

# INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2025



# BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2025

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

"Manténgase siempre informado. Solicite todas las explicaciones a los representantes de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y consulte el informe trimestral de desempeño. Información sobre el desempeño e indicadores de riesgo del Fondo de Inversión puede ser consultada en las oficinas o sitio web de la Sociedad Administradora: [www.bcrfondos.com](http://www.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 / 2296-3852.  
Apdo. Postal 10035-1000 San José, Costa Rica.  
[www.bcrfondos.com](http://www.bcrfondos.com) / [bcrfondos@bancobcr.com](mailto:bcrfondos@bancobcr.com)



**San José, 24 de abril del 2025**

## **Estimado inversionista:**

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

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

Recuerde que usted puede contactar a su Asesor de Fondos de Inversión o a su Corredor de Bolsa correspondiente, para que canalice cualquier consulta adicional, o bien, si tiene alguna queja o denuncia, puede localizarnos directamente al teléfono 2549-2880 o escribirnos a: [bcrfondos@bancobcr.com](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

A photograph of a modern, multi-story building with a prominent glass facade and dark metal panels. The building is set against a clear blue sky. The text is overlaid on the central part of the image.

# Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

## Indicadores de fondos

### Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos

#### Parque Empresarial lindora



**\$42.124.333,17**  
Activos Totales



**\$41.316.988,20**  
Activos Inmobiliarios



**59**  
Cantidad de inversionistas



**21.200**  
Cantidad total de participaciones



**1**  
Cantidad de inmuebles



**14**  
Cantidad de inquilinos



**30.756**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**51,97%**  
Ocupación porcentual



**Prom. 4,6 años**  
Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$869,99**  
**Mercado: \$870,30**  
Valor de participación



**Total: -12,25%**  
**Líquido: -5,52%**  
Rendimientos últimos 12 meses

## Introducción:

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

Debido a la estructura de ingresos por arrendamiento vigentes del Proyecto Parque Empresarial Lindora, la Superintendencia General

de Valores (SUGEVAL), mediante oficio ref. 1590 del pasado 16 de septiembre de 2024, recomendó a la administración del fondo presentar la información trimestral conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 24 del Acuerdo SGV-A-170. Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

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

## Características del Fondo:

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

Este fondo es ideal para aquellos inversionistas dispuestos a asumir los riesgos asociados con el

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

### Nota:

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

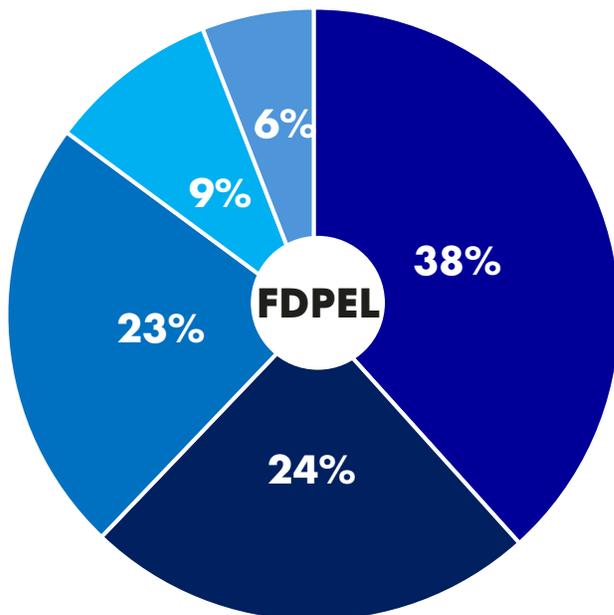


<b>Tipo de fondo</b>	Desarrollo de Proyectos
<b>Uso</b>	Mixto
<b>Ubicación</b>	Pozos, Santa Ana, San José
<b>Reembolso</b>	Cerrado
<b>Moneda participaciones</b>	Dólar (Estados Unidos)
<b>N° autorización</b>	SGV-R-3422
<b>Fecha autorización</b>	19/03/2019
<b>Fecha de cumplimiento requisitos</b>	26/04/2019
<b>Vencimiento del fondo</b>	120 meses (10 años)
<b>Monto de la emisión</b>	\$52,0 Mills.
<b>Valor nominal</b>	\$1 000,0
<b>Monto total colocado</b>	\$21 200 000,0
<b>Emisiones</b>	21 200
<i>mar-20</i>	20 300
<i>jun-21</i>	900
<b>Precio última negociación</b>	\$1 110,0
<b>Fecha última negociación</b>	24/06/2021
<b>Calificación de riesgo</b>	SCR BBB3 (CR). Perspectiva Negativa.
<b>Calificadora</b>	Moody's Local Costa Rica
<b>Comisión administración</b>	0,10%
<b>Comisión administración industria</b>	1,15%
<b>Contrato crédito</b>	\$28,4 Mills.
<b>Ingreso total proyectado</b>	\$74,2 Mills.
<b>Ventas</b>	\$60,4 Mills.
<b>Arrendamiento</b>	\$13,8 Mills.
<b>Egreso total proyectado</b>	\$67,0 Mills.
<b>Área arrendable prospecto</b>	41 444,56 m2
<b>Fecha de compra inmueble</b>	13/03/2020
<b>Inicio de obras</b>	30/03/2020
<b>Fin etapa constructiva</b>	15/05/2021

Nota: Información al 31/03/2025.

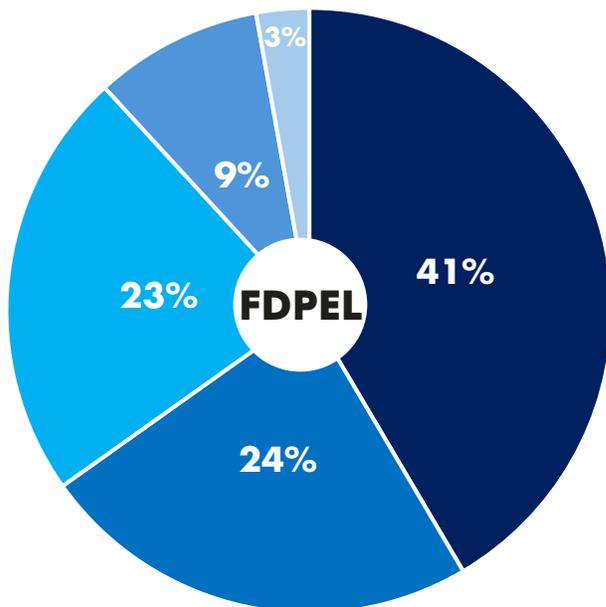
# Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, por Actividad Económica

Marzo de 2025



- Otras actividades de serv.
- Comercio al por mayor y al por menor
- Hoteles y Restaurantes
- Actividades Inm., Empresariales y de Alq.
- Servicios sociales y de salud

Diciembre de 2024



- Otras actividades de serv.
- Comercio al por mayor y al por menor
- Hoteles y Restaurantes
- Actividades Inm., Empresariales y de Alq.
- Servicios sociales y de salud

## Informe de la administración

Para el cierre de marzo de 2025 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de -5,52%, el rendimiento promedio de la industria de los fondos inmobiliarios al cierre del trimestre es de un 2,63%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$ 42 124 333,17, representando los activos inmobiliarios un 98,08% por un monto de USD\$ 41 316 988,20. El precio de la participación en referencia al activo neto corresponde a USD\$ 869,99 (USD\$ 880,94 corte diciembre de 2024).

En lo que respecta a la diversificación del fondo en cuanto a sus ingresos, al corte de marzo, la cartera de arrendamiento compuesta por 14 contratos de alquiler se divide en 5 actividades económicas; identificando la de mayor

importancia como "Otras Actividades de Servicios Comunitarias, Sociales y Personales" con un 38%; seguido del "Comercio al por Mayor y al por Menor" con un peso de 24%.

El sector de servicios sociales y de salud experimentó un aumento, pasando de un 2,8% (dic.-24) a un 5,09% al cierre de marzo 2025, esto por motivo del inicio de ingresos por alquiler de 106,29 m<sup>2</sup> en el edificio F, que fueron efectivos a partir del mes de febrero.

La morosidad para los alquileres activos al cierre de marzo es por una suma de USD\$ 7 499,39; representando un 11,4% de las rentas mensuales reportadas según contratos en activos (USD\$ 65 713,33). Seguido se muestra los montos en atraso según el rango de días:

Fechas	mar-25		dic-24	
Hasta 30 días	\$1 090,32	1,7%	\$173,95	0,3%
Hasta 60 días	\$6 409,07	9,8%	\$6 161,96	9,3%
Hasta 90 días	\$0,00	0,0%	\$0,00	0,0%
Mayor a 90 días	\$0,00	0,0%	\$8 937,27	13,4%
<b>% Morosidad</b>	<b>\$7 499,39</b>	<b>11,4%</b>	<b>\$15 273,18</b>	<b>22,9%</b>

## Ingresos

Período	mar-25	feb-25	ene-25
<b>Ingresos por período</b>	<b>\$67 230,00</b>	<b>\$65 750,00</b>	<b>\$67 990,00</b>
Ingresos por arrendamiento	\$67 100,00	\$65 450,00	\$66 600,00
Ganancias por diferencial cambiario	\$30,00	\$120,00	\$10,00
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	\$100,00	\$180,00	\$1 380,00

Para los ingresos generados en el primer trimestre de 2025, las entradas con mayor representatividad según la dinámica operativa del fondo son atribuibles a los ingresos por

arrendamiento, el cual mantiene un margen promedio mensual de USD\$66.383,33 (Promedio IV-trimestre 2024: USD\$66.713,33).

## Gastos

Los gastos del fondo están compuestos por partidas tales como: mantenimiento, servicios públicos, seguros, bienes inmuebles, calificación de riesgo, valuación de activos, asesoría legal,

comisión administración, impuestos fiscales y financieros. Seguido se detallan la representación de egresos ocurridos en el primer trimestre del año:

<b>I Trimestre 2025</b>	
Representación gastos del periodo	
Gastos Financieros por Intereses de Deud	74,6%
Impuestos s/ arrendamientos ( 12%)	5,5%
Bienes inmuebles PEL	5,0%
Servicios Públicos PEL	4,2%
Seguros	3,4%
Gastos Financieros por Int Moratorio	2,8%
Gasto por Calificación de Riesgo	1,5%
De Administracion	1,1%
Gastos Por Asesoría Legal	0,5%
Gasto por incobrables	0,5%
Otros Gastos	0,4%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,4%
Gastos IVA	0,1%
<b>Total de Gastos:</b>	<b>100,0%</b>

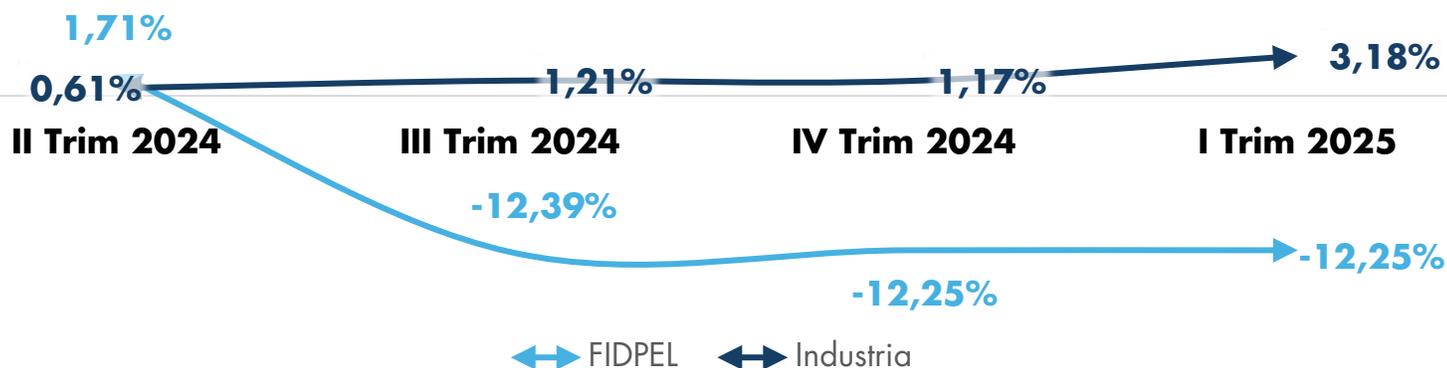
## Estructura del Portafolio de inquilinos por Sector Económico

Actividad económica	mar-25		dic-24	
	Cant. Inq.	%	Cant. Inq.	%
Otras actividades de serv.	3	38%	3	41%
Comercio al por mayor y al por menor	6	24%	6	24%
Hoteles y Restaurantes	2	23%	2	23%
Actividades Inm., Empresariales y de Alq.	1	9%	1	9%
Servicios sociales y de salud	2	6%	1	3%
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>	<b>100%</b>

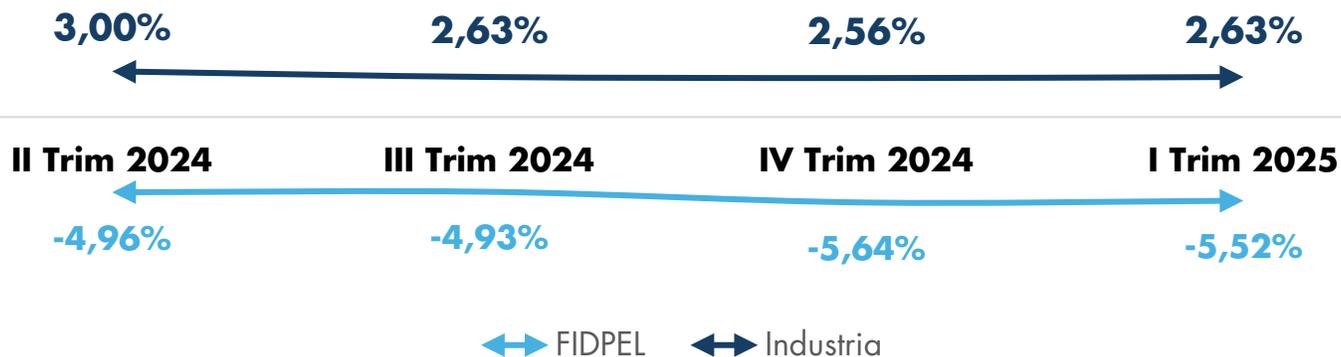
## Estructura del Portafolio de inquilinos por Sector Económico

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025
-12,25%	3,18%	-5,52%	2,63%	-12,27%

**Rendimiento total últimos 12 meses**  
**Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL - No Diversificado vs Promedio Industria.**  
 (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



**Rendimiento líquido últimos 12 meses**  
**Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL - No Diversificado vs Promedio Industria.**  
 (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



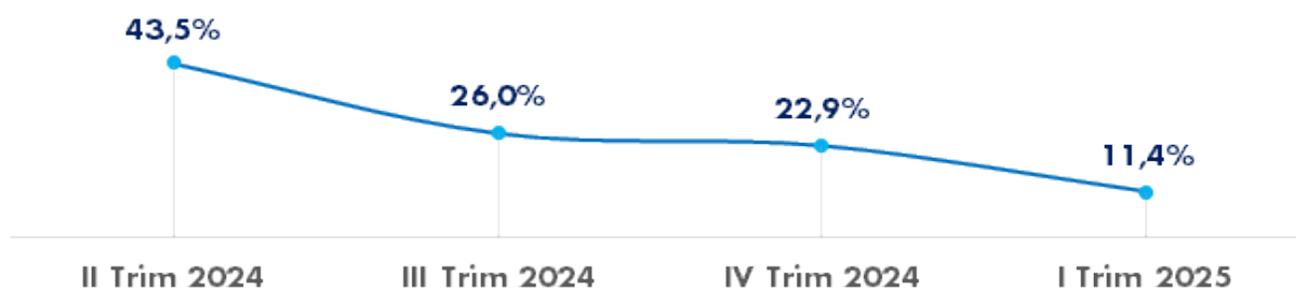
Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

## Indicadores

Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	56,19%	59,19%	27,75%
Porcentaje de Colocación	22,27%	22,61%	N/A

Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2025.

## Tendencia morosidad últimos 4 trimestres según corte de cierre



Rango de Morosidad	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024	I Trim 2025
De 0 a 30 días	0,0%	12,3%	0,3%	1,7%
De 31 a 60 días	19,2%	0,0%	9,3%	9,8%
De 61 a 90 días	24,3%	13,7%	0,0%	0,0%
Más de 91 días	0,0%	0,0%	13,4%	0,0%
	<b>43,5%</b>	<b>26,0%</b>	<b>22,9%</b>	<b>11,4%</b>

Para el caso de las cuentas de orden, al 31 de marzo, se reportan cargos pendientes de recuperación por USD\$89.779,36 (31/12/2024: USD\$86.108,89).

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

### Valor en libros:

Durante el I trimestre de 2025, el fondo registró un valor en libros de USD\$ 41 316 988,20 (Dic. 24: 41 316 988,20), presentando una continuidad en la tendencia previamente registrada, sin que se presentaran variaciones con respecto al trimestre anterior.

## Estado de Resultados

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

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

Estado de operaciones

(USD miles)

Periodo	mar-23	mar-24	mar-25
Ingresos por Arrendamiento	\$145	\$182	\$199
Ganancia por venta de inmuebles	\$322	\$0	\$0
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable	\$7	\$10	\$2
Otros ingresos	\$1	\$19	\$0
<b>Total ingresos</b>	<b>\$475</b>	<b>\$212</b>	<b>\$201</b>
Comisiones	\$5	\$5	\$5
Variación est. por incobrables y deterioro	\$2	\$0	\$2
Gastos operativos	\$135	\$89	\$87
Gastos Financieros	\$466	\$379	\$335
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	\$0	\$0	\$0
Pérdidas en diferencial cambiario	\$2	\$2	\$2
Pérdidas en venta de inmuebles	\$0	\$0	\$0
Gastos por impuesto al valor agregado	\$0	\$0	\$0
<b>Otros gastos</b>	<b>\$16</b>	<b>\$5</b>	<b>\$2</b>
<b>Total egresos</b>	<b>\$626</b>	<b>\$481</b>	<b>\$433</b>
<b>Utilidad / (Pérdida) Neta del Periodo</b>	<b>-\$151</b>	<b>-\$268</b>	<b>-\$232</b>

La administración mantiene sus esfuerzos en comercializar el activo en espera de materializar negociaciones por arrendamiento de los espacios actualmente disponibles, tal es el caso del crecimiento en la demanda las bodegas ubicadas en el bloque E y locales comerciales del Edificio F.

Además, se están llevando a cabo negociaciones con posibles compradores para las áreas arrendadas, lo que representa una oportunidad

para generar flujos de efectivo en el mediano plazo, junto con la reducción de la carga financiera por pagos de responsabilidades.

En cuanto al gasto operativo, aunque se ha observado una disminución gracias a los esfuerzos de contención del equipo a cargo, la generación de nuevas colocaciones ya sea por venta o arrendamiento, podría contribuir a la reducción de los egresos recurrentes.

# Evaluación de resultados versus prospecto

## Ingresos por arrendamiento

Conforme a los ingresos totales, el proyecto ha concretado un 35,7% (USD\$ 1,90 mills.) con respecto a las estimaciones proyectadas en el

prospecto del fondo según corte en estudio, y un 32,9% según evaluación trimestral.

**Gráfico y tabla comparativa ingresos por alquiler**



Detalle	Prospecto	Real	Real
Total	\$5 301 697	\$1 894 278	35,7%
Trimestre	\$602 284	\$198 145	32,9%

## Ingresos por venta

Para el primer trimestre de 2025, el fondo no presenta ingresos por dicho concepto. En lo que respecta a la evaluación de cumplimiento de las condiciones reales versus el panorama

proyectado según prospecto, el parque ha ejecutado un 48,9% de dichas proyecciones, lo que equivale a ventas por un total de USD\$ 15,36 millones.

**Gráfico y tabla comparativa ingresos por venta**

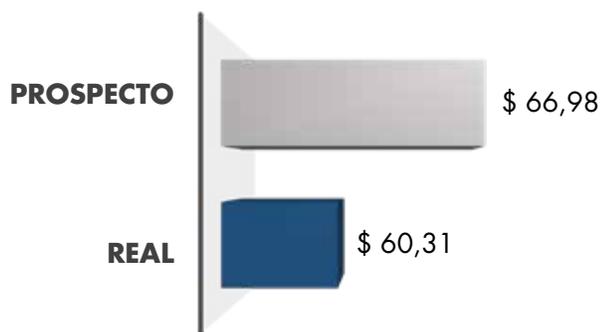


Detalle	Prospecto	Real	Real
Total	\$31 914 478	\$15 361 953	48,1%

Dos de los actuales contratos de arrendamiento específicamente los espacios C-01 y F-10, disponen de documentos de compraventa en proceso de renovación, para un precio conjunto superior a USD\$ 1,35 millones.

Con respecto a los egresos totales, el fondo al corte de marzo 2025 ha desembolsado la suma de USD\$ 60 306 533; representando un 90,0% del total de egresos proyectados en prospecto.

### Gráfico comparativo y tabla de egresos reales



Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20 000 000
Costos directos	\$25 926 799
Mejoras	\$900 692
Costos indirectos	\$2 587 714
Gastos	\$10 891 329
<b>Total</b>	<b>\$60 306 533</b>

### Liquidez al cierre del periodo

Una vez expuesto el panorama de generación de ingresos frente a gastos al cierre del primer trimestre de 2025, se presentan a continuación los

recursos líquidos del fondo, tras cumplir con sus obligaciones.

### Tabla liquidez del periodo

(+) Cuentas Corrientes (\$ y ¢)	\$	27 828,50
(+) Inversiones	\$	21 018,59
<b>(=) Liquidez resultante</b>	<b>\$</b>	<b>48 847,09</b>

La ausencia de nuevas colocaciones ya sea por concepto de alquiler o ventas, genera que el proyecto deba seguir asumiendo gastos relacionados con el mantenimiento de los espacios desocupados. Además de tener que afrontar simultáneamente las cargas por intereses bancarios asociados a la deuda a largo plazo.

Este doble compromiso financiero genera una presión adicional sobre los recursos disponibles, lo que fuerza la sostenibilidad económica del proyecto en el corto y mediano plazo.

A hand holding a set of keys, including a large metal key and a smaller one, against a blurred background of a house. A dark blue horizontal band with white text is overlaid across the middle of the image. Below the band, there is a decorative blue border with white geometric shapes.

# Panorama del Mercado Inmobiliario

## Panorama inmobiliario

Los flujos crecientes de inversión extranjera directa, la inversión y la recuperación en el consumo país han sido claves para el crecimiento de los mercados de oficinas, industria, logística y comercio. Además, estos mercados han demostrado resiliencia y adaptación, reflejando una evolución en sus demandas y desarrollos.

### Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas ha experimentado una transformación significativa, adoptando modelos híbridos de trabajo que han redefinido el uso y la demanda de espacios físicos. Aunque la tasa de disponibilidad se mantiene alta, la estabilización reciente y las nuevas inversiones sugieren una recuperación gradual.

### Mercado Industrial

El sector industrial y logístico ha sido el más dinámico, impulsado por su integración en las cadenas globales de valor y la sofisticación de sus actividades. La alta demanda ha llevado a una baja histórica en la tasa de disponibilidad y a un aumento considerable en la construcción de nuevos espacios con altos niveles de precolocación.

Por último, el mercado inmobiliario de Costa Rica está en una fase de transformación y crecimiento. Las

Por su parte, las SAFI's, con activos administrados de US\$ 2.6 mil millones, enfrentan desafíos en rendimiento y liquidez, llevando a una transformación de su modelo hacia una gestión integral. Este cambio estratégico implica mejoras en equipos y criterios de inversión, por lo que, se espera que continúen evolucionando para identificar oportunidades y mantenerse competitivos en el mercado inmobiliario.

### Sector Comercio

El mercado comercial ha mostrado resiliencia y una recuperación significativa en la demanda, con una tendencia hacia el desarrollo estratégico y la creación de experiencias de valor. La disponibilidad de espacios comerciales ha disminuido, ante esto se espera que esta tendencia continúe, alcanzando mínimos históricos.

oportunidades son vastas y los desafíos requieren estrategias adaptativas e innovadoras para capitalizar el potencial de estos mercados en evolución

Fuente de datos: Los datos utilizados provienen de fuentes confiables y reconocidas en el sector. Panorama Inmobiliario 2025-2026 Cushman & Wakefield.





# Términos Financieros a Considerar

Signature

## Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitires.

**BC:** Bodega Comercial

**CC:** Centro Comercial

**CE:** Centro Educativo

**CEDI:** Centro de Distribución

## Coefficiente de Endeudamiento

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

## Coefficiente de Obligación

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

## 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 variarían en un 0.40%.

**EC:** Edificio Comercial

## Emisor

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

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

## Instrumento

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

## Inversionistas profesionales

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

## Lifestyle Center

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

## Neighborhood Center

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

## Participaciones Negociadas

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

## Plazo Permanencia

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

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

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

## Plazo Permanencia de los Inversionistas (PPI)

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

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

En donde:

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

**MR:** Monto de retiros solicitados por los inversionistas durante el año que termina el día t. No se incluyen las reinversiones, las cuales implican el reembolso de las participaciones de un inversionista con su correspondiente

inversión el mismo día y fondo, por igual monto.

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

## Porcentaje de Morosidad

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

## 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.

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

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

**B:** Beneficios distribuidos durante el periodo.

## Strip Center

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

## Tasa de Política Monetaria

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

## Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

Nivel: Nivel de Grado de Inversión	Nivel: Riesgo de Mercado	Posición Relativa	Nivel: Perspectivas
AAf: La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan un 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
<b>bcphb</b>	<b>Bonos Ordinarios de MUCAP serie B</b>
<b>bem</b>	<b>Bonos de estabilización Monetaria</b>
<b>bem0</b>	<b>Bonos de estabilización Monetaria Cero Cupón</b>
<b>CDP\$</b>	<b>Certificado de depósito a plazo en dólares</b>
<b>c\$v10</b>	<b>Certificado de depósito tasa variable v10</b>
<b>cd\$f5</b>	<b>Certificado de depósito f\$5</b>
<b>icp</b>	<b>Inversión a Corto Plazo del Banco Central de Costa Rica</b>
<b>pcdsj</b>	<b>Papel Comercial dólares BAC</b>
<b>PLAT</b>	<b>Cuenta Platino Banco de Costa Rica</b>
<b>RECO</b>	<b>Operaciones de Recompra</b>

