

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2024



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2024

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

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

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



San José, 30 de Junio 2024

Estimado inversionista:

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

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

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

Gerencia
BCR Fondos de Inversión



**Fondo de Inversión
de Desarrollo de Proyectos
Parque Empresarial Lindora**

Introducción

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

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

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

Características del proyecto

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

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

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

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

Situación actual:

Estrategia comercial:

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

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

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

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

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

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

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

Colocación:

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

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

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

Detalle colocaciones firmadas

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

Detalle de ventas

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

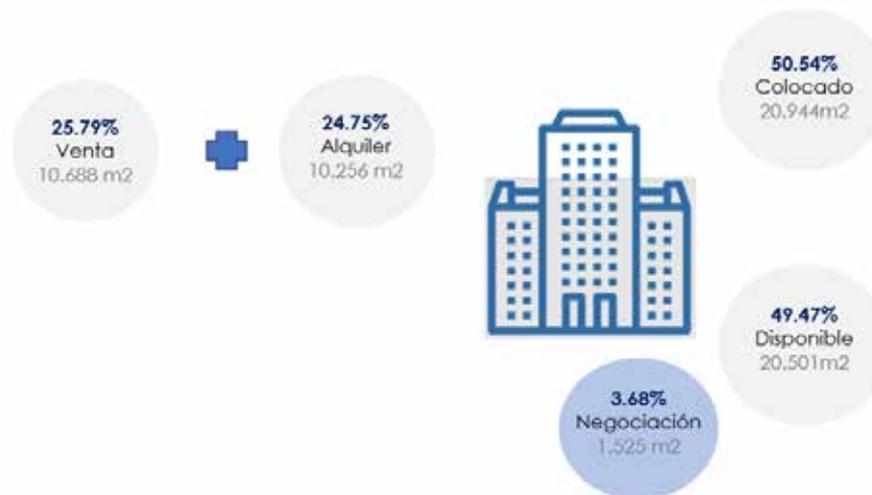
Como resultado, la colocación total de las áreas en términos de ventas y de alquiler del Fondo de Desarrollo es del 50,54%, dejando un 49,47% de disponibilidad, dentro del cual un 3,6% está actualmente en proceso de negociación.

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

Colocación por sector



Disponibilidad, colocación y venta áreas arrendables



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

- Vendido: Áreas que han sido vendidas dejando de formar parte del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora.
- Compraventa: Corresponde a los metros cuadrados de los espacios que cuentan con opción o promesa de compraventa firmada, pero que no generen ingresos por arrendamiento.

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

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

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

Tabla de metraje colocado Parque Empresarial Lindora.

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

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

Ventas:

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

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

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

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

Detalle de las ventas efectuadas 2021-2024

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

Aspectos financieros:

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

Ingresos

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

Egresos

- **Operativos:** Sin cambios.

- **Financieros:**

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

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

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

Situación actual del Fondo:

Ingresos por alquiler y venta:

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

Detalle de inquilinos

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

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

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

Observaciones respecto a las áreas en alquiler:

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

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

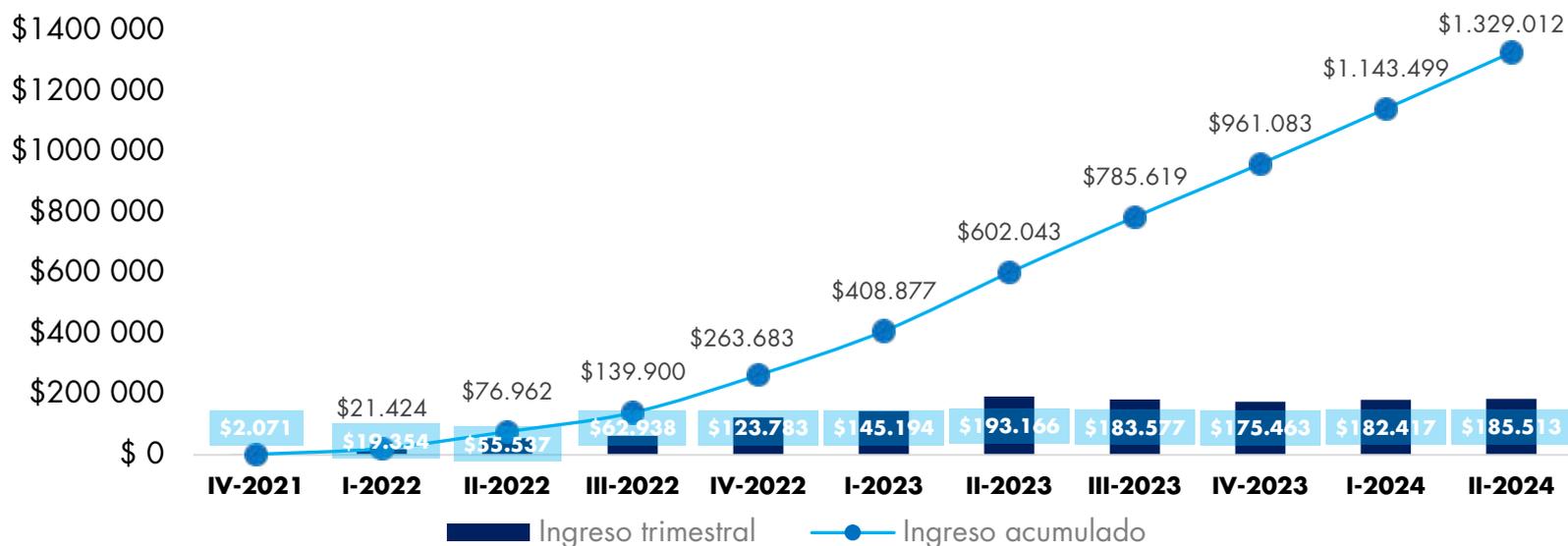
- Además, se excluyen los metros ocupados relacionados con contratos de arrendamiento que están en proceso legal de cierre y que, por ende, no generan ingresos por alquiler para el fondo.

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

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

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

Comportamiento trimestral y acumulado. (Ingresos por arrendamiento)



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

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

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

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

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



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

Liquidez del fondo:

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

Liquidez al corte.

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

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

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

Análisis de capital de trabajo:

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

Ingresos:

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

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

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

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

Egresos

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

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

Proyecciones aplicadas al flujo con cierre 2024:

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

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



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

Egresos al 30 de junio de 2024:

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

Detalle de egresos.

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

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

Pasivos:

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

Detalle de pasivos.

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

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

Descripción cuentas pasivos:

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

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

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

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

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

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

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

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

Deuda bancaria:

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

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

Detalle operación crédito.

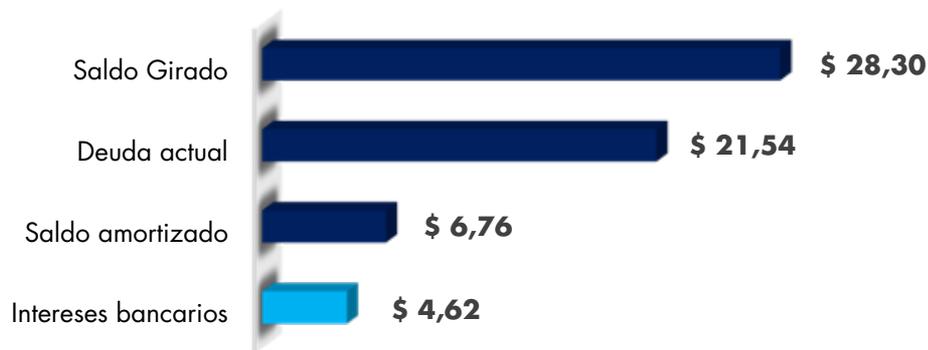
| Detalle | Monto |
|-----------------------|------------------------|
| Aprobado | \$28.400.000,00 |
| Girado | \$28.302.308,55 |
| Por desembolsar | \$97.691,45 |
| Amortizado a la fecha | \$6.761.456,26 |
| Saldo actual | \$21.540.852,29 |

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

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

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

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



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

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

las finanzas del fondo, contando con condiciones más favorables.

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

Condiciones crédito directo.

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

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

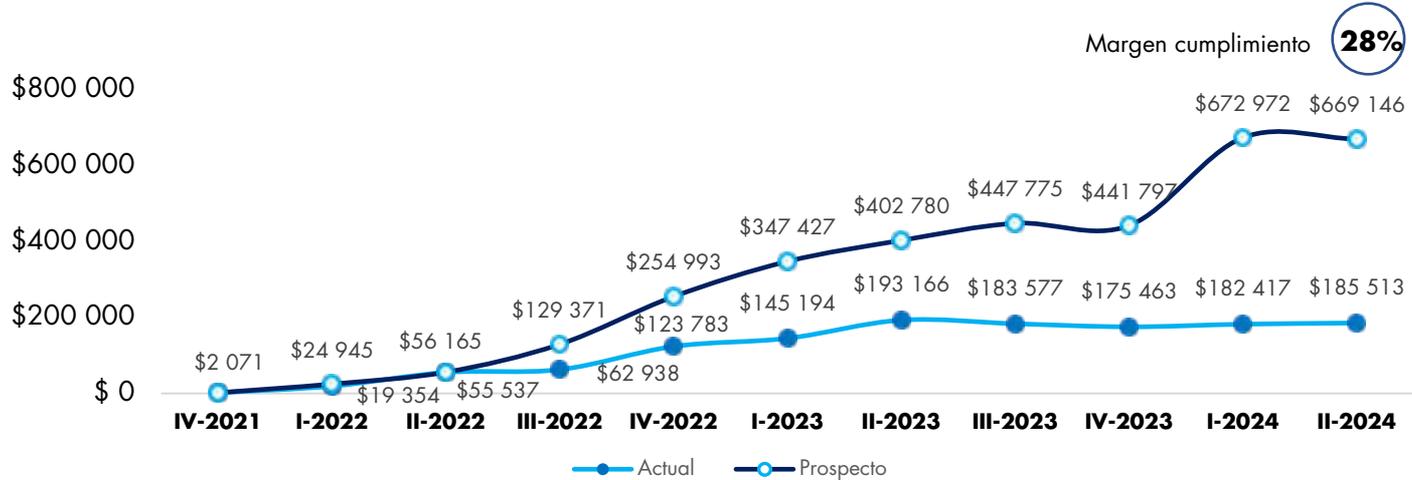
Evaluación comportamiento proyectado (Prospecto) versus real.

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

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

Comparativos ingresos por arrendamiento

Comparativo ingreso por alquiler trimestral.



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

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

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

cierre de acuerdos durante las negociaciones iniciales.

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

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

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

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

Comparativos ingresos por ventas:

Comparativo acumulado ventas.

(Datos en millones de dólares)



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

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

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

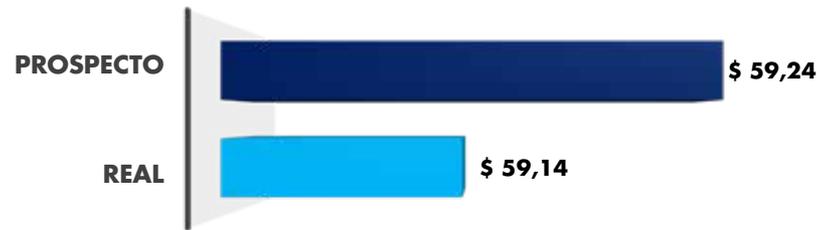
competencia en el sector. Los obstáculos a los que se enfrenta el segmento corporativo de oficinas, junto con la amplia oferta de inmuebles en esta categoría, han obstaculizado la colocación de espacios del Oficentro, lo que explica en gran medida la brecha entre las proyecciones del fondo y la realidad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

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

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

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

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



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

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

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

las proyecciones iniciales establecidas en el prospecto.

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

Evaluación del flujo proyectado:

Supuestos

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

Estructura de ingresos

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

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

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

Flujo Estimado de ventas anual.

(Datos en millones de dólares)

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

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

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

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

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

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

Flujo estimado de rentas anual.

(Datos en miles de dólares)

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

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

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

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

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

Estructura de egresos:

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

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

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

Flujo proyectado cierre 2030:

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

Flujo de caja proyectado, cierre 2030.

(Datos en millones de dólares)

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

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

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

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

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

Rendimiento

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

Rendimiento proyectado según precio de venta y fecha de cierre.

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

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

Ganancia proyectada según precio de venta y fecha de cierre.

(Datos en millones de dólares)

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

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

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

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

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

Riesgo:

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

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

Conclusión:

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

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

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

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



Panorama del Mercado Inmobiliario

Mercado de Oficinas

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

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

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

Sector Comercio

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

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

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

Mercado Industrial

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

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

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



Términos Financieros a considerar

Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitirse.

BC: Bodega Comercial

CC: Centro Comercial

CE: Centro Educativo

CEDI: Centro de Distribución

Coefficiente de Endeudamiento

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

Coefficiente de Obligación

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

Cuentas de Orden:

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

Desviación Estándar

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

Duración

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

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

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

Duración Modificada

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

EC: Edificio Comercial

Emisor

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

Instrumento

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

Inversionistas profesionales

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

Lifestyle Center

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

Neighborhood Center

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

Participaciones Negociadas

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

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

Plazo Permanencia

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

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

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

Plazo Permanencia de los Inversionistas (PPI)

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

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

En donde:

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

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

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

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

Porcentaje de Morosidad

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

Porcentaje de Ocupación

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

Portafolio de Inversión:

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

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación

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

Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR)

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

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

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses

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

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

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

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

Reserva Federal (FED)

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

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

La fórmula se detalla así:

Rendimientos o beneficios $(VPF-VPI) \times$ Cantidad de participaciones.

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

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

Rendimiento Líquido

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

a. Cálculo del valor de participación Ajustado:

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

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

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

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

Rendimiento total

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

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

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

En donde:

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

B: Beneficios distribuidos durante el periodo.

Strip Center

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

Tasa de Política Monetaria

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

Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

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

Títulos valores

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

