

# BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1° DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2021

“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: <http://bcrfondos.com> y en el sitio web de la Superintendencia General de Valores ([www.sugeval.fi.cr](http://www.sugeval.fi.cr))”

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

Teléfonos 2549-2880 / Fax 2296-3831 ó 2296-3852.  
Apdo. Postal 10035-1000 San José, Costa Rica.  
[www.bcrfondos.com/](http://www.bcrfondos.com/) Correo electrónico: [bcrfondos@bancobcr.com](mailto:bcrfondos@bancobcr.com)





San José, 21 de Julio de 2021.

Estimado Inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacerle llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 1° de abril al 30 de junio de 2021, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el segundo trimestre del 2021.

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](mailto:bcrfondos@bancobcr.com), o comunicarse a la Oficina de Atención y Defensa del Cliente del Conglomerado. Será un placer atenderle.

Gerencia  
BCR Fondos de Inversión



# Índice

7	Informe General
31	BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
37	BCR Mixto Colones - No Diversificado
43	BCR Portafolio Colones - No Diversificado
49	Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado
55	BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
61	BCR Mixto Dólares - No Diversificado
67	BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
73	Fondo Evolución No Diversificado
79	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
85	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificado
91	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
97	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
103	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora
117	Términos financieros a considerar





# INFORME GENERAL

---

Transcurrido un año desde la declaración de la pandemia de COVID-19, los crecientes estragos humanos continúan suscitando preocupación, incluso en un momento en que la cobertura cada vez más amplia de las campañas de vacunación contribuye al optimismo. Las perspectivas económicas mundiales están rodeadas de gran incertidumbre, vinculada principalmente con la trayectoria de la pandemia. La contracción de la actividad ocurrida en 2020 no tiene precedentes históricos recientes en términos de su velocidad y sincronidad. Pero podría haber sido mucho peor. Aunque es difícil hacer una determinación precisa, el personal técnico del FMI estima que la contracción podría haber sido tres veces mayor de no haber sido por las extraordinarias políticas de apoyo que se desplegaron. Queda mucho por hacer para derrotar la pandemia y evitar una divergencia del ingreso per cápita de las diferentes economías, así como aumentos persistentes de la desigualdad dentro de cada país.

Tras una contracción estimada de  $-3,3\%$  en 2020, se proyecta que la economía mundial registrará un crecimiento de  $6\%$  en 2021, que se moderaría a  $4,4\%$  en 2022. La contracción de 2020 es 1,1 puntos porcentuales más pequeña que lo proyectado en la edición de octubre de 2020 de Perspectivas de la economía mundial (informe WEO); esa mejora refleja un nivel de crecimiento superior al previsto durante el segundo semestre del año en la mayoría de las regiones gracias al desconfinamiento y a la adaptación de las economías a nuevas formas de trabajar. Las proyecciones de 2021 y 2022 superan las cifras del informe WEO de octubre de 2020 en 0,8 y 0,2 puntos porcentuales, por efecto del respaldo fiscal adicional de unas pocas grandes economías y la recuperación prevista para el segundo semestre del año gracias a la vacunación. Se prevé que el crecimiento mundial se moderará a  $3,3\%$  a mediano plazo como

consecuencia del daño proyectado al potencial de oferta y de fuerzas anteriores a la pandemia, incluida la desaceleración del crecimiento de la fuerza laboral en las economías avanzadas y algunas economías de mercados emergentes debido al envejecimiento de la población. Gracias a las políticas de respuesta sin precedentes, es probable que la recesión provocada por la COVID-19 deje menos cicatrices que la crisis financiera internacional de 2008. Sin embargo, las economías de mercados emergentes y los países en desarrollo de bajo ingreso se han visto más golpeados y se prevé que sufrirán pérdidas más significativas a mediano plazo.

**Impactos divergentes:** Las pérdidas del producto han sido particularmente pronunciadas en los países que dependen del turismo y de la exportación de materias primas, así como en aquellos con un limitado margen de maniobra para la aplicación de políticas. Al comienzo de la crisis, muchos de estos países se encontraban en una situación fiscal precaria y tenían menos capacidad para organizar grandes campañas sanitarias o brindar respaldo a los medios de vida. La recuperación proyectada sigue a una contracción grave que ha producido efectos particularmente perniciosos para el empleo y el ingreso de ciertos grupos. Los jóvenes, las mujeres y los trabajadores con niveles educativos relativamente bajos o con empleos informales han sufrido en general el golpe más duro. Es probable que la desigualdad del ingreso aumente significativamente debido a la pandemia. Se prevé que casi 95 millones más de personas quedarán por debajo del umbral de la pobreza extrema en 2020, en comparación con las proyecciones previas a la pandemia. Además, las pérdidas de aprendizaje han sido más graves en los países de bajo ingreso y en desarrollo, que han tenido más dificultades con el cierre de

las escuelas, y sobre todo para las niñas y los alumnos provenientes de hogares de bajo ingreso. Las desiguales consecuencias negativas en materia de escolarización podrían amplificar más la desigualdad de ingresos.

Las perspectivas mundiales están rodeadas de gran incertidumbre. La evolución de la situación dependerá de la trayectoria que siga la crisis sanitaria, incluido el hecho de que las nuevas cepas del virus de la COVID-19 sean susceptibles a las vacunas o prolonguen la pandemia; la eficacia de las medidas adoptadas para limitar el daño económico persistente (cicatrización); la evolución de las condiciones financieras y los precios de las materias primas; y la capacidad de ajuste de la economía. Los vaivenes que experimenten estos factores y su interacción con las características propias de cada país determinarán el ritmo de la recuperación y el grado de cicatrización a mediano plazo de cada país.

En muchos aspectos, esta crisis es única. En ciertos países, las políticas de respaldo y la falta de oportunidades de gasto se han traducido en fuertes aumentos del ahorro que podrían liberarse con gran rapidez una vez que se disipe la incertidumbre. Al mismo tiempo, no está claro qué proporción de ese ahorro se gastará, en vista del deterioro de los balances de muchas empresas y hogares (particularmente, entre los muy propensos a consumir el ingreso) y la caducidad de las moratorias de reembolso de préstamos. En suma, cabe afirmar que los riesgos están equilibrados a corto plazo, pero se inclinan al alza más adelante. Ante la aguda incertidumbre que rodea las perspectivas, las autoridades deberían priorizar políticas que serían prudentes más allá de la situación mundial imperante; por ejemplo, reforzando la protección social mediante la

ampliación del seguro de desempleo a fin de incluir a los trabajadores autónomos y a los trabajadores del sector informal; garantizar recursos adecuados para la atención de la salud, los programas de desarrollo de la primera infancia, la educación y la formación profesional; e invertir en infraestructura verde para acelerar la transición hacia una menor dependencia del carbono. Además, como lo señalan los capítulos 2 y 3, deberían estar preparadas para ajustar las políticas de apoyo con flexibilidad; por ejemplo, pasando de líneas de salvataje a mecanismos de reasignación a medida que evolucione la pandemia, y según mejore la actividad, y salvaguardando al mismo tiempo el gasto social y evitando perpetuar gastos ineficientes.

**Prioridades en materia de políticas:** Los factores que moldean la orientación correcta de las políticas varían según el país, especialmente en el avance hacia la normalización. Por lo tanto, los países tendrán que adaptar sus políticas de respuesta a la etapa en que se encuentre la pandemia, el vigor de la recuperación y las características estructurales de la economía. Una vez que la vacunación sea generalizada y la capacidad disponible en el sistema sanitario retome los niveles previos a la pandemia, será posible comenzar a levantar las restricciones. Mientras la pandemia continúe, las políticas deberían centrarse primordialmente en superar la crisis, priorizar el gasto sanitario, brindar un respaldo fiscal bien focalizado y mantener una política fiscal acomodaticia, sin perder de vista los riesgos para la estabilidad financiera.

Luego, a medida que la recuperación avance, las autoridades deberán limitar la cicatrización de la economía a largo plazo con miras a estimular la capacidad productiva (por ejemplo, la

inversión pública) y crear mayores incentivos para una asignación eficiente de los recursos productivos. Se trata de un equilibrio delicado, especialmente dada la incertidumbre prevaleciente. Por lo tanto, cuando llegue el momento de retirar el respaldo, habrá que hacerlo evitando cortes repentinos (por ejemplo, reduciendo poco a poco la contribución del gobierno a los sueldos de los trabajadores suspendidos y a los programas de trabajo de jornada reducida, incrementando a la vez los subsidios para la contratación a fin de que pueda concretarse la reasignación necesaria).

A la vez, no se pueden perder de vista los retos a largo plazo: aumentar la productividad, mejorar los marcos de política económica y combatir el cambio climático. Las distintas velocidades de recuperación de los países podrían dar lugar a orientaciones de política diferentes, sobre todo si las economías avanzadas se benefician antes que otras de las vacunaciones generalizadas. Los mensajes claros sobre la orientación futura de la política monetaria y las comunicaciones de los bancos centrales de las economías avanzadas son particularmente cruciales, y no solo para calibrar una adecuada orientación monetaria interna acomodaticia. Tienen también importancia vital para las condiciones financieras externas de los mercados emergentes y el impacto que las orientaciones divergentes producen en los flujos de capital.

Por su parte en lo que corresponde a la economía de nuestro país el Banco Central de Costa Rica (BCCR) publicó, el Informe de Política Monetaria, que presenta un análisis de la coyuntura actual y las perspectivas actualizadas del BCCR para el bienio 2021-2022. En el Informe, la institución corrige al alza la proyección de crecimiento para el presente año (de 2,6% a 2,9%), y mantiene en 3,6% el crecimiento estimado para el 2022. Adicionalmente, se revisó al alza la

estimación de la tasa de variación del Producto Interno Bruto (PIB) en el 2020, desde una contracción de 4,5% en el Programa Macroeconómico 2021-2022 de enero pasado, a una de 4,1%.

La corrección en la estimación del PIB para el 2020 refleja, fundamentalmente, el fuerte desempeño de las empresas en regímenes especiales y sus mayores inversiones en maquinaria y equipo y en nuevas construcciones, comparadas con las inicialmente estimadas. El principal factor para la revisión al alza de la proyección para el 2021 son las mejores perspectivas para el crecimiento económico mundial, que se reflejarían en una restitución de inventarios y una mayor demanda externa para nuestros bienes. Este efecto positivo es parcialmente contrarrestado por una revisión a la baja en el ingreso esperado de turistas en el 2021 en relación con lo estimado en enero, y por lo tanto en la trayectoria esperada para nuestras exportaciones de servicios.

Otro factor para la revisión al alza del crecimiento proyectado para este año es el mayor gasto esperado en salud pública, que incluye las compras de vacunas y otros gastos necesarios para la atención de la pandemia. Comparado con el desempeño en el 2020, el crecimiento económico proyectado para los años 2021 y 2022 sería liderado por un incremento en el consumo y la inversión, que a su vez se sustentaría en el levantamiento gradual de las restricciones sanitarias, en las medidas de política del Banco Central y de las autoridades financieras para apoyar las condiciones crediticias, en la reducción de la incertidumbre sobre la situación fiscal y, como consecuencia de todo ello, en la mejora de la confianza de los consumidores y de las expectativas empresariales.

En el 2022 habría un aporte significativo de la demanda externa. Estas proyecciones de crecimiento se basan en supuestos importantes, y en particular dos, que por ello se tornan precisamente también en los dos principales factores de riesgo alrededor de las perspectivas para la economía costarricense. El primer supuesto es la contención de la pandemia en los planos internacional y local, en parte como resultado de un avance sustantivo en las campañas de vacunación. En este sentido, el fuerte aumento reciente de los contagios por COVID-19 en Costa Rica, que está obligando a las autoridades sanitarias a retomar medidas de restricción, constituye un riesgo importante pues, de no controlarse, podría frenar la recuperación económica. El segundo supuesto es la aprobación, en el ámbito nacional, de los proyectos de ley para alcanzar el ajuste fiscal que el país necesita y que se convino con el Fondo Monetario Internacional (FMI) para asegurar la sostenibilidad de las finanzas públicas y promover el crecimiento económico, y también la aprobación de la agenda complementaria de créditos multilaterales para apoyo presupuestario. Ese ajuste es fundamental para cumplir con los compromisos adquiridos con el FMI, y por tanto para mantener vigente el sello de confianza en las políticas macroeconómicas del país que ese convenio representa.

Ese sello le permitirá al país acceder a financiamiento en condiciones más favorables, y también mitigar la incertidumbre que generan la situación fiscal y el proceso electoral que se avecina. Todo eso, en conjunto con la aprobación legislativa de los créditos multilaterales que son parte de la agenda complementaria del convenio con el FMI, permitiría asegurar un menor gasto por intereses y también una menor presión del Gobierno en el mercado local. Por el contrario, la ausencia de esas aprobaciones legislativas afectaría la estabilidad macroeconómica y financiera del país, vía mayores tasas de interés y posibles tensiones de liquidez y cambiarias, con efectos negativos sobre la recuperación económica y el empleo.

El que se mantenga y fortalezca esa senda de reactivación depende de dos factores críticos: el control de la pandemia y la aprobación legislativa de las medidas de ajuste fiscal y los créditos complementarios convenidos con el FMI. La mejora en la economía se manifiesta en la evolución del Índice mensual de actividad económica (IMAE), que a febrero pasado mostró un crecimiento trimestral anualizado de la serie ajustada por estacionalidad de 10,3% (10,8% en el mes previo y 12,0% a diciembre del 2020).

En este periodo, se recuperaron cerca de 269.000 empleos de los 504.000 que se habían perdido entre marzo y julio del año pasado. Además, la cantidad de trabajadores desempleados disminuyó en poco más de 105.000 y la fuerza laboral aumentó en 164.000 trabajadores. Estos flujos permitieron que a febrero pasado la tasa de desempleo bajara a 18,5%, con lo cual este indicador acumuló una reducción de 5,9 p.p. en los últimos siete meses.

En lo que respecta a las transacciones del país con el resto del mundo, el mayor dinamismo de las ventas externas llevó a una reducción de la brecha negativa de la cuenta de bienes de la balanza de pagos en el primer trimestre del 2021. Sin embargo, la caída en los ingresos netos de divisas por turismo (88,7%) redujo el superávit de la cuenta de servicios. Ello propició que el déficit de cuenta corriente, como proporción del PIB, aumentara de un resultado igual a cero en el primer trimestre del 2020 a 0,7% en igual periodo del presente año. Por otra parte, las cifras fiscales preliminares para el Gobierno Central en el primer trimestre del 2021 mostraron, a diferencia de la última década, un

superávit primario de 0,6% del PIB (déficit de 0,1% en el 2020), como consecuencia de un fuerte aumento en los ingresos y la contención del gasto corriente sin intereses, que más que compensaron un aumento en el gasto de capital.

Sin embargo, el aumento del gasto en intereses, como consecuencia del alto saldo de la deuda pública, erosionó parcialmente la mejora en el balance primario. Producto de lo anterior, el déficit financiero del Gobierno Central ascendió a 1,0% del PIB, inferior en 0,5 p.p. a lo observado en el primer trimestre del 2020. Esos resultados fiscales, sin embargo, estuvieron influenciados por los cambios introducidos por la Ley 9635 (principalmente el ajuste en el periodo de declaración del impuesto sobre la renta) y la Ley 9524 (que obligó a incluir los órganos desconcentrados en los registros del Gobierno Central). Debido a ello, no es posible efectuar una comparación clara entre estas cifras y las del mismo periodo del año pasado.

Pese a la recuperación de la actividad económica, en el primer trimestre del 2021 la evolución de los determinantes macroeconómicos de la inflación (brecha del producto, agregados monetarios y crediticios, expectativas inflacionarias) manifestó la persistencia de presiones desinflacionarias en la economía costarricense, presentes desde el 2019, y que se agudizaron con la pandemia. En línea con lo anterior, la inflación general continuó por debajo del rango de tolerancia del BCCR con respecto a la meta de inflación ( $3\% \pm 1$  punto porcentual). El promedio de los indicadores de la inflación subyacente mostró un comportamiento similar. Por su parte, el crecimiento en el crédito al sector privado en colones muestra una aceleración a partir de setiembre del 2020, favorecida por las medidas de estímulo crediticio adoptadas por el Banco Central y las autoridades financieras.

Por otra parte, el crédito en dólares se ha seguido contrayendo, lo que refleja una mejor internalización del riesgo cambiario por parte de los agentes económicos y reduce una vulnerabilidad del sistema financiero. El ahorro continúa concentrado en instrumentos altamente líquidos. Sin embargo, hay indicios de que este comportamiento, que predominó en el 2020, probablemente por motivos precautorios, ha empezado a revertirse.

El mercado privado cambiario ha sido superavitario en el primer cuatrimestre. Sin embargo, las mayores necesidades de divisas del sector público no bancario, explicadas en parte por los precios más altos de los hidrocarburos y la atención de obligaciones internas en moneda extranjera por parte del Gobierno Central, han llevado a una reducción de las reservas internacionales netas del BCCR y un comportamiento relativamente estable del tipo de cambio en este periodo. En lo transcurrido del 2021, el Banco Central ha mantenido la postura expansiva y contracíclica de la política monetaria, adoptada desde marzo del 2019, con el fin de contribuir en el proceso de recuperación de la actividad económica y garantizar la estabilidad del sistema financiero. En concreto, este año ha mantenido la Tasa de Política Monetaria (TPM) en 0,75%, su mínimo histórico. Y ha apoyado esa postura con una posición de holgada liquidez agregada y con inyecciones de liquidez en mercados específicos cuando resulten necesarias para asegurar la estabilidad financiera y el normal funcionamiento de esos mercados.

Además, el BCCR introdujo una facilidad especial de crédito en setiembre pasado para canalizar recursos en condiciones financieras favorables, por medio de los intermediarios financieros, a los hogares y las empresas afectadas por la pandemia. Entre diciembre del 2020 y abril del 2021 (hasta la mañana del día 30),

se desembolsaron ¢538.853 millones por medio de esta facilidad. En conjunto, estas medidas de política del Banco Central han contribuido a mantener las tasas de interés del sistema financiero nacional en niveles relativamente bajos.

Así, las cifras del IMAE sugieren que la recuperación se mantiene, aunque el impulso se ha moderado levemente. La primera estimación del PIB para el primer trimestre del 2021, efectuada por el BCCR, confirma esa recuperación sostenida, con un crecimiento interanual de -1,2%, frente a un -4,3% en el último trimestre del 2020 (desde un -7,1% en el segundo trimestre). En forma coherente con la evolución de la actividad económica, los principales indicadores del mercado laboral reflejan una mejora en comparación con el año anterior. Entre agosto del 2020 y febrero del 2021 la ocupación se mantuvo al alza, con una creación de empleo de 38.000 puestos de trabajo por mes en promedio y una reducción en la cantidad de desocupados de poco más de 15.000 personas por mes en promedio.

A continuación se reseña el comportamiento de la economía costarricense durante todo 2020 y el primer trimestre del año en curso.

**Actualidad económica – Costa Rica**  
**Índice Mensual de Actividad Económica por Industria (variación interanual)**

Actividad	mar-20	jun-20	set-20	dic-20	mar-21
IMAE	-2,0%	-6,2%	-5,3%	-1,2%	3,1%
Agricultura, silvicultura y pesca	1,8%	3,9%	-4,5%	-2,1%	2,1%
Extracción de Minas y Canteras	2,7%	-17,7%	-12,1%	-1,5%	6,9%
Industria manufacturera	7,4%	-5,2%	8,0%	10,7%	8,8%
Electricidad, agua y servicios de saneamiento	1,0%	-3,1%	-4,2%	-0,6%	-3,0%
Construcción	-18,2%	5,5%	-3,7%	-12,2%	-2,4%
Comercio	-6,7%	-11,7%	-12,5%	-2,1%	6,1%
Transporte, Almacenamiento	-10,1%	-27,8%	-31,1%	-18,3%	-2,1%
Actividades de alojamiento y servicios de comida	-32,9%	-60,4%	-51,8%	-46,5%	-14,6%
Información y comunicaciones	7,7%	4,2%	3,0%	-0,7%	2,8%
Actividades financieras y de seguros	1,1%	-4,2%	3,1%	-1,0%	2,8%
Actividades inmobiliarias	0,0%	-3,8%	-1,1%	-0,5%	0,1%
Actividades profes, cient, téc, admi y servicios de apoyo	6,2%	4,1%	-9,6%	2,0%	1,1%
Administración pública y planes de seguridad social	1,8%	-0,2%	-0,1%	-1,5%	-6,1%
Enseñanza y actividades de la salud humana	-8,0%	-2,9%	-4,7%	4,5%	11,6%
Otras actividades	5,9%	-8,1%	-3,2%	8,3%	-4,4%

Fuente: Elaboración propia con datos del BCCR, [www.bccr.fi.cr](http://www.bccr.fi.cr)

Un aspecto muy positivo es que la actividad económica general del país empieza a mostrar un crecimiento después de muchos periodos de contracción. Si bien es cierto aún existen muchas actividades afectadas por la pandemia, se puede observar cómo en el reciente resultado, las principales actividades económicas de nuestro país, mostraron un desempeño favorable.

Otro elemento positivo que sería importante resaltar es la revisión por parte del Banco Central de Costa Rica (BCCR) de su proyección de crecimiento económico para el presente año y su ratificación de la proyección de crecimiento para el periodo 2022.

En su Informe de Política Monetaria Abril 2021, el BCCR ajustó al alza su proyección de crecimiento del producto interno bruto (PIB) del presente año, pasando de 2.3% a 2.6%. Asimismo mantuvo su proyección de crecimiento del año 2022 en 3.6%.

El principal factor para la revisión al alza de la proyección para el 2021 son las mejores perspectivas para el crecimiento económico mundial. Por otro lado, comparado con el desempeño en el 2020, el crecimiento económico proyectado para los años 2021 y 2022 sería liderado por un incremento en el consumo y la inversión. Estas proyecciones están sustentadas en la contención de la pandemia en los planos internacional y local, en parte como resultado de un avance sustantivo en las campañas de vacunación y la aprobación, en el ámbito nacional, de los proyectos de ley para alcanzar un ajuste fiscal en el país necesita y que se convino con el Fondo Monetario Internacional (FMI).

Estas mejores perspectivas a futuro se reflejan de la siguiente manera por actividad económica:

## Crecimiento por actividad económica, en volumen

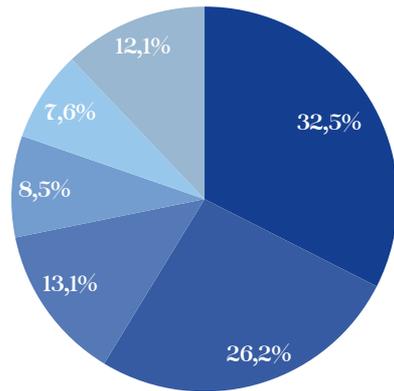
### Variación interanual (%)



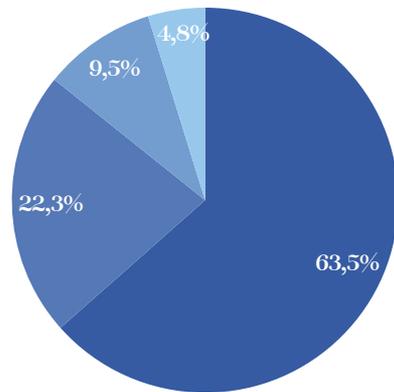
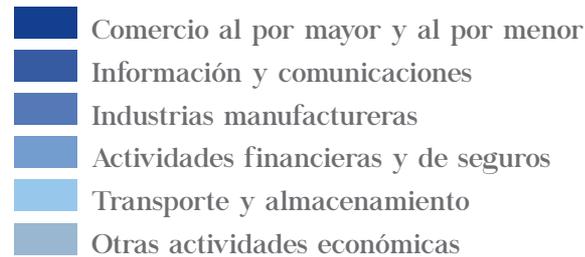
Fuente: Programa Macroeconómico 2021-2022, BCCR

A continuación se presenta la composición de ingresos mensuales de los Fondos Inmobiliarios por actividad económica, corte junio 2021:

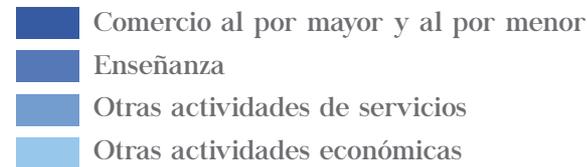




## Progreso



## Rentas Mixtas



Los esfuerzos que ha emprendido la Administración para resguardar los niveles de ocupación de los fondos inmobiliarios, sumado a las mejores perspectivas económicas, hacen prever que los fondos inmobiliarios podrán beneficiarse de la combinación de estos elementos. Es importante recordar que los alivios brindados a los inquilinos han tenido el fin de que estos puedan dar continuidad a sus operaciones, a pesar de los retos que les ha representado la pandemia del Covid-19.

## Entrada de nuevos Inquilinos – Todos los Fondos

Periodo Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta	Mensual
I-Trim-2021	2.499	\$25.564
II-Trim-2021	5.050	\$62.841
Total	7.549	\$88.405

Se puede observar como la entrada de nuevos inquilinos ha incrementado de un trimestre a otro en este año 2021.

De forma más agresiva, BCR SAFI ha desarrollado una Estrategia de Gestión Post-Covid basada en tres pilares:

- Comercialización.
- Procesos.
- Rentabilidad.

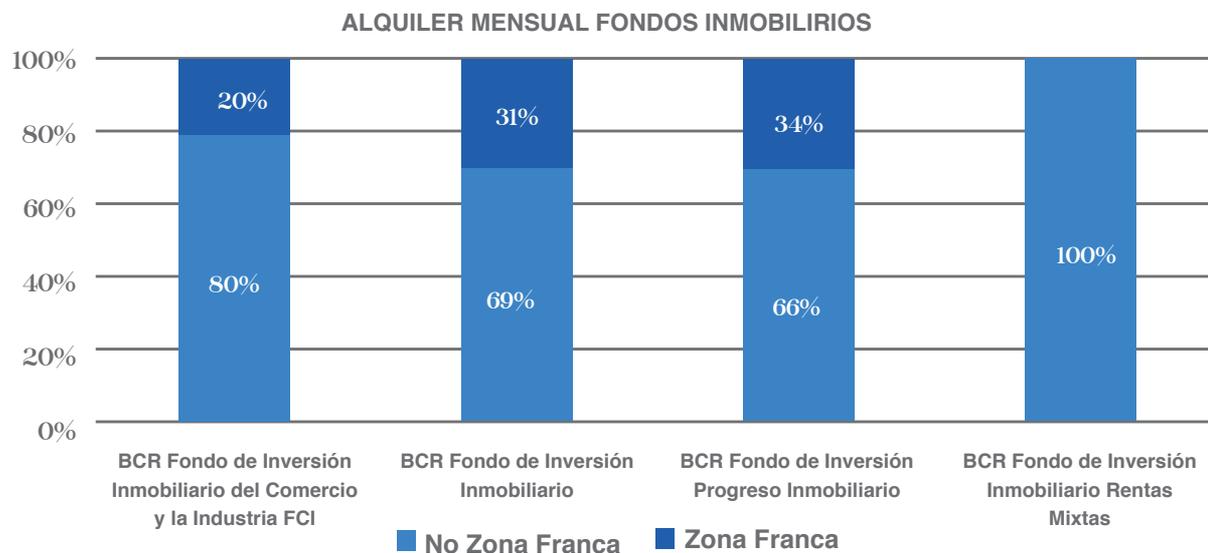
Las acciones que se emprenderán, cobijadas por estos tres pilares, tienen los siguientes objetivos principales:

- Mejorar la ocupación de los Fondos Inmobiliarios con mayor afectación por pandemia.
- Presentar acciones que contribuyan a disminuir los índices de morosidad.
- Obtener una mejor rentabilidad mediante diferentes acciones, tales como la colocación de espacios disponibles, contracción del gasto y recuperación paulatina de ingresos.

Los resultados de esta estrategia no serán inmediatos, sin embargo, se pronostica tener los primeros resultados en el mediano plazo, alineados a las mejoras en la economía nacional e internacional.

Otra de las gestiones emprendidas tiene que ver con el fortalecimiento de las relaciones con nuestros inquilinos en regímenes de zonas francas, los cuales han mostrado un fuerte desempeño y mayores inversiones; por medio de un mejoramiento del servicio al cliente y atención de necesidades en los inmuebles que arriendan.

Los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI presentan la siguiente distribución de ingresos mensuales:



Esta es una fortaleza a reiterar y resaltar en los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI.

A continuación se presentan los resultados financieros de los fondos inmobiliarios para los trimestres iniciales de 2020 y 2021.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles)	II-Trim-2021	I-Trim-2021	II-Trim-2020	II-Trim 2020 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	4 405	4 214	4 299	2%
Otros ingresos	295	496	1 377	-79%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	682	28	390	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>5 381</b>	<b>4 737</b>	<b>6 066</b>	<b>-11%</b>
Gastos financieros	1 788	1 565	1 475	21%
Gastos operativos	1 174	1 223	1 446	-19%
Comisiones	518	512	676	-23%
Otros gastos	17	31	49	-65%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1 308	0	235	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>4 804</b>	<b>3 331</b>	<b>3 880</b>	<b>24%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>577</b>	<b>1 406</b>	<b>2 186</b>	<b>-74%</b>

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (US\$ miles)	II-Trim-2021	I-Trim-2021	II-Trim-2020	II-Trim 2020 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	6 269	7 109	7 890	-21%
Otros ingresos	251	556	1 535	-84%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	18	21	51	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>6 539</b>	<b>7 685</b>	<b>9 476</b>	<b>-31%</b>
Gastos financieros	2 708	2 658	2 084	30%
Gastos operativos	1 554	1 614	1 945	-20%
Comisiones	798	875	895	-11%
Otros gastos	167	134	188	-11%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	464	0	23	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>5 690</b>	<b>5 280</b>	<b>5 135</b>	<b>11%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>848</b>	<b>2 405</b>	<b>4 341</b>	<b>-80%</b>

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	II-Trim-2021	I-Trim-2021	II-Trim-2020	II-Trim 2020 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	1 618	1 591	1 634	-1%
Otros ingresos	41	59	230	-82%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	5	5	5	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>1 663</b>	<b>1 654</b>	<b>1 869</b>	<b>-11%</b>
Gastos financieros	213	218	219	-2%
Gastos operativos	455	456	488	-7%
Comisiones	239	237	246	-3%
Otros gastos	20	13	9	117%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	963	0	131	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>1 890</b>	<b>924</b>	<b>1 092</b>	<b>73%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>-226</b>	<b>730</b>	<b>777</b>	<b>-129%</b>

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (CR\$ miles)	II-Trim-2021	I-Trim-2021	II-Trim-2020	II-Trim 2020 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	402 148	389 282	556 093	-28%
Otros ingresos	1 330	6 393	5 869	-77%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	73 450	808	34 994	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>476 928</b>	<b>396 482</b>	<b>596 956</b>	<b>-20%</b>
Gastos financieros	234 406	231 807	251 332	-7%
Gastos operativos	109 318	98 590	128 090	-15%
Comisiones	4 282	4 267	84 017	-95%
Otros gastos	47	121	507	-91%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	439 541	142	2	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>787 594</b>	<b>334 927</b>	<b>463 948</b>	<b>70%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>-310 667</b>	<b>61 555</b>	<b>133 008</b>	<b>-334%</b>

## Ingresos

Los ingresos por arrendamiento han disminuido principalmente por el proceso continuo de negociación con los inquilinos que se han visto afectados por el Covid-19.

Como se ha mencionado en otros informes, en su mayoría estas negociaciones han sido temporales o incluyen acuerdos de pago a futuro de los montos no cancelados. Algunos de estos acuerdos ya están siendo cancelados por los inquilinos, sin embargo, el carácter volátil de la pandemia ha generado que se deba dar continuidad a las negociaciones con los inquilinos y en muchos casos se ha tenido que brindar continuidad a los alivios brindados, siempre dentro de las posibilidades de los fondos y en estricto análisis de las condiciones de cada inquilino y el sector en el que se desarrolla.

## Gastos

BCR SAFI continúa realizando un importante esfuerzo en la administración del gasto generando ahorros en la mayoría de las líneas del estado de resultados. A continuación se reiteran las principales acciones tomadas:

- La comisión de administración de los fondos se redujo.
- Reducción en el costo de las valoraciones financieras de los inmuebles administrados por los fondos.
- Se obtuvieron ahorros en los gastos por las cuotas de mantenimiento de los inmuebles constituidos en condominio y que gozan de algún nivel de desocupación.
- Postergación de proyectos de inversión y remodelaciones, así como la administración y reducción de reservas de los Fondos.

- Negociaciones con acreedores financieros, han permitido acuerdos de alivio financiero temporales, reestructuraciones de deuda y renovaciones de operaciones de crédito.

Es importante señalar que en el rubro de comisiones mostrado en los estados de resultados de los fondos inmobiliarios se incluyen no solo las comisiones de administración, sino también otros tipos de comisiones pagadas por los fondos inmobiliarios.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable, corresponden al registro contable de las plus y/o minusvalías por las valoraciones de los inmuebles propiedad de los fondos. Estos registros no afectan el pago de rendimientos.

### Otros elementos

Se sigue mantenimiento un mayor y más estricto control del flujo de caja que sumado a los esfuerzos que se han realizado por el lado de los ingresos y de los gastos, han permitido a los Fondos Inmobiliarios continuar haciendo frente a todas sus obligaciones y a su vez realizar la distribución de rendimientos.

### Mercado Inmobiliario

#### Industrial

El panorama general de mercado industrial muestra un incremento en el inventario equivalente al 2,90% con respecto al año anterior. La nueva oferta es de 67.561 m<sup>2</sup>, de estos el 69,87% corresponde a naves industriales por lo que es el formato con más inventario del mercado. La tasa de disponibilidad general es del 9,18%, lo que indica que el mercado es sano pero es posible que algunos de los formatos se encuentren con sobreoferta.

La construcción se mantiene activa en las naves y las ofi-bodegas, se espera a futuro el ingreso de 441.296 m<sup>2</sup> al inventario, no obstante, esto depende de la aprobación de los permisos y trámites correspondientes por lo que los proyectos podrían no concretarse.

## Comercial

La oferta para este mercado crece en 12.187 m<sup>2</sup>, pasando el inventario de 1.175.464 m<sup>2</sup> a 1.188.329 m<sup>2</sup>; la mayor cantidad de este crecimiento en metros cuadrados corresponde al formato de Neighborhood Center.

Los proyectos en construcción aportarían 32.410 m<sup>2</sup> al mercado comercial, mientras que se proyecta una construcción a futuro de 9.474 m<sup>2</sup>. El metraje proyectado corresponde al formato Community Center (62,91%), seguido de Strip Center (33,28%) y Lifestyle Center (3,79%).

## Oficinas

La construcción principalmente de inmuebles de oficinas clase A se mantiene activa, algunos de estos proyectos se estarán entregando entre el segundo y tercer cuatrimestre del presente año. Se presenta un aumento en la tasa de disponibilidad con respecto y los precios en lista de renta presentan leves aumentos con respecto a los periodos anteriores.

Se presenta una tasa de variación en el inventario total de inmuebles Clase A+ y A con respecto al año anterior de 6,68%, lo que representa 72.149 m<sup>2</sup> de nuevo inventario.





BCR  
CORTO PLAZO  
COLONES



---

No Diversificado



## Características del Fondo

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

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

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:	scr AA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días, al finalizar el segundo trimestre del 2021, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de 0,50% y en los últimos 12 meses, un 0,76%.

Al 30 de junio del 2021, el activo administrado por el fondo, aumentó en 7,25% pasando de €57.553 millones a €61.724 millones, en comparación con el trimestre anterior.

El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 2 veces con corte al primer trimestre del 2021, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

Al 30 de junio del 2021, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,22%.

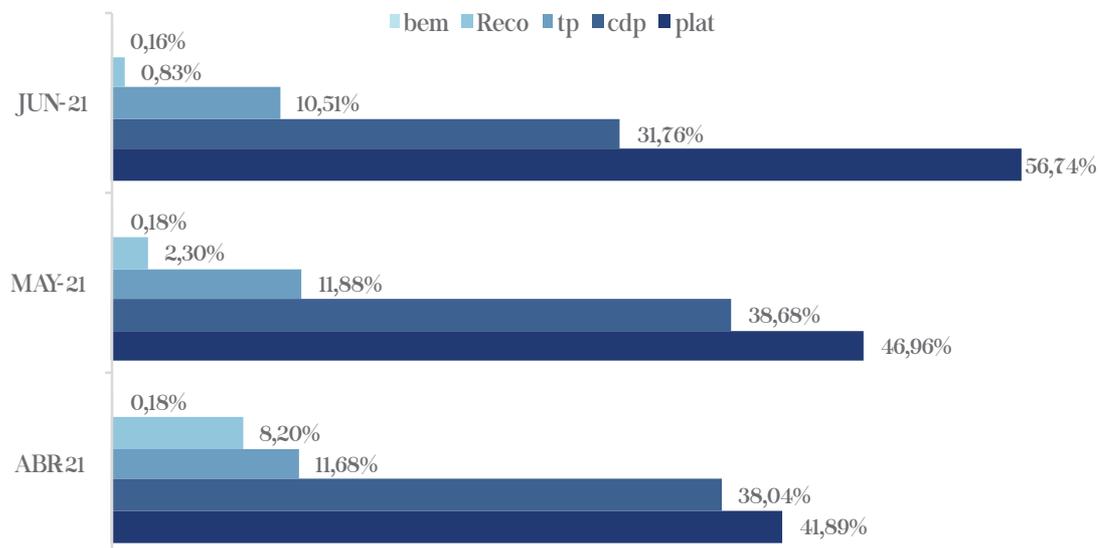
## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2021	% Cartera al 31/03/2021
Banco De Costa Rica	55,91%	52,41%
Banco Nacional De Costa Rica	32,59%	37,56%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	10,92%	8,81%
Banco Central De Costa Rica	0,58%	1,22%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

## Comisiones

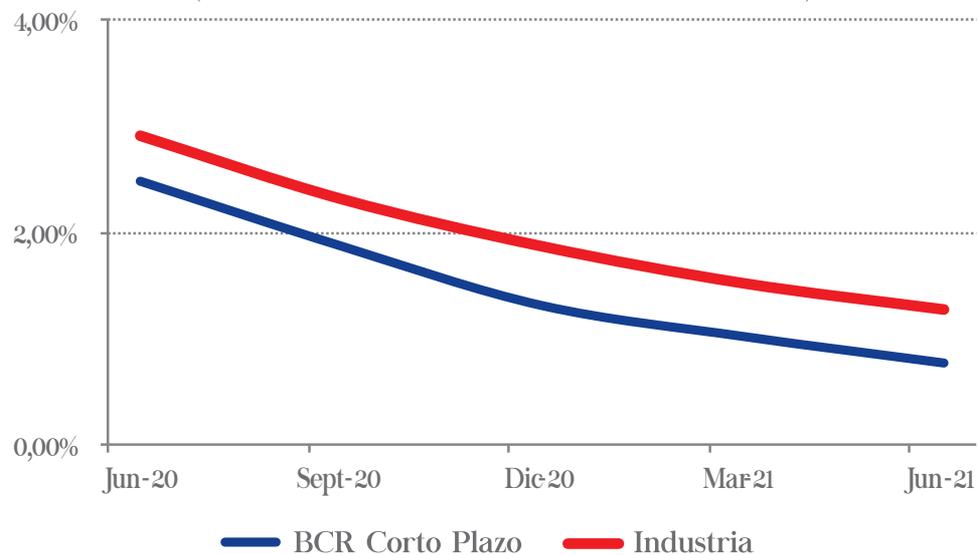
BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado



Comisión de Administración	Comisión de Custodia
1,35%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
1,35%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
1,35%	3,8105305572

## Rendimientos

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



Rendimiento últimos 30 días	
Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
0,50%	0,82%

Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
0,76%	1,27%

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

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
RaR 12 meses	2,86	2,80	4,11
Desviación estándar 12 meses	0,51	0,70	0,48
Duración del portafolio	0,22	0,25	0,43
Duración modificada portafolio	0,22%	0,25%	0,42
PPI	0,16	0,18	0,28





BCR  
MIXTO  
COLONES



---

No Diversificado

## Características del Fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	31/07/2000
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,31%
Clasificación riesgo:	scr AA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Con corte al segundo trimestre del 2021, el fondo administró un activo de €61.502 millones, lo cual representó un aumento de 60,60% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de €38.295 millones.

El rendimiento del fondo a sus clientes durante los últimos 30 días, al 30 de junio del 2021, fue de 0,57% y para los últimos 12 meses de 1,04%.

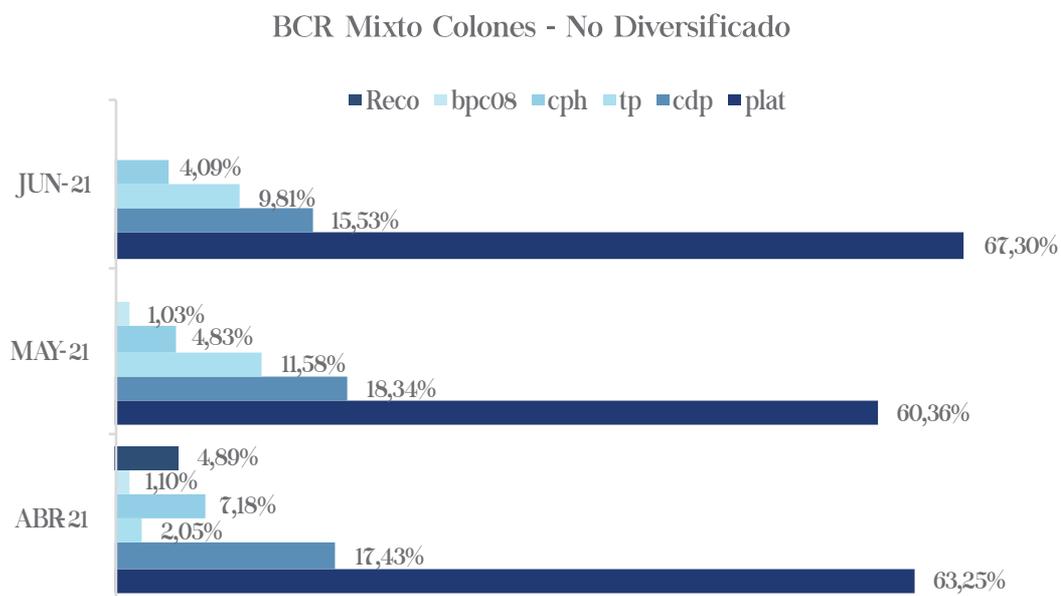
La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al segundo trimestre del 2021 de acuerdo al RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) fue de 3 veces.

Con corte al 30 de junio del 2021, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés el valor del portafolio podría variar en 0,34%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2021	% Cartera al 31/03/2021
Banco De Costa Rica	58,09%	24,57%
Banco Nacional De Costa Rica	9,81%	15,75%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	9,81%	2,92%
Banca Promerica S.A.	9,21%	14,68%
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	4,09%	27,65%
Financiera Credilat	3,27%	5,25%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	2,45%	6,56%
Mutual Alajuela	1,64%	2,62%
Prival Bank Costa Rica	1,64%	0,00%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

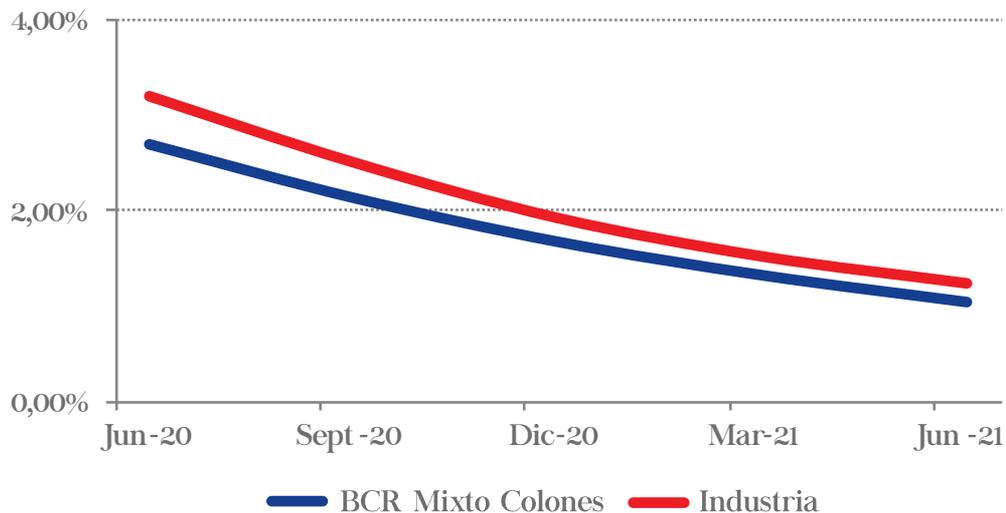


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
1,30%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
1,30%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
1,30%	1,7408996123

## Rendimientos

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



### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
0,57%	0,83%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
1,04%	1,24%

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

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
RaR 12 meses	3,71	3,52	3,59
Desviacion estandar 12 meses	0,47	0,63	0,57
Duracion del portafolio	0,34	0,19	0,28
Duracion modificada portafolio	0,34%	0,19%	0,28
PPI	0,25	0,26	0,44



BCR  
PORTAFOLIO  
COLONES



---

No Diversificado



## Características del Fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,26%
Clasificación riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Al 30 de junio del 2021, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 0,84% y para los últimos 12 meses un 0,99%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de junio del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en 2 veces por el rendimiento.

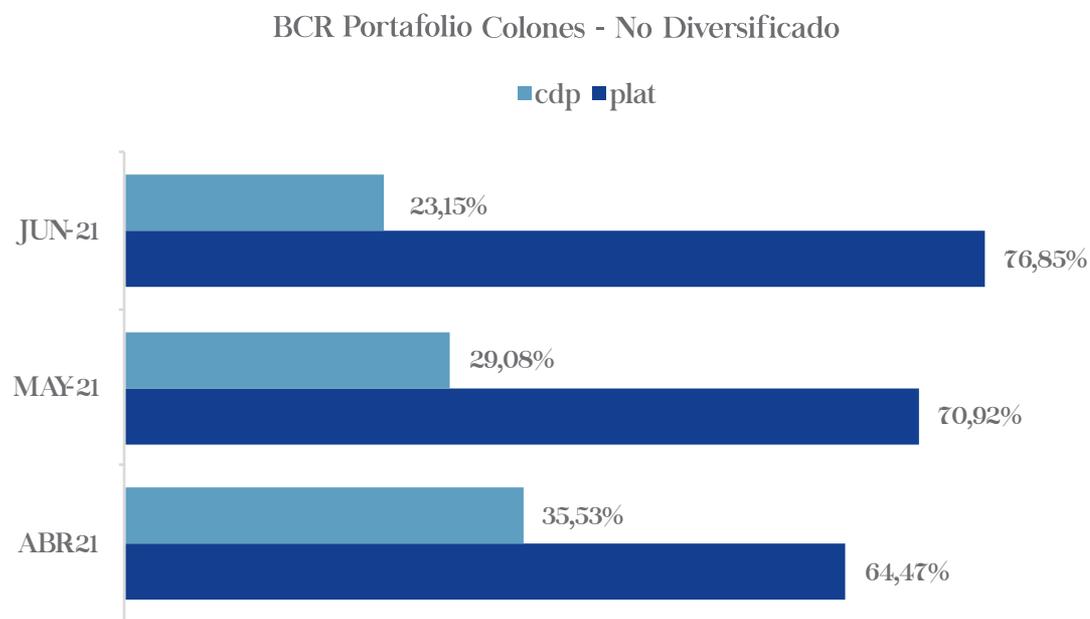
El activo administrado por el fondo aumentó en 26,21% con respecto al trimestre anterior, pasando de €58.205 millones a €73.460 millones.

La duración modificada al 30 de junio del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 0,16%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2021	% Cartera al 31/03/2021
Banco De Costa Rica	80,93%	67,43%
Banco Nacional De Costa Rica	19,07%	32,57%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

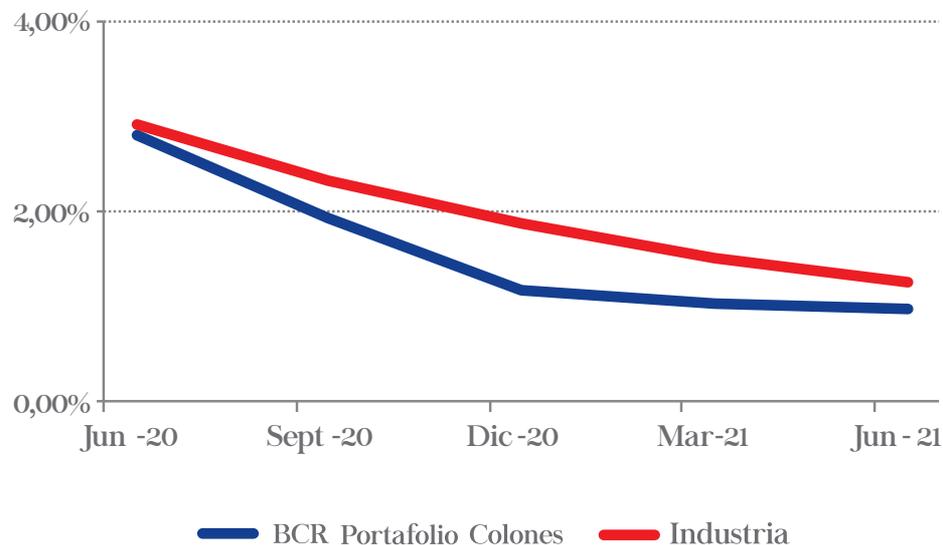


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,80%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,80%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,80%	1,2905277689

## Rendimientos

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



Rendimiento últimos 30 días	
Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
0,84%	0,82%

Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
0,99%	1,27%

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

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
RaR 12 meses	2,68	2,30	4,11
Desviación estándar 12 meses	0,56	0,90	0,48
PPI	0,52	0,52	0,28
Duración del portafolio	0,16	0,27	0,43
Duración modificada portafolio	0,16%	0,27%	0,42





FONDO DE  
INVERSIÓN  
MEDIANO PLAZO  
COLONES



---

No Diversificado

## Características del Fondo

El Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado, 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:	1,26%
Clasificación riesgo:	scr A- 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días y con corte al 30 de junio del 2021, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses un 8,43%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de junio del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en 7 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo al finalizar el segundo trimestre del 2021 aumentó en 115,63% pasando de €259.2 millones a €559.0 millones.

La duración modificada al 30 de junio del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 2,69%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

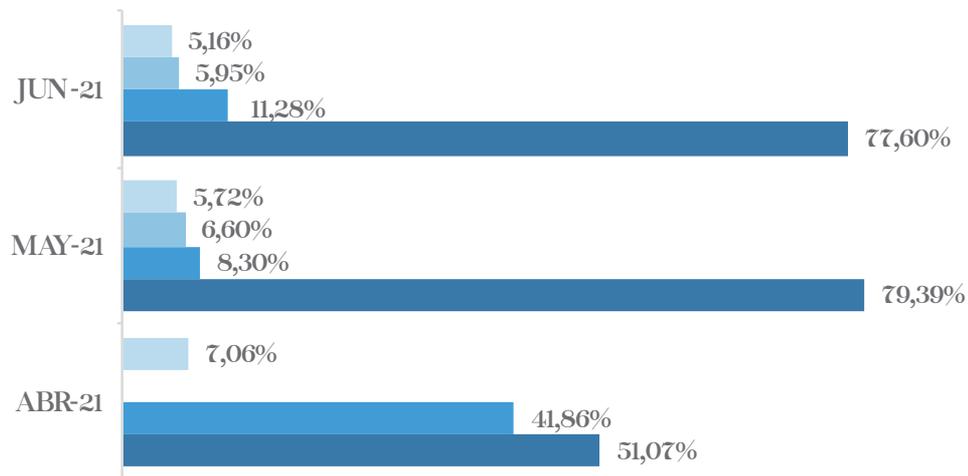
Emisor	% Cartera al 30/06/2021	% Cartera al 31/03/2021
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	82,76%	91,22%
BCR Fondo De Inversión Mixto Colones	11,28%	8,78%
Banco Davivienda Costa Rica	5,95%	0,00%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

## Comisiones

Mediano Plazo Colones - No Diversificado

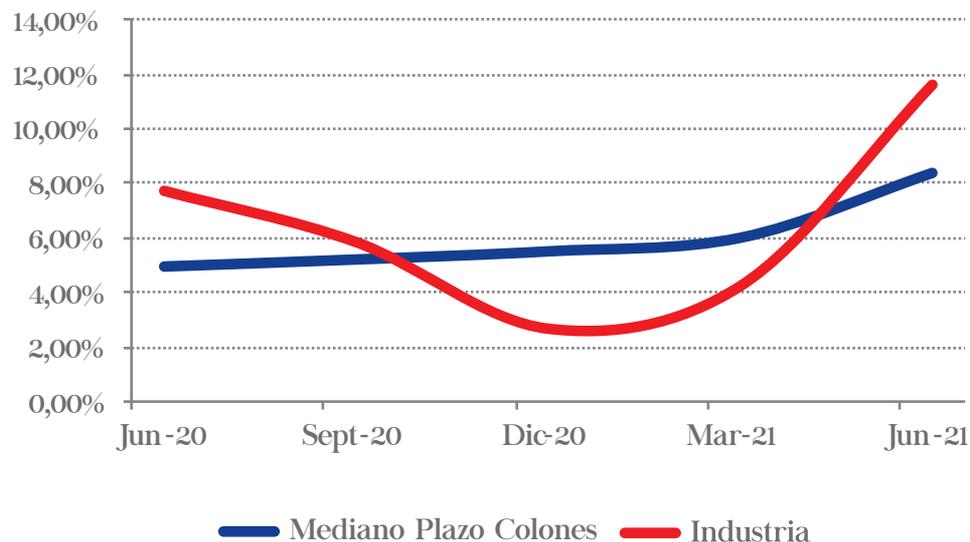
■ tp0 ■ bdh5c ■ Fondo de Inversión Mixto Colones ■ tp



Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,05%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,05%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,05%	1,0064301122

## Rendimientos

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



### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
12,36%	ND

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
8,43%	11,66%

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

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
RaR 12 meses	7,40	17,19	2,34
PPI	6,92	5,49	6,33
Duración del portafolio	2,69%	1,87%	5,34
Duración modificada portafolio	2,79	1,94	5,49
Desviación estándar 12 meses	0,79	0,32	2,32



BCR  
LIQUIDEZ  
DÓLARES



---

No Diversificado



## *Características del Fondo*

El Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares - No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o jurídicos, institucionales, que buscan un mecanismo de inversión adecuado para la administración de sus recursos monetarios en forma transitoria que 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 a los lineamientos que establezca BCR Fondos.

Fecha de inicio de operaciones:	01/04/2003
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$10,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,69%
Clasificación riesgo:	scrAA+3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Al 30 de junio del 2021 el rendimiento de los últimos 30 días fue de 1,66% y 1,79% para los últimos 12 meses. Por otro lado, la desviación estándar correspondiente es de 0,08% lo que contribuye a que el rendimiento ajustado por riesgo alcance una cobertura de 21,45 veces.

Para el segundo trimestre del 2021 el activo administrado del fondo se ubicó en US\$166.67 millones, lo que representa un 9,57% de incremento con el respecto al trimestre anterior con US\$152.11 millones.

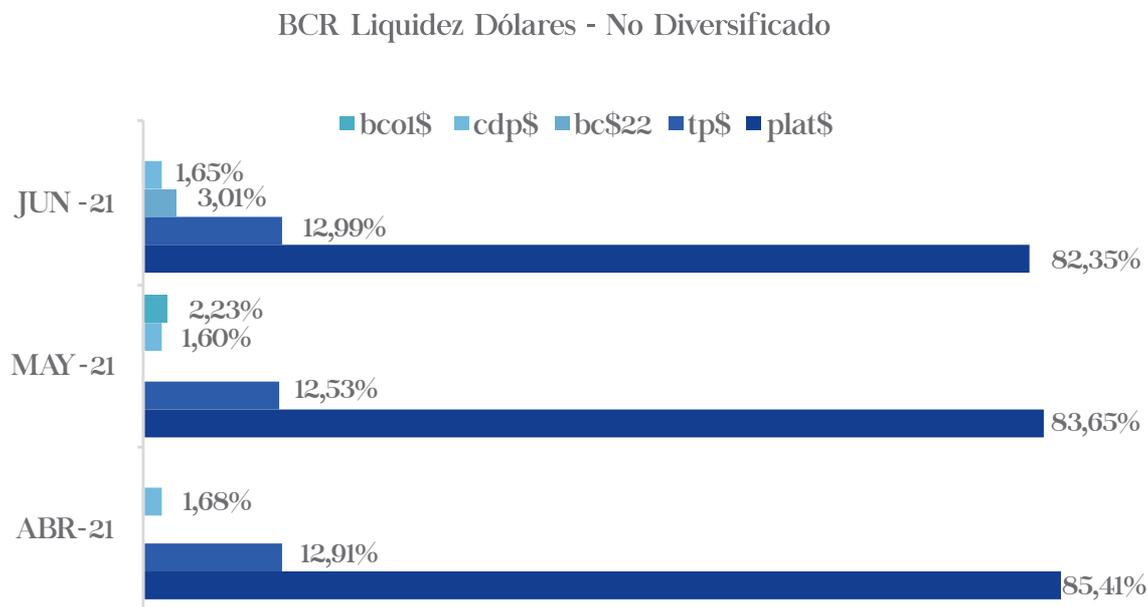
Siguiendo la política de inversión del fondo, el portafolio se encuentra constituido por títulos emitidos por el sector público costarricense con garantía directa del Estado. De esta manera, un 87,01% se encuentra invertido en el Banco de Costa Rica, mientras que un 12,99% se encuentra en operaciones relacionadas a títulos del Gobierno de Costa Rica, (Ministerio de Hacienda).

Por otro lado, con respecto a la clasificación de las inversiones por tipo de instrumento, un 1,65% del portafolio lo componen certificados de depósito a plazo, un 3,01% en bonos emitidos por el Banco de Costa Rica, un 12,99% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 82,35% corresponde a la cuenta platino.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2021	% Cartera al 31/03/2021
Banco De Costa Rica	87,01%	82,42%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	12,99%	13,62%
Banco Nacional De Costa Rica	0,00%	3,97%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

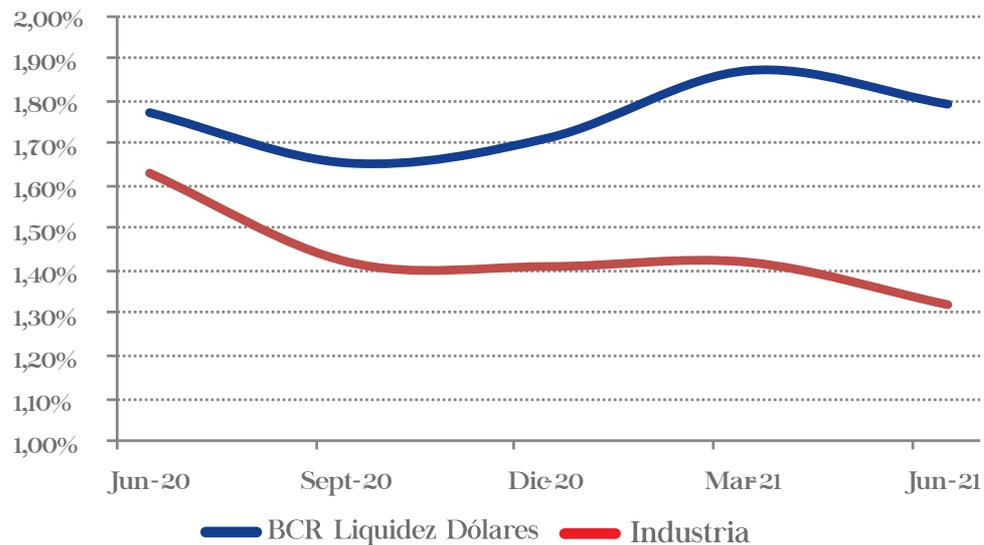


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,75%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,75%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,75%	1,3646495257

## Rendimientos

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



### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
1,66%	1,17%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
1,79%	1,32%

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

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
RaR 12 meses	21,45	17,02	17,32
Duración del portafolio	0,59	0,52	0,36
Duración modificada portafolio	0,58%	0,51%	0,36
PPI	0,23	0,22	0,25
Desviación estándar 12 meses	0,08	0,10	0,08





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 Fondos.

Fecha de inicio de operaciones:	18/05/2006
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$ 10,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,66%
Clasificación riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Para el cierre del mes de junio del 2021, el fondo registró un rendimiento de 1,67% para los últimos 30 días y 1,89% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,07% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 28,78 veces.

En relación al activo administrado, para el cierre del segundo trimestre de 2021, alcanzó una cifra de \$172,80 millones para un incremento del 9,68% con respecto al activo del trimestre anterior.

La política de inversión de este fondo ofrece una exposición al sector bancario público y privado, así como otros emisores privados con alta calificación crediticia, lo que le permite ofrecer un rendimiento competitivo junto con una mayor diversificación de los emisores. Siguiendo la línea anterior, la composición del portafolio muestra una variedad de emisores como el Banco de Costa Rica, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, Banco Promerica, Financiera Credilat, Banco Davivienda, Financiera Desyfin, e Instituto Costarricense de Electricidad.

## *Estructura del Portafolio por Emisor*

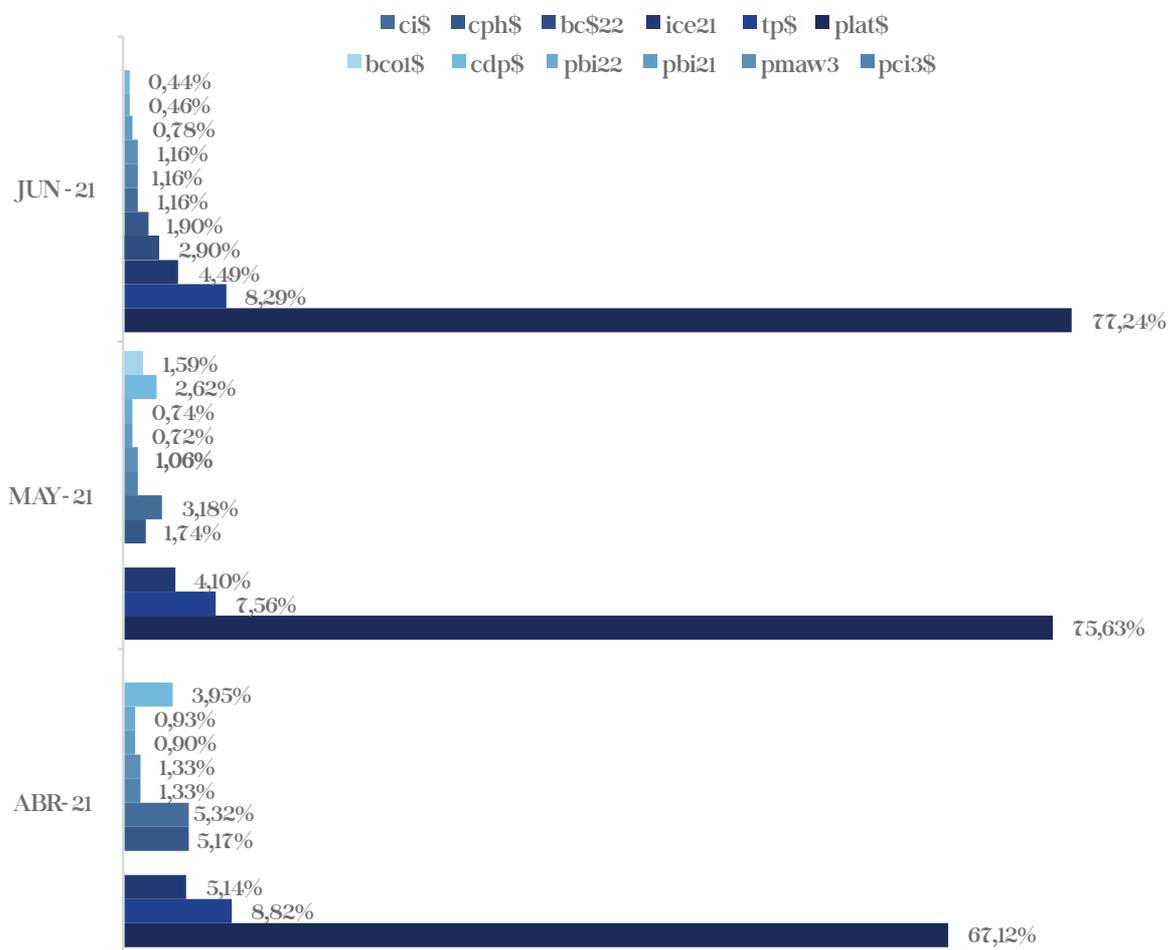
---

Emisor	% Cartera al 30/06/2021	% Cartera al 31/03/2021
Banco De Costa Rica	77,90%	67,20%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	8,29%	8,48%
Instituto Costarricense De Electricidad	4,49%	4,94%
Banca Promerica S.A.	3,84%	5,49%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	1,90%	4,97%
Banco Internacional De Costa Rica S.A.	1,25%	1,98%
Mutual Alajuela	1,16%	1,28%
Financiera Desyfin S.A.	0,58%	3,20%
Financiera Credilat	0,58%	0,64%
Banco Nacional De Costa Rica	0,00%	1,18%
Prival Bank Costa Rica	0,00%	0,64%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

## Comisiones

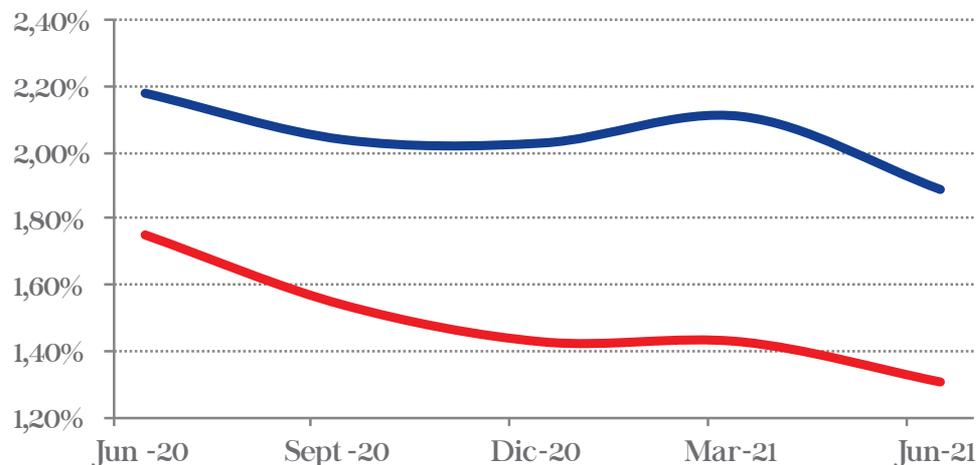
### BCR Mixto Dólares - No Diversificado



<b>Comisión de Administración</b>	<b>Comisión de Custodia</b>
0,80%	N/A
<b>Comisión de Agente Colocador</b>	<b>Otros Gastos Operativos</b>
N/A	N/A
<b>SubTotal</b>	<b>Pagada al Puesto de Bolsa</b>
0,80%	N/A
<b>Total Comisión</b>	<b>Valor de Participación</b>
0,80%	1,3480274021

## Rendimientos

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



— BCR Mixto Dólares — Industria

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

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
1,67%	1,10%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
1,89%	1,31%

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
RaR 12 meses	28,78	21,07	14,38
Duración del portafolio	0,48	0,46	0,36
Duración modificada portafolio	0,47%	0,45%	0,36
PPI	0,25	0,28	0,32
Desviación estándar 12 meses	0,07	0,10	0,10



BCR  
PORTAFOLIO  
DÓLARES



---

No Diversificado

## *Características del Fondo*

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$ 10,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,69%
Clasificación riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

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

Siguiendo esta política, al 30 de junio de 2021 el 9,12% de la cartera se encuentra invertido en certificados de depósito a plazo (cdp\$) del Banco Popular y Desarrollo Comunal, un 1,25% en certificados de depósito a plazo (cdp\$) del Banco de Costa Rica y un 89,63% en la cuenta platino.

Al segundo trimestre del 2021 el activo administrado por el fondo fue de \$54.83 millones. El fondo ha logrado rendimientos del 1,49% para los últimos 30 días y 1,27% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,12%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 10,11 veces.

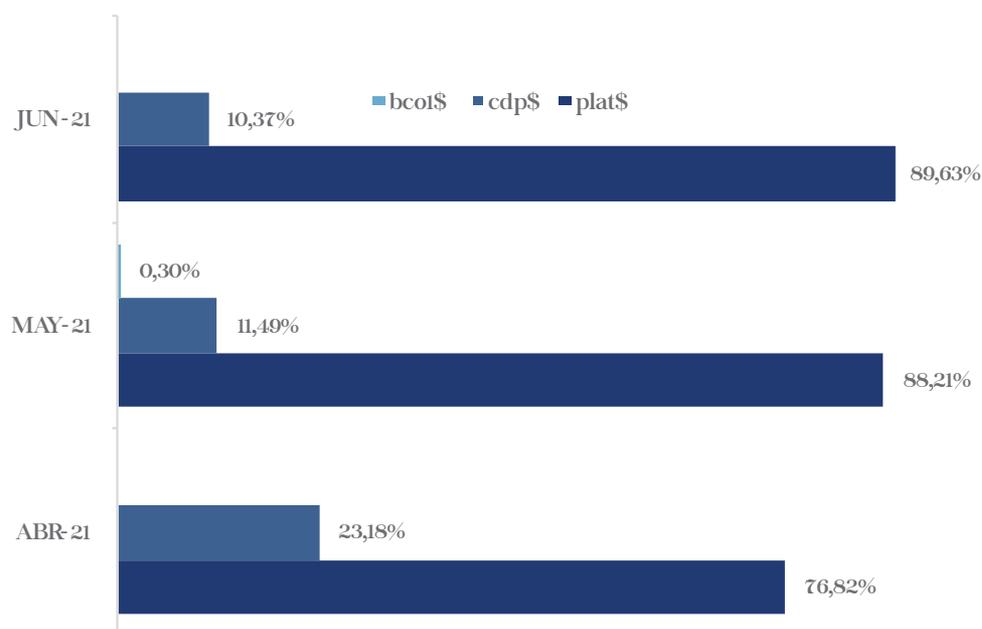
## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/06/2021	% Cartera al 31/03/2021
Banco De Costa Rica	90,88%	86,64%
Banco Popular Y Desarrollo Comunal	9,12%	13,36%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

## Comisiones

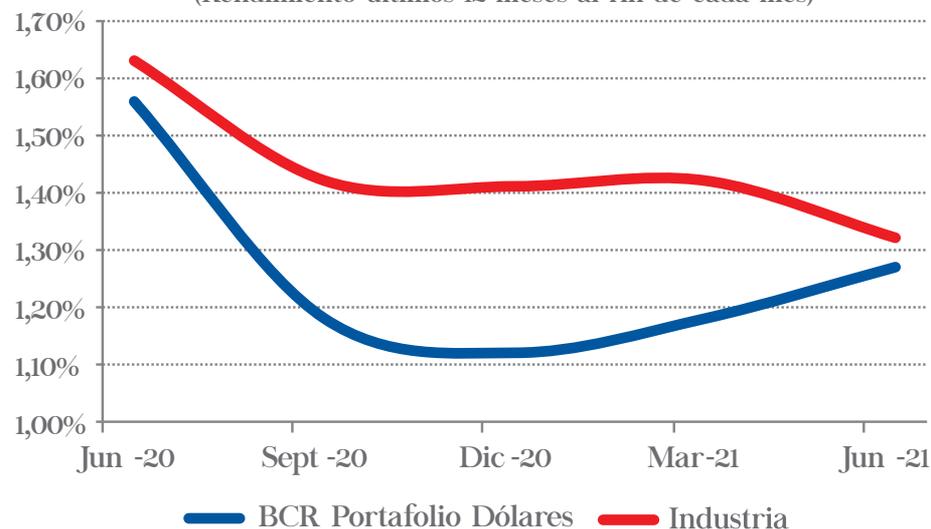
BCR Portafolio Dólares - No Diversificado



Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,05%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,05%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,05%	0,9555837625

## Rendimientos

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



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

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
PPI	6,56	4,04	3,48
Desviación estándar 12 meses	3,34	3,04	1,69
Duración del portafolio	1,91	2,04	10,33
Duración modificada portafolio	1,87%	1,99%	10,23
RaR 12 meses	-0,27	-0,08	1,35

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
1,92%	ND

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
-2,65%	5,04%





# FONDO EVOLUCIÓN

---



No Diversificado

## *Características del Fondo*

El Fondo de Inversión Evolución No Diversificado, está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano plazo, con conocimientos y experiencia previa en el mercado de valores y el mercado inmobiliario, que deseen invertir en un fondo de inversión que pueda generar un ingreso periódico adicional, cuya cartera pueda ser colocada en diferentes mercados, instrumentos y sectores con una cartera mixta, principalmente, pero no exclusivamente, enfocada en participaciones de fondos de inversión inmobiliarios y/o valores relacionados con el mercado inmobiliario, entre los que se pueden citar los siguientes: títulos de participación hipotecaria, emisiones de deudas de Fondos de Inversión Inmobiliaria, entre otros.

Fecha de inicio de operaciones:	18/01/2018
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$ 500,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,01%
Clasificación riesgo:	scr A+ 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días el fondo registró un rendimiento de 1,92% y -2,5% para los últimos 12 meses. Este fondo tiene un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, con una amplia política de inversión enfocada principalmente en participaciones de fondos de inversión inmobiliaria y títulos valores de mediano a largo, los cuales pueden verse afectados por la valoración a precios de mercado de dichos instrumentos provocando diferentes niveles de afectación ante eventuales variaciones de las condiciones del mercado.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de junio del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en -0,27 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo registró una disminución del -9,47% con respecto al trimestre anterior, pasando de \$1,87 millones a \$1,69 millones

La duración modificada al 30 de junio del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 1,87%.

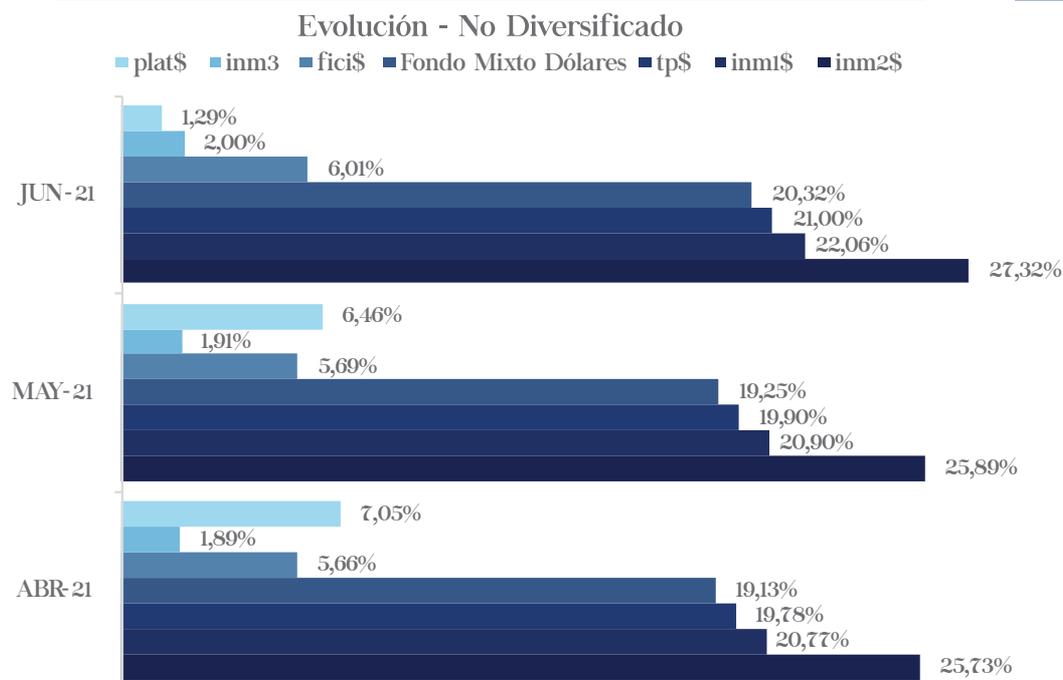
## *Estructura del Portafolio por Emisor*

---

Emisor	% Cartera al 30/06/2021	% Cartera al 31/03/2021
BCR Inmobiliario Del Comercio Y La Industria	27,32%	25,43%
BCR Inmobiliario \$	22,06%	20,53%
Gobierno (Ministerio Hacienda)	21,00%	19,54%
BCR Fondo De Inversión Mixto Dólares	20,32%	18,91%
BCR Progreso Inmobiliario	6,01%	5,70%
BCR Inmobiliario Rentas Mixtas	2,00%	1,88%
Banco De Costa Rica	1,29%	8,13%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

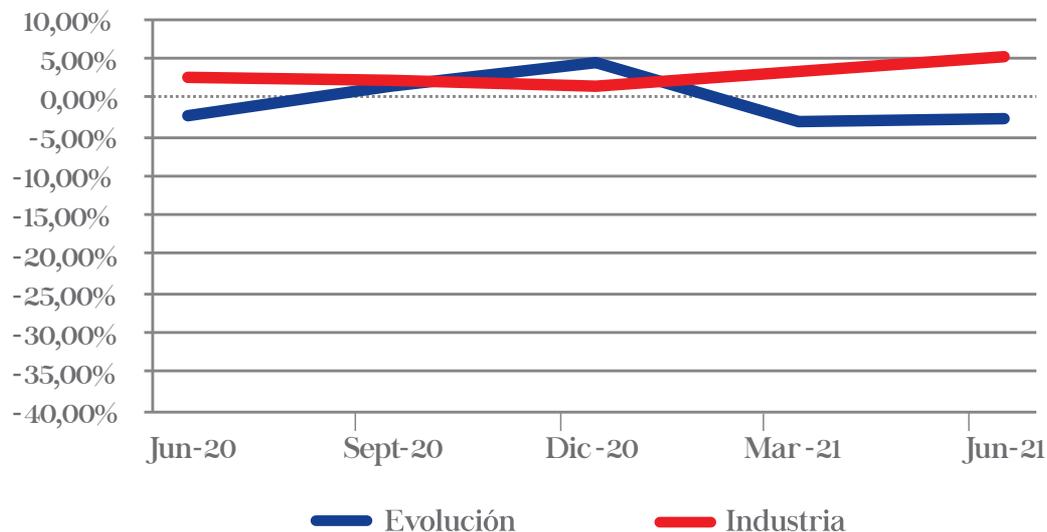
## Comisiones



<b>Comisión de Administración</b>	<b>Comisión de Custodia</b>
0,05%	N/A
<b>Comisión de Agente Colocador</b>	<b>Otros Gastos Operativos</b>
N/A	N/A
<b>SubTotal</b>	<b>Pagada al Puesto de Bolsa</b>
0,05%	N/A
<b>Total Comisión</b>	<b>Valor de Participación</b>
0,05%	0,9555837625

## Rendimientos

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



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

### Rendimientos últimos 30 días

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
1,92%	ND

### Rendimientos últimos 12 meses.

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
-2,65%	5,04%

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
PPI	6,56	4,04	3,48
Desviación estándar 12 meses	3,34	3,04	1,69
Duración del portafolio	1,91	2,04	10,33
Duración modificada portafolio	1,87%	1,99%	10,23
RaR 12 meses	-0,27	-0,08	1,35



BCR FONDO  
DE INV. INMOBILIARIO  
DE RENTAS MIXTAS



---

No Diversificado

## Características del Fondo

Está dirigido a inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características tanto del mercado de valores costarricenses, así como del mercado inmobiliario de este país y que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a temas del mercado inmobiliario. Éste es un fondo sin plazo definido.

Fecha de inicio de operaciones:	12/07/2007
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	COLONES
Valor referencia:	¢2.861.973,75
Cantidad total autorizada:	¢50.000.000.000,00
Monto total colocado:	¢14.775.000.000,00
Precio última negociación:	¢3.500.000,00
Fecha última negociación:	05/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,00%
Clasificación riesgo:	scr AA- 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	0,10%
Comisión administración industria:	0,10%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,35%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a €29.524.514.784,98 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de €2.861.973,75

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en ocho actividades económicas, siendo los sectores de enseñanza y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2021 se mantienen 41 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 38 empresas inquilinas.

## *Estructura del Portafolio por Inmueble*

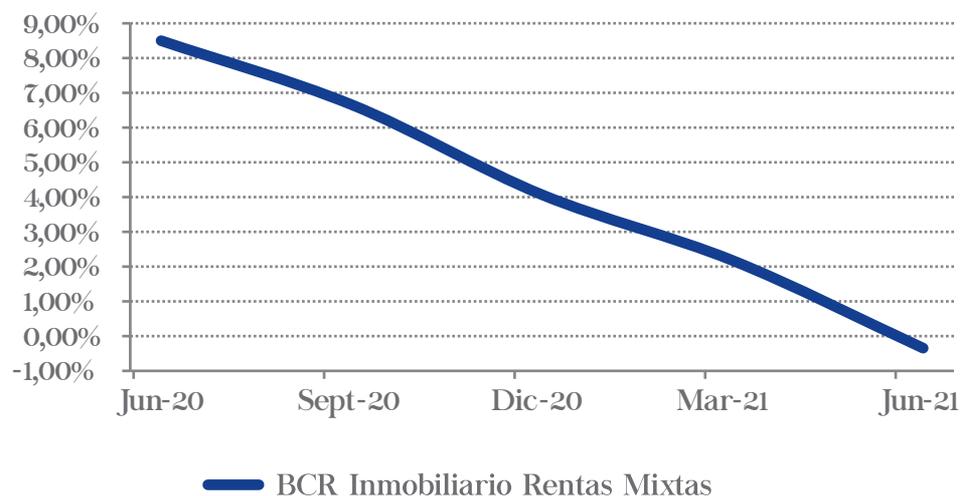
Emisor	% Cartera al 30/06/2021	% Cartera al 31/03/2021
Cc Sabana Sur	35,89	31,57%
Multicentro Desamparados	17,33	15,66%
Plaza Bratsi	14,26	12,60%
U Latina Santa Cruz	9,21	9,71%
U Latina San Pedro	8,58	14,49%
Bc Desamparados	7,83	7,11%
Oficentro Los Yoses	6,23	8,24%
Paseo De Las Flores	0,65	0,62%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2021	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2021
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	63,46%	62,26%
Enseñanza	22,31%	23,26%
Otras actividades de servicios	9,47%	9,50%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,48%	2,59%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	1,58%	1,65%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,49%	0,52%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,12%	0,12%
Construcción	0,10%	0,10%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

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



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

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,35	38,90	26,45%
Porcentaje de Ocupación*	85,48%	85,45%	88,85%

\*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo Junio 2021

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
-0,37%	-0,37%

### Rendimiento liquido últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
2,35%	2,35%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/06/2021
2,13%

Nota : El rendimiento líquido excluye el ajuste por la revaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.  
\*N/D: no disponible en la SUGEVAL.

En el caso del rendimiento de la industria se utiliza como referencia la información del presente Fondo al no existir indicadores de la industria para Fondos con estas características.



Fusabul

pin sari

Rosabal

Banco Promerica

Banco Ciudad

Universal



BCR FONDO DE  
INV. INMOBILIARIO  
DEL COMERCIO Y  
LA INDUSTRIA (FCI)



---

No Diversificado



## Características del Fondo

Está dirigido a inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características tanto del mercado de valores costarricenses, así como del mercado inmobiliario de este país y que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a temas del mercado inmobiliario. Éste es un fondo sin plazo definido.

Fecha de inicio de operaciones:	29/06/2001
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$1.141,11
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$180.985.000,00
Precio última negociación:	\$670
Fecha última negociación:	04/04/2021
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,00%
Clasificación riesgo:	scr AA 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,00%
Comisión administración industria:	1,33%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,57%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 4,02%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$353.453.862,66, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.141,11.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 35 inmuebles, siendo el más representativo Global Park. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en trece actividades económicas, siendo los sectores comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2021 se mantienen 359 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 316 empresas inquilinas.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

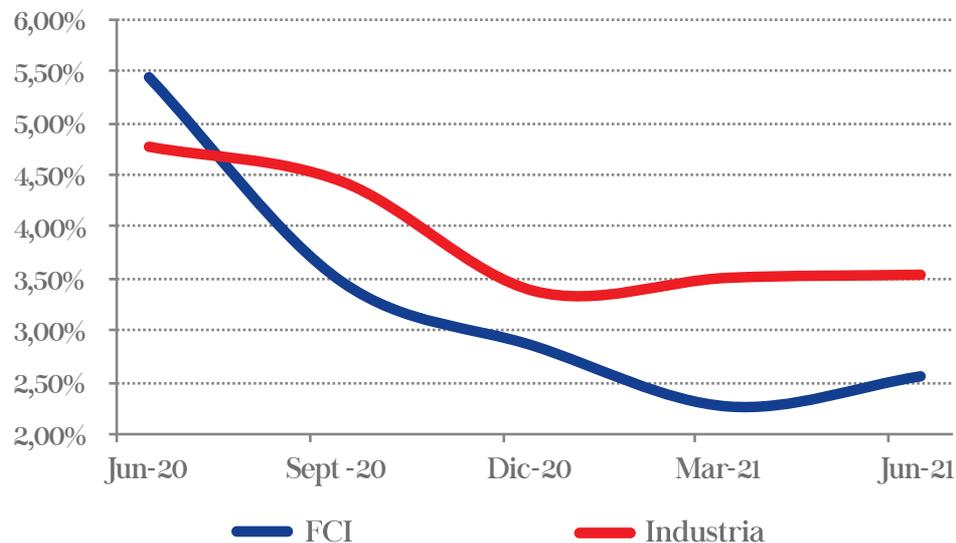
Inmueble	% Activos Totales al 30/06/2021	% Activos Totales al 31/03/2021
Global Park	20,66%	21,31%
CC Paseo De Las Flores	12,12%	12,50%
CC Momentum Pinares	8,76%	9,03%
Ni Belén	7,55%	7,79%
CC Plaza Rohrmoser	5,12%	5,29%
Ce Guadalupe	3,80%	3,92%
Parque Empresarial Lindora	3,09%	0,00%
CC Terramall	2,99%	3,09%
Cn Uruca	2,81%	2,90%
Ce Llorente	2,63%	2,71%
Centro Com. Atlantis Plaza	2,56%	2,64%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	2,49%	2,57%
Condominio Lindora	2,48%	2,56%
Bc San Pablo	2,42%	2,50%
CC Momentum Lindora	2,38%	2,46%
CC Plaza Los Laureles	2,23%	2,30%
CC Plaza Santa Rosa	2,18%	2,24%
Plaza Lincoln	2,08%	2,14%
Cc Plaza Del Valle	1,76%	1,82%
Bc Pavas	1,32%	1,37%
CC Plaza Monte General	1,21%	1,25%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,11%	1,15%
Cc Desamparados	1,03%	1,06%
Bc Ciudad Colón	0,93%	0,96%
Centro Corp La Nunziatura	0,67%	0,69%
CC Paseo Metropoli	0,62%	0,64%
Mall Internacional	0,59%	0,61%
Cc Metrocentro	0,55%	0,56%
Bc San Pablo	0,46%	0,47%
Mall San Pedro	0,44%	0,45%
Bn Alajuelita	0,39%	0,40%
Cc La Verbena	0,19%	0,19%
Plaza Del Sol	0,17%	0,18%
Condominio Torre Del Parque	0,13%	0,13%
Plaza Mayor	0,06%	0,06%
Real Cariari	0,06%	0,06%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2021	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2021
Industrias manufactureras	32,70%	33,87%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	24,06%	20,90%
Actividades financieras y de seguros	7,90%	8,44%
Enseñanza	6,67%	6,90%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	6,66%	6,87%
Actividades inmobiliarias	5,22%	7,11%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	4,66%	5,52%
Otras actividades de servicios	3,17%	1,43%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	3,02%	2,78%
Transporte y almacenamiento	3,02%	3,15%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,23%	1,25%
Información y comunicaciones	0,99%	1,02%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,70%	0,75%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

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



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

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,32	36,48	26,45%
Porcentaje de Ocupación*	89,00%	88,43%	88,85%

\*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo Junio 2021

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
------------------	----------------------

2,08%

3,53%

### Rendimiento liquido últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
------------------	----------------------

2,57%

4,02%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/06/2021
------------------

-13,67

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

\*N/D: no disponible en la SUGEVAL.

En el caso del rendimiento de la industria se utiliza como referencia la información del presente Fondo al no existir indicadores de la industria para Fondos con estas características.



BCR FONDO  
DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIO



---

No Diversificado

## Características del Fondo

Está dirigido a inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características tanto del mercado de valores costarricenses, así como del mercado inmobiliario de este país y que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a temas del mercado inmobiliario. Éste es un fondo sin plazo definido.

Fecha de inicio de operaciones:	25/10/2000
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$1.121,06.
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$251.852.000,00
Precio última negociación:	\$569
Fecha última negociación:	06/06/2021
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,44%
Clasificación riesgo:	scr AA 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,00%
Comisión administración industria:	1,33%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,50%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 4,02%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$478.681.261,34, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.121,06.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 23 inmuebles, siendo los más representativos Parque Empresarial Del Pacifico por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en catorce actividades económicas, siendo los sectores de industria manufacturera, comercio y servicios los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2021 se mantienen 151 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 131 empresas inquilinas.

## *Estructura del Portafolio por Inmueble*

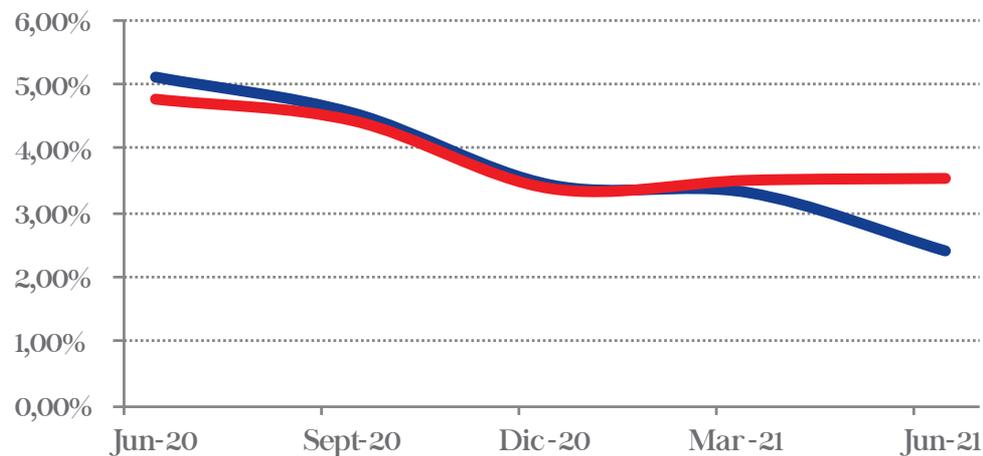
Inmueble	% Activos Totales al 30/06/2021	% Activos Totales al 31/03/2021
Parque Empresarial Del Pacífico	16,30 %	16,34%
Zona Franca Coyol	15,36 %	15,39%
Parque Empresarial Forum II	12,98%	13,01%
Parque Empresarial Forum I	10,05 %	10,07%
Cc Ppaseo Metropoli	8,72 %	8,74%
Hospital La Católica	7,84 %	7,86%
Torre Mercedes	6,14%	6,13%
Bc Uruca	6,07 %	6,08%
Forum Torre J	3,43%	3,44%
Ni Uruca	2,59 %	2,60%
Condominio Meridiano	2,31 %	2,31%
B.C. Desamparados	2,14 %	2,14%
B.C. Santa Ana	0,88 %	0,70%
Cn Uruca	0,86 %	0,86%
B.C. La Pacifica	0,77 %	0,77%
B.C. Grecia	0,66 %	0,66%
B.C. Moravia	0,60 %	0,60%
B.C. Barranca	0,54 %	0,54%
B.C. Heredia	0,52 %	0,52%
B.C. San Isidro De Heredia	0,45 %	0,45%
B.C. Belén	0,33 %	0,34%
B.C. El Cruce	0,25 %	0,25%
Centro Com. Terramall, Local	0,20 %	0,20%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2021	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2021
Industrias manufactureras	24,91%	24,64%
Actividades inmobiliarias	23,08%	22,90%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	15,10%	15,70%
Información y comunicaciones	12,16%	12,14%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	7,18%	7,10%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6,89%	6,80%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	2,73%	2,84%
Otras actividades de servicios	2,34%	2,21%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2,01%	1,99%
Enseñanza	1,37%	1,36%
Actividades financieras y de seguros	1,04%	1,19%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,61%	0,57%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,40%	0,40%
Transporte y almacenamiento	0,16%	0,16%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

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



— BCR Inmobiliario Dólares — Industria

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

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,35	38,50%	38,08
Porcentaje de Ocupacion*	95,39%	95,67%	87,10%

\*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo Junio 2021

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
2,41%	3,53%

### Rendimiento liquido últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
3,50%	4,02%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/06/2021
-26,04%

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

\*N/D: no disponible en la SUGEVAL.

En el caso del rendimiento de la industria se utiliza como referencia la información del presente Fondo al no existir indicadores de la industria para Fondos con estas características.



BCR FONDO  
DE INVERSIÓN  
PROGRESO  
INMOBILIARIO

---



No Diversificado



## Características del Fondo

Está dirigido a inversionistas que cuentan con un alto grado de conocimiento de las características tanto del mercado de valores costarricenses, así como del mercado inmobiliario de este país y que cuentan con un alto poder adquisitivo. Asimismo, estos cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos, utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a temas del mercado inmobiliario. Éste es un fondo sin plazo definido.

Fecha de inicio de operaciones:	11/01/2011
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$5.335,54.
Cantidad total autorizada:	\$100 000 000,00
Monto total colocado:	\$80 975 000,00
Precio última negociación:	\$5 590
Fecha última negociación:	26/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,00%
Clasificación riesgo:	scr AA- 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,10%
Comisión administración industria:	1,33%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de junio 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,29%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 4,02%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$104.902.299,12, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 5.335,54.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo el más representativo Terracampus. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en trece actividades económicas, siendo el comercio la más representativa. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2021 se mantienen 62 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 55 empresas inquilinas.

## *Estructura del Portafolio por Inmueble*

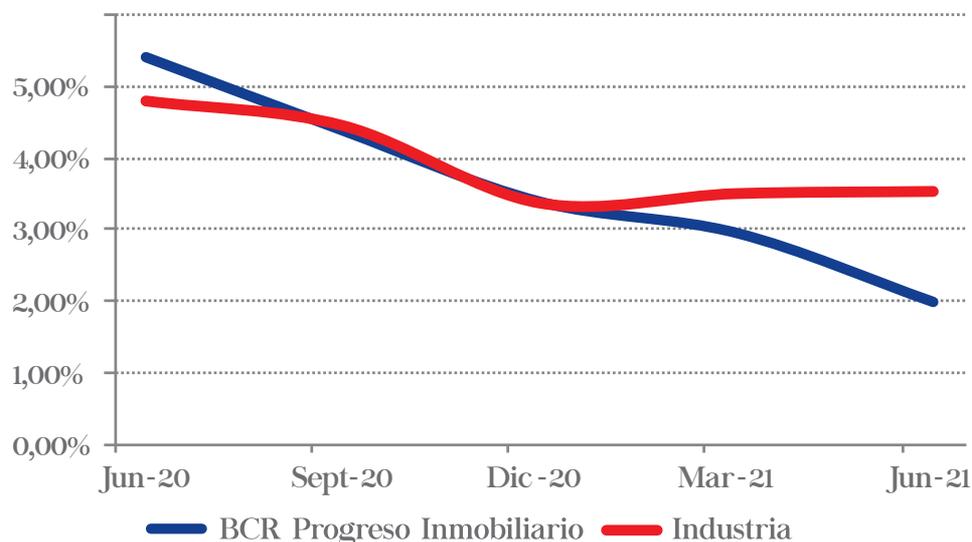
Inmueble	% Cartera al 30/06/2021	% Cartera al 31/03/2021
Terracampus	20,92%	20,92%
Cc Paseo Metropoli	17,97 %	17,97%
Cc Paseo De Las Flores	14,70 %	14,70%
Cedi San José	8,34 %	8,34%
Zona Franca Z	6,61 %	6,61%
Cc Antares	6,20 %	6,20%
Bodegas Alajuela	3,75 %	3,75%
Oficentro Trejos Montealegre	3,37 %	3,37%
Plaza Cariari	3,21 %	3,21%
C.C Coronado	2,82 %	2,82%
E.C Nicoya	2,45 %	2,45%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,44 %	2,44%
E.C Santa Cruz	2,22 %	2,22%
Plaza Tempo	2,00 %	2,00%
Ccplaza Del Oeste	1,26 %	1,26%
Tienda Ekono Puntarenas	1,23 %	1,23%
Condominio Mall San Pedro	0,50 %	0,50%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2021	% de los Ingresos del Fondo al 31/03/2021
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	32,49%	32,91%
Información y comunicaciones	26,21%	25,71%
Industrias manufactureras	13,10%	12,85%
Actividades financieras y de seguros	8,52%	8,36%
Transporte y almacenamiento	7,61%	7,46%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,78%	4,65%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	2,35%	2,21%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,93%	1,89%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1,04%	0,99%
Enseñanza	0,76%	0,75%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0,75%	0,73%
Otras actividades de servicios	0,46%	0,35%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

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



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

## Indicadores

Indicador	Al 30/06/2021	Al 31/03/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	15,23	15,08	26,45%
Porcentaje de Ocupación*	78,92%	79,36%	88,85%

\*Nota : Información de la industrial correspondiente al último día hábil del periodo Junio 2021

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
1,98%	3,53%

### Rendimiento líquido últimos 12 meses

Fondo 30/06/2021	Industria 30/06/2021
3,29%	4,02%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/06/2021
1,37%

Nota : El rendimiento líquido excluye el ajuste por la revaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.  
\*N/D: no disponible en la SUGEVAL.

En el caso del rendimiento de la industria se utiliza como referencia la información del presente Fondo al no existir indicadores de la industria para Fondos con estas características.



FONDO DE INVERSIÓN  
DE DESARROLLO DE  
PROYECTOS PARQUE  
EMPRESARIAL  
LINDORA



---

No Diversificado

## Características del Fondo

Está dirigido tanto a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, que desean invertir en el Proyecto de Desarrollo Parque Empresarial Lindora, ubicado en Pozos de Santa Ana, provincia de San José.

El fondo se recomienda para aquellos inversionistas que estén dispuestos a asumir los riesgos asociados con el proceso de diseño, construcción y venta del Proyecto Parque Empresarial Lindora, siendo la finalidad principal del fondo la de obtener una eventual ganancia por la venta de los inmuebles una vez concluido el proyecto (los rendimientos de un fondo de inversión pueden ser positivos, negativos o nulos). Como parte de la estrategia de venta, el inmueble se someterá al régimen de propiedad en condominio, pudiéndose arrendar las fincas filiales resultantes, para facilitar su venta.

Fecha de inicio de operaciones:	13/03/2020
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DÓLARES
Valor referencia:	\$1.000,00
Cantidad total autorizada:	\$52.000.000,00
Monto total colocado:	\$20.300.000,00
Precio última negociación:	\$1.000,00
Fecha última negociación:	12/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0%
Clasificación riesgo:	SCR A+3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	2,50%
Comisión administración industria:	1,00%

## Informe de la Administración

En el presente informe trimestral del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, se presenta el avance general del proyecto, el cual inició operaciones el pasado 13 de marzo de 2020 y empezó las obras constructivas el 30 de marzo del mismo año.

Dicho informe contiene datos comprendidos entre 01 de abril y 30 de junio del presente año 2021.

Cabe destacar que durante este trimestre se dio por finalizada la etapa constructiva, siendo la fecha de finalización de las obras el día 15 de mayo de 2021. La empresa constructora Volio y Trejos, hizo entrega formal de las edificaciones de los bloques B, C, D, E, F, G y H el día 30 de mayo de 2021.

## Descripción del proyecto

El concepto del proyecto se mantiene como un proyecto inmobiliario de uso mixto; incluyendo espacios de uso industrial, comercial y oficinas, los cuales fueron edificados en un terreno con un área registral de 61.783,00m<sup>2</sup>, ubicado en la zona de Santa Ana.

Por sus dimensiones, el desarrollo del proyecto se planteó en una única etapa constructiva, con un periodo de ejecución 12 meses.

El desarrollo se realizó conforme a las especificaciones técnicas definidas en los planos constructivos del proyecto, considerando dentro del alcance únicamente la obra del proyecto, sin incluir acabados o equipamiento. De acuerdo a lo indicado en el informe anterior, al proyecto se le efectuaron modificaciones en el diseño de los bloques B y D, por lo que el plazo constructivo se amplió un mes y medio, por lo tanto la nueva fecha de finalización de la obras constructivas fue el 15 de mayo del 2021.

El inmueble se someterá al régimen de propiedad al condominio, lo cual permite arrendar las fincas filiales resultantes para facilitar el proceso de venta.

En la siguiente tabla se detallan las características principales del proyecto:

Fecha de compra:	13/03/2020
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DÓLARES
Valor referencia:	\$1.000,00
Cantidad total autorizada:	\$52.000.000,00
Monto total colocado:	\$21.299.000,00
Precio última negociación:	\$1.000,00
Clasificación riesgo:	scr A+3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	2.50%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Conforme al plan maestro del proyecto se contempla la construcción de bodegas industriales y/o almacenaje, una plataforma de parqueos, locales comerciales, y un edificio de oficinas de seis niveles, distribuido según el área arrendable de la siguiente forma:

**Tabla II**  
**Distribución por Sector del Proyecto**

Industria	Oficinas	Comercio	Parqueos
63,00%	17,00%	9,00%	11,00%

### **Participantes designados:**

Para este periodo se mantienen las empresas involucradas del proyecto, quienes continúan aportando su experiencia, conocimiento y valor agregado. Adicional a las empresas mencionadas se incorpora, como un actor estratégico para la comercialización y colocación del proyecto a la agencia de publicidad Orson Media S.A, la cual cuenta con amplia experiencia en este ámbito.

Teniendo dentro de sus principales funciones las siguientes:

- Conceptualización y diseño de campaña publicitaria.
- Cuentas: Recepción de solicitudes de contenido, coordinación con cliente.
- Redacción creativa: Elaboración de textos de acuerdo a estrategia para materiales en plataforma RRSS y Google Ads.
- Diseño Gráfico: Conceptualización gráfica y diseño de materiales.
- Community Management: Gestión de comunidades.
- Planning.
- Planner de Medios y Performance.
- Analista de Datos.

**Tabla III  
Detalle de Involucrados**

	Piasa Consultores	Diseñador del proyecto	Diseño e inspección
	SCRiesgo	Empresa calificadora de riesgo	Calificadora de Riesgo
	BCR	Entidad Financiera	Financiamiento
	Volio & Trejos	Empresa constructora	Ejecutar la construcción de las edificaciones
	Circuito	Empresa consultora de certificación sostenible	Presentar informes de cumplimiento de requisitos para lograr la Certificación Leed y Edge
	Castro y De La Torre	Laboratorio para las pruebas de calidad	Realizar todas las pruebas e informes de control de calidad de los materiales
	CDG Enviromental	Regente Ambiental	Realizar todas las pruebas e informes de control de calidad de los materiales Realizar informes mensuales de seguimiento y cumplimiento ambiental
	Asociación Green Building Council	Certificación Leed y Edge	Comité encargado de la certificación Leed y Edge.
3-102-716211 S.R.L.		Servicios de Consultoría y Comercialización	Presentar reportes de avance de colocación, seguimiento del plan de mercadeo y comercialización.
	ORSON Media S.A	Comunicación comercial, manejo de redes, planning, diseño, contenido y marketing	Recepción de solicitudes de contenido, Redacción creativa, diseño gráfico, Comunnity Manager, Planing, Analista de datos y planner de medios
	Mabinsa	Administración condominio	Presentar reportes mensual de labores, cobro de cuota mantenimiento, seguridad.

## Estudios efectuados

Para esta fase del proyecto, se continuó con los múltiples estudios de calidad y gestiones conforme a lo indicado en el prospecto.

La empresa inspectora de la obra Proyectos Ingeniera Arquitectura S.A (PIASA) realizó las inspecciones semanales con el fin de dar seguimiento al cronograma, verificar el cumplimiento de lo indicado en los planos y especificaciones, así como el avance presupuestario.

Como se indicó en el informe anterior se avanza satisfactoriamente con el proceso para obtener la certificación sostenible LEED (Bloque G) y certificación EDGE (áreas restantes), teniendo como resultado una certificación preliminar para las edificaciones.

Adicionalmente y en referencia al proceso de constitución del condominio, indicamos que el proyecto ya cuenta con la aprobación de los planos condominales del CFIA y actualmente se está a la espera de la aprobación de la Municipalidad de Santa Ana el cual se espera respuesta para el mes de julio 2021, para continuar con las etapas finales.

## Aspectos de mercado

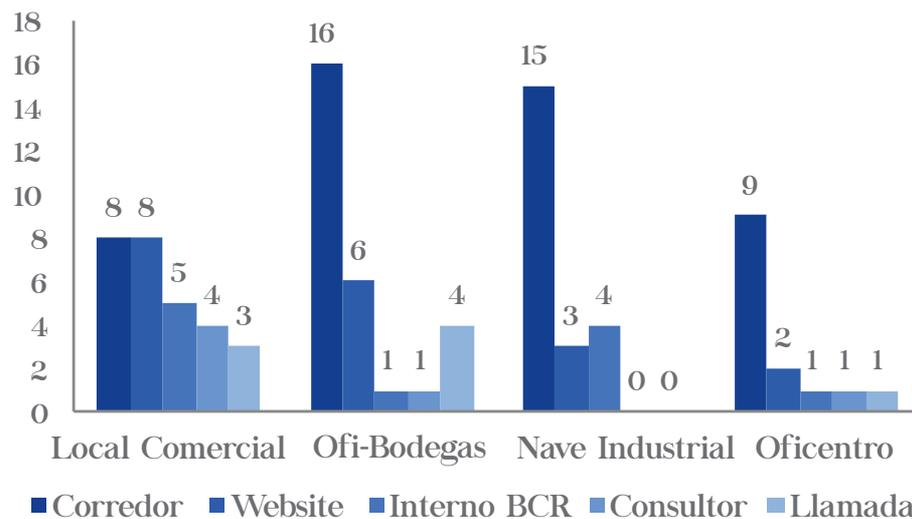
El Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora como parte de la estrategia de comercialización, posicionamiento y colocación de proyecto, implementó la campaña publicitaria del proyecto bajo el concepto creativo “En el Centro de Todo”, teniendo como plataforma de comunicación e información los siguientes medios:

- Página Web – [www.pelcostarica.com](http://www.pelcostarica.com)
- Instalación de Valla Publicitaria – ruta 147 (Radial Lindora)
- Redes Sociales:
  - o LinkedIn
  - o Facebook
  - o Instagram

Como parte de la implementación de la campaña publicitaria se ha recibido solicitud de información y ha generado envío de ofertas a potenciales clientes en cada uno de los sectores que comprenden Parque Empresarial Lindora.

En el siguiente grafico mostramos el ingreso de solicitudes y ofertas:

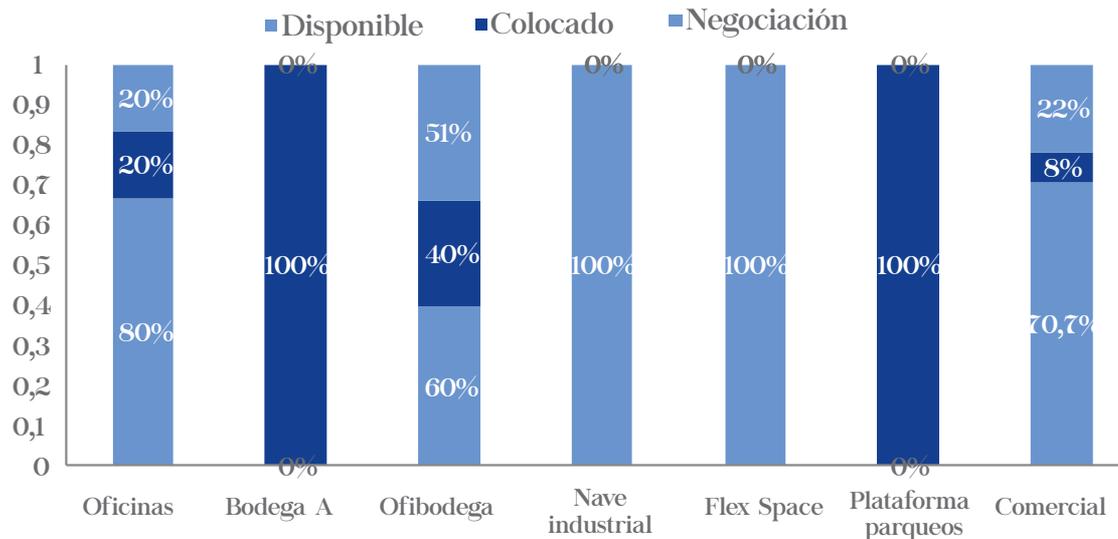
**Imagen 1**  
**Solicitud de información y ofertas**



De las ofertas en ofertas enviadas se encuentra en negociación aproximadamente un 11% del área total arrendable. Que se manifiesta en la posibilidad de arrendar en el sector de comercial, Ofibodega y oficina.

Con respecto a la firma de contratos del proyecto para este periodo, se adiciona un contrato de arrendamiento en el sector comercial, teniendo un total firmado a la fecha de cinco contratos de arrendamiento y una promesa de compra-venta, los cuales representan un 27% del proyecto.

En la siguiente imagen se detallan los espacios colocados y en negociación:



\*Fuente: Elaboración propia

En la siguiente tabla se resumen las colocaciones mencionadas anteriormente:

**Tabla IV**  
**Detalle Colocaciones**

Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendable	Tipo Contrato	Estado
Oficina	Edificio (G-6)	Oficina	1.457,59 m2	Arrendamiento	Vendido
Bodega	Edificio A	Industria	4.900 m2	Arrendamiento	Vendido
Bodega	Edificio C (C-7)	Industria	870 m2	Compra/venta	Promesa
Plataforma de parques	Edificio D	Parqueos	264 espacios	Arrendamiento	Alquiler
Comercial	Edificio F (F-1)	Servicio	102 m2	Arrendamiento	Alquiler
Comercial	Edificio F (F18)	Industria	4.900 m2	Arrendamiento	Alquiler

Fuente: Elaboración propia

Como aspecto relevante es importante mencionar que del 27% colocado se vendió el 15.5% en el mes de abril de 2021, las edificaciones que formaron parte de la primer venta es el edificio A y piso 6 del edificio G.

## Aspectos técnicos

El contratista Volio y Trejos finalizó la etapa constructiva el 15 de mayo de 2021, registrando un avance de 100,00% de los edificios e infraestructura de Parque Empresarial Lindora. Piasa Consultores como inspector se encargó de velar por que el avance de las obras cumpliera con lo establecido en planos y especificaciones.

Por otro lado, para velar por el adecuado cumplimiento de los lineamientos de viabilidad ambiental y de la Secretaria Técnica Ambiental (SETENA), se mantienen visitas mensuales al proyecto por parte del regente ambiental, quien es el encargado de asegurar dicho cumplimiento. El valor ajustado proyectado por avance de obra física es de \$ 25.323.325,24 dólares.

Que se desglosa de la siguiente manera:

- Costo de las edificaciones: \$22.650.000
- Costo rediseño Bloque B-D: \$1.924.000
- Ordenes de cambio: \$ 749.325,24

**Imagen 3**  
**Avance Lineal de Obra**

### Avances por edificación



## Aspectos Legales

Dentro de los aspectos legales más relevantes del periodo, se detallan los siguientes:

1. Adjudicación con la agencia de publicidad Orson Media S.A, para coadyuvar en la comercialización y colocación del proyecto.
2. Suscripción de compra venta del edificio A y piso 6 del edificio G, a favor del Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, el 28 de abril de 2021.
3. Adjudicación de la Empresa Administradora del Condominio (Mabinsa S.A).
4. Suscripción de un contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como Finca F-18, el 28 de mayo de 2021.

## Aspectos Financieros

Se realizaron los pagos a la empresa constructora, empresa de inspección, laboratorio de pruebas de materiales, regencia ambiental y consultoría de sostenibilidad.

El pasado 11 de junio de 2021, se realizó el quinto desembolso del crédito directo aprobado por el Banco de Costa Rica (BCR) al fondo de desarrollo, por una suma equivalente a USD\$ 1,824,864.68 (Un millón ochocientos veinticuatro mil ochocientos sesenta y cuatro dólares con sesenta y ocho centavos).

Así mismo, se informa que el 24 de junio de 2021 se realiza una segunda colocación de participaciones por un valor nominal de USD\$1,110.00 (Mil ciento diez dólares exactos), correspondiente a 900 participaciones, captando un monto total de USD\$999,000.00 (Novecientos noventa y nueve mil dólares exactos). Esto con el fin poder utilizar los recursos en el ofrecimiento de TIA's (Tenant Improvement Allowance) a futuros contratos de arrendamiento, siendo esta un complemento en la estrategia de comercialización del fondo.

De acuerdo a lo establecido en el prospecto, y tomando en consideración las emisiones de participaciones realizadas y los desembolsos del crédito antes mencionado, el presupuesto ha sido ejecutado según lo proyectado, lo cual se detalla en la siguiente tabla:

**Tabla V**  
**Ejecución presupuestaria**

Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20,000,000
Costos Directos	\$23,695,342
Costos Indirectos	\$2,806,176
Gastos	\$2,752,378
<b>Total</b>	<b>\$49,253,896</b>

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Al 30 de junio de 2021, se ha ejecutado un 90.4% del monto total presupuestado.

## **Impacto del Covid 19**

La pandemia ocasionada por Covid 19 ha generado un panorama incierto en todos los sectores Inmobiliarios del país, por lo que se debe entender, dimensionar y sopesar los cambios que se han generado en los requerimientos de la industria, con el fin de gestionar y garantizar el ingreso de flujos de efectivo al proyecto.

Se han realizado gestiones comerciales para potencializar y posicionar Parque Empresarial Lindora como una de las opciones favorables en el mercado para que empresas ubiquen su centro de negocios. Dichas gestiones se detallan en este informe, en el inciso de aspecto de mercado.

A la fecha las condiciones socioeconómicas del país han influido en las estimaciones de colocación de las áreas arrendables de Parque Empresarial Lindora y ante la materialización de algunos riesgos de índole sistémico y específicos del sector inmobiliario, mismos que han generado repercusiones directamente e indirectamente en el desarrollo del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, la administración de BCR SAFI en conjunto con el equipo encargado del fondo de desarrollo realiza una evaluación de las diferentes alternativas en términos de ajustar los escenarios financieros y así como otras alternativas en cánones de arrendamiento u otras estrategias a emplear tanto en el corto como en el mediano plazo en aras de procurar mantener una liquidez sana y consecuente en la búsqueda de generar la menor afectación a la rentabilidad del proyecto.

## Riesgos

Debido a la finalización en un 100% de la etapa constructiva del proyecto se han mitigando los siguientes riesgos:

- Riesgo de fallas o atrasos en la construcción.
- Riesgo del incremento o errores de determinación del costo constructivo del proyecto.
- Riesgo de estimación de valor del proyecto.
- Riesgo de la imposibilidad de terminar con éxito el desarrollo planificado.

Ante un eventual riesgo de no colocación de los espacios que a hoy se espera colocar y de conformidad con lo planeado, durante los próximos 2 meses, el fondo realizará una evaluación de diferentes escenarios financieros u otras estrategias a emplear tanto en el corto como en el mediano plazo en aras de mitigar la exposición de riesgo de los diferentes involucrados del proyecto.

Como mitigador activo, actualmente se ha empleado una estrategia de ajustar a la baja los cánones de arrendamiento de los diferentes sectores del proyecto, basados en las condiciones actuales del mercado producto de la nueva realidad inmobiliaria que acontece producto de la Pandemia por COVID 19, así como por la solicitud de potenciales clientes interesados, lo anterior para mitigar el riesgo por no colocación de los espacios que actualmente dispone el proyecto, esto e podría generar incertidumbre sobre la rentabilidad proyectada del proyecto.

Adicional a lo mencionado, no se visualiza otro riesgo.

## Anexo 1 Registro Fotográfico





## TÉRMINOS FINANCIEROS A CONSIDERAR

---



**Agente Colocador:** Institución encargada de la venta primaria del activo a emitirse.

**BC:** Bodega Comercial

**CC:** Centro Comercial

**CE:** Centro Educativo

**CEDI:** Centro de Distribución

### **Coefficiente de Endeudamiento:**

Este indicador muestra el porcentaje de endeudamiento de la cartera de títulos valores que posee el Fondo de Inversión. Es decir si este indicador es del 2%, de cada €1.000,00 de activos del fondo €20,00 se obtuvieron a través de financiamiento o préstamos.

### **Coefficiente de Obligación:**

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

### **Desviación Estándar:**

La desviación estándar nos indica cuánto se alejan en promedio, un conjunto de datos de su promedio. Por ejemplo si un fondo tiene un rendimiento de un 1,72% y su desviación estándar es de 0,23, en promedio su rendimiento podría variar entre 1,49% y 1,95%.

### **Duración:**

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

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

**Duración Modificada:**

La duración modificada muestra la sensibilidad del precio del valor ante cambios en las tasas de interés. Si la duración modificada de un portafolio es de 0,40, indicaría que ante una variación en las tasas de interés de un 1% la porción de valores de deuda del portafolio variarían en un 0,40%

**E.C:** 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:**

Centro 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 de 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 inversión, solo es aplicable para los fondos abiertos. Para el cálculo se deben acatar las siguientes disposiciones:

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

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

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

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

#### **Porcentaje de Morosidad:**

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

### Porcentaje de Ocupación:

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

### Portafolio de Inversión:

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

### Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación:

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

### Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR):

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

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

### Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses:

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

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

En donde: RA<sub>t</sub>: Rendimiento a valor de mercado del fondo para los últimos 12 meses terminados en el día t

VP<sub>t</sub>: 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 anualizada 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 activos 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: RA<sub>t</sub> : Rendimiento total del fondo para los últimos 12 meses terminados en el día t.

B: Beneficios distribuidos durante el período.

### 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 alberga tiendas de conveniencia.

### Tasa de Política Monetaria:

La tasa de política monetaria (TPM), es la tasa de interés objetivo para las operaciones interbancarias 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
AA: 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
ML\$/¢	Mercado de Liquides en Dólares o Colones
ci\$	Certificado de Inversión en Dólares
cph\$	Certificado de Participación Hipotecaria en Dólares
tp\$	Título de Propiedad en Dólares