El rendimiento de los últimos 12 meses del fondo se calcula de la siguiente forma:

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

En donde: RAt:

Rendimiento total del fondo para los últimos 12 meses terminados en el día t. B: Beneficios distribuidos durante el periodo.

Strip Center:

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

Tasa de Política Monetaria:

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

Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

Nivel: Nivel de Grado de Inversión	Nivel: Riesgo de Mercado	Posición Relativa	Nivel: Perspectivas
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.	El signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.	Categoría 2: Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.	Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

Títulos valores

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

BCR
FONDOS DE INVERSION