

# BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1° DE JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

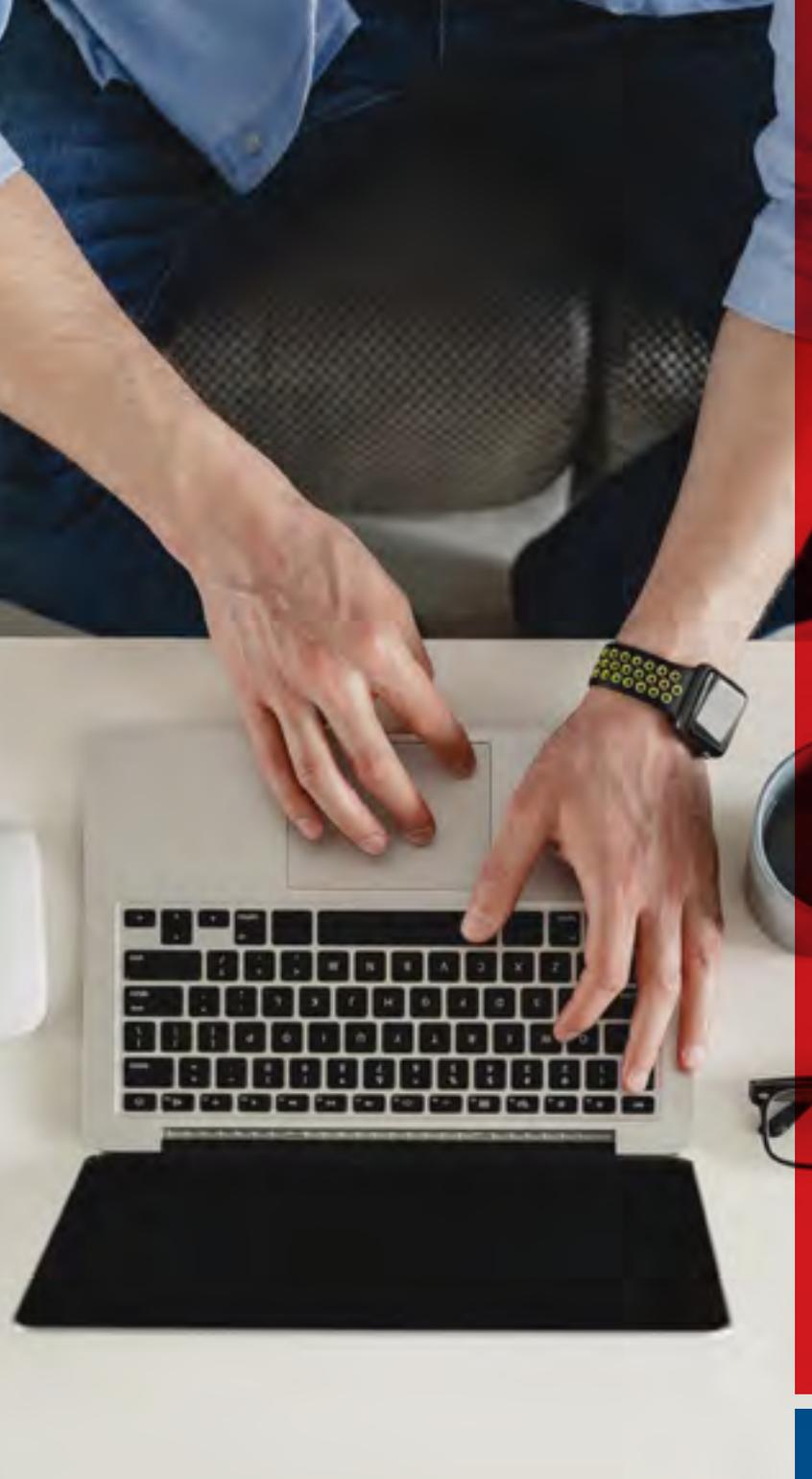
“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Este reporte tiene propósitos informativos únicamente y por lo tanto no constituye una solicitud u oferta para su compra o venta. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de las participaciones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

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

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

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





San José, 21 de Octubre de 2021.

Estimado Inversionista:

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

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

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

Gerencia  
BCR Fondos de Inversión





# Índice

7	Informe General
29	BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
35	BCR Mixto Colones - No Diversificado
41	BCR Portafolio Colones - No Diversificado
47	Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado
53	BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
59	BCR Mixto Dólares - No Diversificado
65	BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
71	Fondo Evolución No Diversificado
77	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
83	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificado
89	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
95	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
101	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora
128	Términos financieros a considerar





# INFORME GENERAL

---





La recuperación económica mundial continúa, pese al resurgimiento de la pandemia. Las fisuras que generó la COVID-19 parecen más persistentes: se trata de divergencias a corto plazo que se prevé que dejarán huellas duraderas en el desempeño económico a mediano plazo y que obedecen más que nada al acceso a vacunas y al rápido despliegue de políticas de apoyo. La veloz propagación de la variante delta y el peligro de nuevas variantes multiplican las dudas sobre la celeridad con la que se podrá superar la pandemia. Se ha complicado la selección de políticas adecuadas para enfrentar retos multidimensionales con un limitado margen de maniobra, como son la desaceleración en el crecimiento del empleo, la inflación creciente, la inseguridad alimentaria, los reveses en la acumulación de capital humano y el cambio climático. El pronóstico: Se proyecta que la economía mundial crezca 5,9% en 2021 y 4,9% en 2022 (0,1 puntos porcentuales menos en 2021 que lo previsto en la Actualización de julio de 2021 de Perspectivas de la economía mundial (informe WEO por sus siglas en inglés). La revisión a la baja de 2021 refleja un deterioro en las economías avanzadas —debido en parte a los trastornos del suministro— y en los países en desarrollo de bajo ingreso, sobre todo debido a la desmejora de la dinámica creada por la pandemia. Esa situación se ve compensada en parte por las mejores perspectivas a corto plazo de algunas economías de mercados emergentes y en desarrollo que exportan materias primas. En general, se prevé que el empleo continúe rezagado respecto de la recuperación del producto.

Más allá de 2022, se proyecta que el crecimiento se modere alrededor de 3,3% a mediano plazo.

Según los pronósticos corrientes, el producto de las economías avanzadas superará las proyecciones a mediano plazo previas a la pandemia, en gran medida gracias a la sustancial política de apoyo adicional prevista en Estados Unidos, que incluye medidas destinadas a estimular el potencial. Por el contrario, se prevén persistentes pérdidas del producto en el grupo de las economías de mercados emergentes y en desarrollo debido a la mayor lentitud de las campañas de inmunización y, en términos generales, un menor apoyo de las políticas en comparación con las economías avanzadas.

Las tasas de inflación general han aumentado con rapidez en Estados Unidos y en algunas economías de mercados emergentes y en desarrollo. En la mayoría de los casos, la creciente inflación es producto de descalces entre la oferta y la demanda relacionados con la pandemia y del alza de precios de las materias primas respecto del bajo nivel de base que registraban hace un año. Como se explica en los capítulos 1 y 2, se prevé que en su mayoría las presiones de precios se moderen en 2022. De acuerdo con los pronósticos, en algunas economías de mercados emergentes y en desarrollo esas presiones persistirán debido a los elevados precios de los alimentos, los efectos rezagados del encarecimiento del petróleo y la depreciación de los tipos de cambio, que hace subir los precios de los productos importados. Sin embargo, las perspectivas de la inflación están rodeadas de gran incertidumbre, principalmente debido a la trayectoria de la pandemia, la duración de los trastornos del suministro y la posible evolución de las expectativas inflacionarias en este entorno.

En términos generales, los riesgos para el crecimiento se inclinan a la baja. El principal motivo de inquietud es la posibilidad de que aparezcan variantes más agresivas del virus SARS-CoV-2 antes de alcanzar un nivel generalizado de vacunación. Los riesgos de inflación se inclinan al alza y podrían materializarse si los descalces entre la oferta y la demanda producidos por la pandemia persisten más de lo previsto (y si el daño al potencial de suministro resulta peor de lo proyectado), lo cual generaría presiones de precios más sostenidas y crecientes expectativas inflacionarias que anticiparían la normalización monetaria en las economías avanzadas (véase también el Informe sobre la estabilidad financiera mundial (informe GFSR) de octubre de 2021). Los esfuerzos multilaterales por acelerar el acceso universal a la vacunación, brindar alivio de liquidez y deuda a las economías que sufren limitaciones, y mitigar y adaptarse al cambio climático siguen siendo esenciales. Acelerar la vacunación de la población mundial sigue siendo la prioridad máxima en términos de políticas, sin dejar de lado la detección generalizada y la inversión en terapias. Así sería posible salvar millones de vidas, RESUMEN EJECUTIVO xvi Fondo Monetario Internacional | Octubre de 2021 contribuir a evitar la aparición de nuevas variantes y acelerar la recuperación económica mundial.

Como se explica en el capítulo 1, una propuesta del FMI describe pasos concretos y económicos para vacunar por lo menos a 40% de la población de cada país para fines de 2021 y 70% para mediados de 2022. También es crucial que los países que sufren limitaciones financieras puedan mantener el gasto esencial mientras atienden otras obligaciones. La reciente asignación general

de derechos especiales de giro del FMI, equivalente a USD 650.000 millones, proporciona una liquidez internacional muy necesaria. Asimismo, es crítico redoblar los esfuerzos por limitar las emisiones de gases de efecto invernadero; las medidas y los compromisos actuales no bastan para impedir un sobrecalentamiento peligroso del planeta. La comunidad internacional también debería disolver las tensiones del comercio internacional y dar marcha atrás a las restricciones impuestas en ese ámbito en 2018–19, afianzar el sistema de comercio multilateral basado en reglas, y concluir un acuerdo sobre el mínimo internacional de la tributación de empresas que ponga fin a carreras mutuamente destructivas y ayude a impulsar el financiamiento que requieren inversiones públicas críticas.

A nivel nacional, se debería seguir adaptando la combinación de las políticas a las condiciones locales de la pandemia y la economía, apuntando al empleo sostenible máximo sin poner en peligro la credibilidad de los marcos de política.

- Política fiscal: Las medidas imperativas dependerán de la situación en que se encuentre la pandemia. El gasto sanitario continúa siendo prioritario. Mientras persista la pandemia y el espacio fiscal siga siendo limitado en algunos países, las líneas de salvataje y las transferencias tendrán que estar focalizadas cada vez más en los segmentos más afectados de la población y facilitar la reorientación laboral y el apoyo para la reasignación de la mano de obra. Si lo permite la situación sanitaria, el énfasis debería trasladarse a las medidas necesarias para garantizar la recuperación e invertir en metas estructurales a más largo plazo. Las iniciativas deberían encuadrarse en marcos a mediano plazo con medidas creíbles de ingreso y gasto que aseguren la sostenibilidad de la deuda.

- **Política monetaria:** Si bien los bancos centrales en general pueden ignorar las presiones inflacionarias transitorias y evitar endurecer su política hasta que la dinámica de precios subyacente esté más clara, deberían prepararse para actuar rápidamente si la recuperación se afianza con más celeridad de lo previsto o si los riesgos de crecientes expectativas inflacionarias toman cuerpo. En los casos en que la inflación vaya en aumento en medio de tasas de empleo aún moderadas y en que se estén cristalizando los riesgos de desanclaje, quizá sea necesario endurecer la política monetaria para anticiparse a presiones de precios, inclusive si eso postergara la recuperación del empleo. La alternativa de aguardar a que mejore el empleo plantea el riesgo de que la inflación aumente por impulso propio, restando credibilidad al marco de política económica y profundizando la incertidumbre. Una espiral de dudas podría frenar la inversión privada y conducir precisamente a una recuperación más lenta del empleo que los bancos centrales pretenden evitar al abstenerse de endurecer su política. Por el contrario, la política monetaria puede mantener la orientación acomodaticia en los casos en que las presiones inflacionarias están contenidas, las expectativas de inflación se encuentran todavía por debajo de la meta del banco central y el mercado laboral no está saturado. En una coyuntura sin precedentes, la transparencia y la claridad de la comunicación sobre las perspectivas de la política monetaria se hacen aún más críticas.

- **Preparación para la economía pospandémica:** Por último, es importante hacer frente a los retos de la economía pospandémica: corregir los reveses en la acumulación de capital humano producidos por la pandemia, facilitar nuevas oportunidades de crecimiento relacionadas con la digitalización y la tecnología verde, reducir la desigualdad y velar por la sostenibilidad de las finanzas públicas.

La Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica, en la sesión 6023-2021 del 14 de setiembre del 2021, realizó el análisis de la coyuntura macroeconómica nacional e internacional. Este análisis fundamentó la decisión de política monetaria, de mantener el nivel de la Tasa de política monetaria (TPM) en 0,75% y con ello continuar con una postura de política monetaria expansiva y contracíclica, en el tanto los pronósticos de inflación muestren que ésta se ubicaría por debajo de su valor meta en los próximos 24 meses.

La actividad económica alcanza el nivel prepandemia. La serie de tendencia ciclo del Índice mensual de actividad económica (IMAE) alcanzó en julio una tasa de variación interanual de 10,0% (-7,2% un año atrás), con lo que se acumulan cinco meses de tasas de variación positivas y crecientes. Además, el proceso de recuperación mantiene un buen ritmo, con un aumento trimestral anualizado de 13,7% de la serie ajustada por estacionalidad. Cabe destacar que en julio el nivel de este indicador es superior al registrado en febrero del 2020 en 0,5 p.p., lo cual señala que la actividad económica retornó a los niveles observados antes de la pandemia.

El desempleo disminuye y aumentan la ocupación y la participación en el mercado laboral. En el trimestre móvil finalizado en julio, la tasa de desempleo fue 17,4%, esto es 0,6 p.p. menos que en junio y 7,0 p.p. menos con respecto a julio del año anterior. El menor desempleo se asocia con el aumento en la tasa de ocupación a 49,4% (0,7 p.p. más respecto a junio), así como de la tasa de participación que alcanzó un 59,5% (0,4 p.p. más respecto al mes anterior). Por otra parte, la tasa de subempleo se mantuvo sin variaciones significativas (15,5%).

Las exportaciones mantienen el dinamismo, impulsadas por la manufactura, y las importaciones de consumo intermedio repuntan. Según datos preliminares a agosto, la balanza comercial de bienes acumuló una brecha negativa de USD 2.277 millones, equivalente a 3,6% del PIB (3,1% en igual periodo del 2020). Este resultado se vincula con el aumento de 26,7% y 24,4% en el valor de las ventas y compras externas (24,5% y 14,3% en la cantidad), respectivamente. Por régimen de comercio, se observa un buen desempeño tanto en las exportaciones del régimen especial (34,9%) como en el definitivo (16,9%). Por su parte, en el crecimiento de las importaciones domina el efecto precio de los hidrocarburos, con un incremento de 41,1% pues la cantidad de barriles aumentó 9,6%, luego de caer 20,1% en términos interanuales en los primeros ocho meses del 2020. Similarmente, se observó un incremento en la demanda de insumos (de las industrias de plástico, metalúrgica, alimenticia) y de bienes de capital.

El resultado financiero del Gobierno Central mejora con respecto al 2020. Según datos acumulados a agosto, el resultado primario fue un superávit de 0,1% del PIB, que contrasta con el déficit de 2,4% registrado 12 meses atrás. Sin embargo, al incluir los gastos por intereses, el déficit financiero ascendió a 3,5% del PIB (5,5% en igual lapso un año antes). Dado que los datos del presente año están influidos por los efectos de la aplicación de las leyes 9524 y 9635, es preciso realizar algunos ajustes estadísticos que permitan estimar la magnitud del esfuerzo fiscal una vez que la medición se realice sobre “bases comparables”. Al considerar estos ajustes, se estima que en agosto del 2021 el resultado primario acumulado sería un déficit de 0,2% del PIB; en tanto que el déficit financiero sería de 3,7%, comparado con los déficit de 2,5% y 5,7% en el mismo periodo del 2020. Por tanto, es claro que, una vez excluidos los efectos antes señalados, en

el presente año ha habido una mejora en los resultados fiscales, tanto por la mayor recaudación de ingresos como por la contracción de los gastos primarios.

Por otro lado, el financiamiento neto acumulado del GC a agosto del 2021 se realizó mediante la colocación neta de títulos de deuda interna (en especial, en el sistema financiero por 3,4% del PIB) y el ingreso de créditos externos (1,0% del PIB), que permitió atender no sólo el déficit financiero sino acumular depósitos en el BCCR (2,3% del PIB), lo cual ha fortalecido la posición negociadora del Ministerio de Hacienda en el mercado de deuda interna e inducir a una reducción en las tasas de interés de los títulos que coloca, tanto en colones como en dólares. Dado lo anterior, según datos preliminares, la razón de la deuda del GC respecto al PIB se ubicaría en 70,9% en agosto del 2021, es decir, 8,0 p.p. superior a lo registrado un año antes y 3,3 p.p. respecto al saldo de diciembre del 2020.

Las tasas de interés se mantienen bajas. La TPM se mantuvo en 0,75%, (reducción acumulada de 450 p.b. desde marzo del 2019). Al 16 de setiembre del 2021 la tasa de interés activa negociada en colones (TAN) se ubicó en 10,0% (13,6% en marzo del 2019). Esta disminución se observó en actividades asociadas a la construcción, actividades inmobiliarias, transporte y comercio.

Mercado cambiario muestra mayor presión de demanda en las últimas semanas. Consecuente con el régimen cambiario vigente, esta presión de demanda se manifestó en una tendencia alcista en el tipo de cambio; al 17 de setiembre, la variación interanual del tipo de cambio fue de 4,3% y la acumulada anual de 1,6%, el superávit del mercado privado ha bajado y, particularmente en las últimas semanas influyó el aumento en la cantidad demanda de divisas. Este comportamiento condicionó la posibilidad de que el BCCR adquiera en el Monex la totalidad de los requerimientos de divisas que

presenta el Sector Público no Bancario y, en buena medida, explica el uso de RIN en meses recientes; el saldo de RIN al pasado 15 de setiembre alcanzó USD 7.542 millones (12,2% del PIB).

La inflación es baja. En agosto, la inflación interanual continuó por debajo del rango de tolerancia ( $3\% \pm 1$  p.p.), establecido por el Banco Central para la inflación con respecto a su meta. La inflación general fue de 1,7% (0,3 p.p. más que en julio) y en términos acumulados alcanzó el 0,8%. Por otra parte, el promedio de los indicadores de inflación subyacente fue 1,1%. Este comportamiento es consecuente con la existencia de presiones desinflacionarias, presentes en la economía costarricense desde el 2019, y que se intensificaron a partir de la pandemia: una brecha del producto negativa, una alta tasa de desempleo y bajas expectativas de inflación (0,6% a 12 meses en agosto último, según información de mercado).

## **Informe General**

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

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

	jun-20	sep-20	dic-20	mar-21	jun-21
IMAE	-6.4	-5.5	-0.4	3.6	9.0
Agricultura, silvicultura y pesca	3.5	-4.3	-2.6	5.1	7.9
Extracción de Minas y Canteras	-18.1	-12.1	-2.1	6.1	20.2
Industria manufacturera	-5.7	7.2	11.7	8.7	25.4
Electricidad, agua y servicios de saneamiento	-4.1	-0.2	-0.2	-0.6	9.9
Construcción	10.3	-1.7	-5.9	-5.0	-6.4
Comercio	-11.7	-12.5	-2.1	6.6	8.8
Transporte, Almacenamiento	-26.7	-29.9	-17.3	-0.4	34.6
Actividades de alojamiento y servicios de comida	-59.9	-51.4	-45.9	-13.3	68.8
Información y comunicaciones	4.1	2.8	-2.2	3.8	5.1
Actividades financieras y de seguros	-4.0	3.4	-0.9	3.2	4.9
Actividades inmobiliarias	-4.4	-4.6	-5.4	-1.1	1.9
Actividades profes, cient, téc, admi y servicios de apoyo	0.4	-9.7	6.2	3.2	4.2
Administración pública y planes de seguridad social	-0.2	-0.1	-1.5	-2.7	-0.6
Enseñanza y actividades de la salud humana	-2.9	-4.9	3.8	10.9	-11.0
Otras actividades	-6.3	-1.9	11.6	-2.2	11.6

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

La recuperación económica que ha venido mostrando el país durante los últimos 12 meses ha venido de la mano de la apertura en las medidas de movilidad y aforo emitidas por el gobierno, y continua mostrando signos de crecimiento después de muchos periodos de contracción. Algunos sectores que durante todo el 2020 mostraron importantes disminuciones en su actividad económica, reflejan para este 2021 una tendencia al alza con signos positivos hacia el segundo semestre de este año.

Otro elemento positivo importante a resaltar es la revisión por parte del Banco Central de Costa Rica (BCCR) de su proyección de crecimiento económico para el presente año, aumentándola aún más respecto a lo proyectado en el primer trimestre del 2021 y su incremento a su vez de la proyección de crecimiento para el próximo año, apuntando a que el crecimiento para el 2022 sería del 3,7%, mejorando la previsión original del Programa Macroeconómico que era del 3,6%.

Con las nuevas proyecciones, el PIB retomaría su nivel prepandemia de Covid-19 en el último trimestre del año, cuando en abril se esperaba que eso se diera hasta el primer trimestre del 2022.

La nueva revisión al alza obedece en particular, al repunte de la economía estadounidense, como consecuencia de un fuerte estímulo fiscal y monetario, ha sido muy vigoroso y ha llevado a sucesivas revisiones al alza en las proyecciones de crecimiento de esa economía para 2021 y 2022, en línea con ello, la economía costarricense ha mostrado una mejora sostenida en meses recientes.

En síntesis, el desempeño económico de nuestro país ha sido mucho mejor este año que en el 2020. A pesar de una fuerte tercera ola de la pandemia, la actividad económica se ha recuperado más fuertemente de lo previsto, el desempleo, aunque un poco más lentamente, también ha ido cediendo, las exportaciones han tenido un fuerte dinamismo, y las cifras fiscales han sido mucho mejores.

Al igual que en los últimos informes, las proyecciones de crecimiento del Banco Central se basan en dos supuestos importantes. En primer lugar, la contención de la pandemia en los ámbitos internacional y local. En segundo lugar, la aprobación en la Asamblea Legislativa de los proyectos de ley para alcanzar el ajuste fiscal que el país necesita y que se convino con el FMI.

Por otro lado, la previsión de la presión inflacionaria producto de la política monetaria expansiva aplicada por el BCCR, se mantendrá invariable reflejando una consolidación del impulso económico desde esta entidad. El Banco Central conduce su política monetaria sobre la base de un esquema de metas de inflación. Bajo este régimen, las decisiones de política monetaria, y en particular los ajustes en la Tasa de Política Monetaria, se fundamentan en un análisis del entorno macroeconómico actual y, sobre todo, de la evolución prevista para la inflación y sus determinantes.

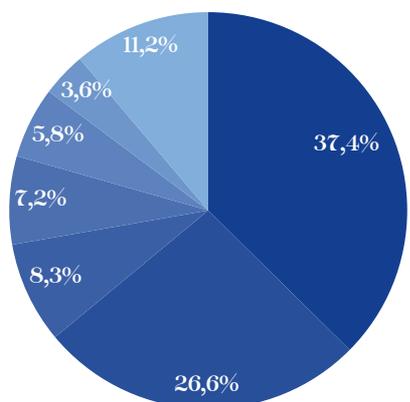
Estas mejores perspectivas a futuro se reflejan de la siguiente manera por actividad económica:



Fuente: Programa Macroeconómico 2021-2022, BCCR, julio 2021

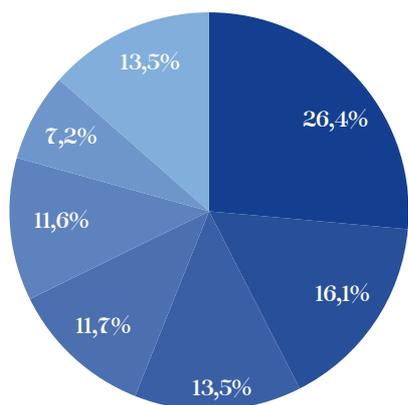
A continuación se presenta la composición de ingresos mensuales de los Fondos Inmobiliarios por actividad económica, corte setiembre 2021:

### Composición de Ingresos de los Fondos Inmobiliarios, por Actividad Económica



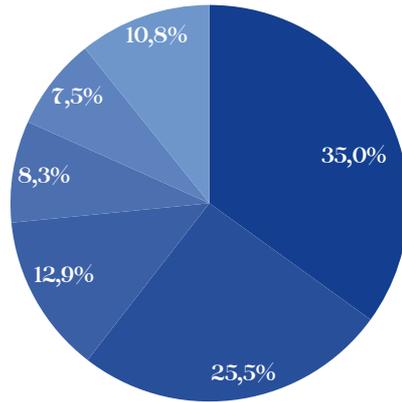
#### FCI

- Industrias manufactureras
- Comercio al por mayor y al por menor
- Actividades financieras y de seguros
- Enseñanza
- Actividades de alojamiento y de servicio de comidas
- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
- Otras actividades económicas

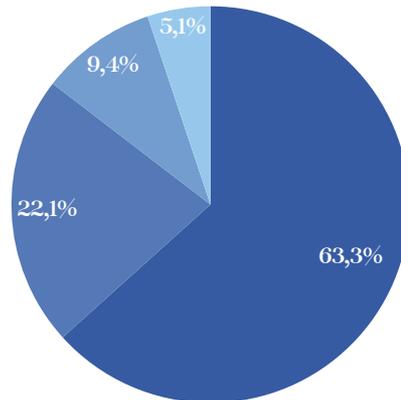
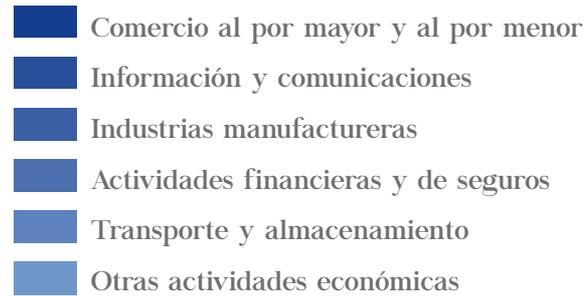


#### FIS

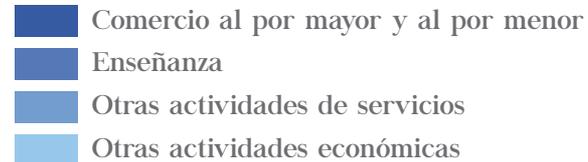
- Industrias manufactureras
- Comercio al por mayor y al por menor
- Actividades inmobiliarias
- Información y comunicaciones
- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo
- Otras actividades económicas



## Progreso



## Rentas Mixtas



Los esfuerzos que ha emprendido la Administración para resguardar los niveles de ocupación de los fondos inmobiliarios, sumado la recuperación económica y las perspectivas a futuro crecientes, hacen prever que los fondos inmobiliarios podrían igualmente continuar con la recuperación paulatina de sus indicadores. Es importante recordar que los alivios brindados a los inquilinos han tenido el objetivo de que estos puedan dar continuidad a sus operaciones, a pesar de los retos que les ha representado la pandemia del Covid-19, alivios que se han venido reduciendo durante este último trimestre y continuarán con esta tendencia para el IV trimestre

Los grandes esfuerzos de la Administración en la retención de los inquilinos actuales, ha sido complementado en gran medida en un impulso a la colocación de espacios y recuperación de los ingresos dejados de percibir durante el año 2020. Esta estrategia de colocación de nuevos alquileres, continúan rindiendo frutos para este trimestre:

#### Entrada de nuevos Inquilinos – Todos los Fondos

Periodo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
III-Trim-2021	5.311	\$68 241
Total	5.311	\$68 241

Aunado a lo anterior, BCR SAFI ha venido desarrollado durante los últimos dos trimestres una Estrategia de Gestión Post-Covid basada en tres pilares:

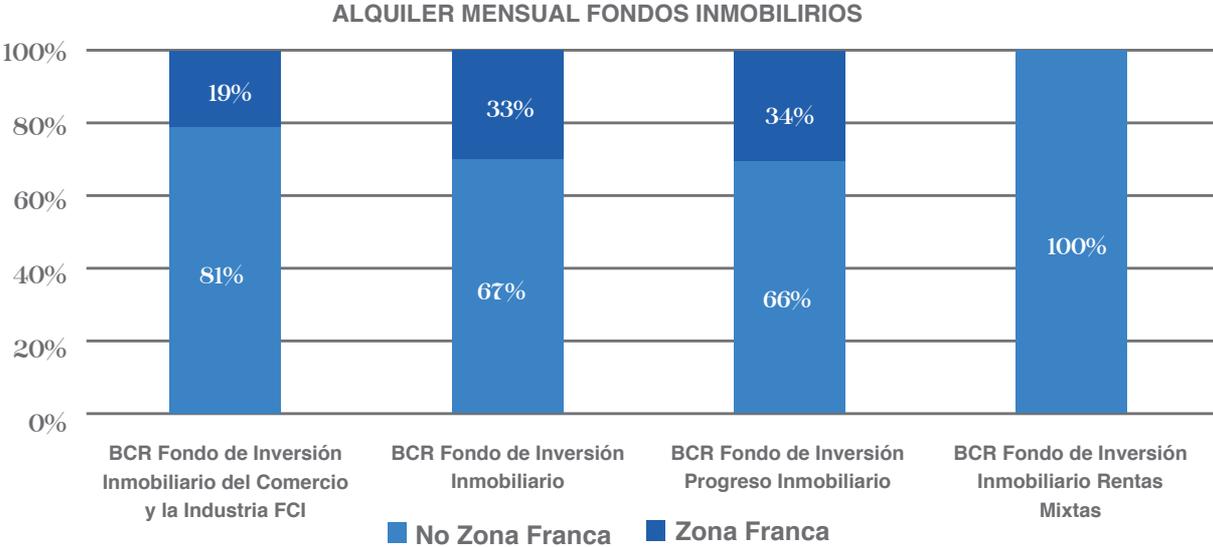
- Comercialización.
- Procesos.
- Rentabilidad.

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

- Mejorar la ocupación de los Fondos Inmobiliarios con mayor afectación por pandemia.
- Presentar acciones que contribuyan a disminuir los índices de morosidad.
- Obtener una mejor rentabilidad mediante diferentes acciones.

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

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



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

A continuación se presentan los resultados financieros de los fondos inmobiliarios para los últimos tres trimestre.

<b>BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI</b>					
<b>(US\$ miles)</b>	<b>III-Trim-2021</b>	<b>II-Trim-2021</b>	<b>I-Trim-2021</b>	<b>III-Trim-2020</b>	<b>III-Trim 2020 vs. 2021</b>
Ingresos por arrendamiento	4304	4405	4214	3869	11%
Otros ingresos	174	295	496	252	-31%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	2666	682	28	1007	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>7144</b>	<b>5382</b>	<b>4738</b>	<b>5127</b>	<b>39%</b>
Gastos financieros	1206	1788	1565	1442	-16%
Gastos operativos	1225	1174	1223	1180	4%
Comisiones	523	518	512	583	-10%
Otros gastos	17	17	31	65	-75%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1634	1308	0	489	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>4604</b>	<b>4805</b>	<b>3331</b>	<b>3760</b>	<b>22%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>2540</b>	<b>577</b>	<b>1407</b>	<b>1367</b>	<b>86%</b>

<b>BCR Fondo de Inversión Inmobiliario</b>					
<b>(US\$ miles)</b>	<b>III-Trim-2021</b>	<b>II-Trim-2021</b>	<b>I-Trim-2021</b>	<b>III-Trim-2020</b>	<b>III-Trim 2020 vs. 2021</b>
Ingresos por arrendamiento	5713	6269	7109	7465	-23%
Otros ingresos	288	251	556	97	198%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	891	18	21	367	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>6892</b>	<b>6538</b>	<b>7686</b>	<b>7928</b>	<b>-13%</b>
Gastos financieros	1598	2708	2658	2080	-23%
Gastos operativos	1567	1554	1614	1651	-5%
Comisiones	714	798	875	901	-21%
Otros gastos	19	167	134	50	-63%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1702	464	0	161	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>5600</b>	<b>5691</b>	<b>5281</b>	<b>4843</b>	<b>16%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1292</b>	<b>847</b>	<b>2405</b>	<b>3085</b>	<b>-58%</b>

<b>BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario</b> <b>(US\$ miles)</b>	<b>III-Trim-2021</b>	<b>II-Trim-2021</b>	<b>I-Trim-2021</b>	<b>III-Trim-2020</b>	<b>III-Trim 2020 vs. 2021</b>
Ingresos por arrendamiento	1626	1618	1591	1450	12%
Otros ingresos	15	41	59	64	-77%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	484	5	5	94	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>2124</b>	<b>1664</b>	<b>1655</b>	<b>1609</b>	<b>32%</b>
Gastos financieros	174	213	218	208	-16%
Gastos operativos	441	455	456	410	8%
Comisiones	241	239	237	243	-1%
Otros gastos	25	20	13	12	110%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	284	963	0	6	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>1165</b>	<b>1890</b>	<b>924</b>	<b>878</b>	<b>33%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>959</b>	<b>-226</b>	<b>731</b>	<b>731</b>	<b>31%</b>

<b>BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas</b> <b>(US\$ miles)</b>	<b>III-Trim-2021</b>	<b>II-Trim-2021</b>	<b>I-Trim-2021</b>	<b>III-Trim-2020</b>	<b>III-Trim 2020 vs. 2021</b>
Ingresos por arrendamiento	412,874	402,148	389,282	397,324	4%
Otros ingresos	69	1,330	6,393	6,148	-99%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	65,316	73,450	808	10,583	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>478,259</b>	<b>476,928</b>	<b>396,483</b>	<b>414,054</b>	<b>16%</b>
Gastos financieros	236,540	234,406	231,807	247,618	-4%
Gastos operativos	108,063	109,318	98,590	93,396	16%
Comisiones	4,273	4,282	4,267	4,374	-2%
Otros gastos	31	47	121	191	-84%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	8,437	439,541	142	4	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>357,344</b>	<b>787,594</b>	<b>334,927</b>	<b>345,583</b>	<b>3%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>120,915</b>	<b>-310,666</b>	<b>61,556</b>	<b>68,472</b>	<b>77%</b>

## Ingresos

Si bien aún no se han logrado alcanzar los niveles previos a la pandemia, se evidencia una recuperación paulatina de los ingresos durante el último año gracias a la recuperación económica nacional, a los esfuerzos de colocación y gestión de disminución de alivios con la cartera actual de los fondos. Los impactos provocados por el Covid-19, y las medidas de restricción asociadas a éstas aún permanecen presentes pero estables y algunos sectores tomarán más tiempo para su recuperación.

Como se ha mencionado en otros informes, la gran mayoría de los alivios brindados han sido temporales o incluyen acuerdos de pago a futuro de los montos no cancelados. Algunos de estos acuerdos ya están siendo cancelados por los inquilinos, sin embargo, el carácter volátil de la pandemia ha generado que se deba analizar cada caso para continuar o disminuir dichos alivios, siempre dentro de las posibilidades de los fondos y en estricto análisis de las condiciones de cada inquilino y el sector en el que se desarrolla.

## Gastos

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

- La comisión de administración de los fondos se redujo.
- Reducción en el costo de las valoraciones financieras de los inmuebles administrados por los fondos.

- Se obtuvieron ahorros en los gastos por las cuotas de mantenimiento de los inmuebles constituidos en condominio y que gozan de algún nivel de desocupación.
- Postergación de proyectos de inversión y remodelaciones, así como la administración de reservas de los Fondos.
- Negociaciones con acreedores financieros, han permitido acuerdos de alivio financiero temporales, reestructuraciones de deuda y renovaciones de operaciones de crédito.

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

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

### Otros elementos

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



BCR  
CORTO PLAZO  
COLONES



---

No Diversificado



## Características del Fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	05/10/1999
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢ 5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,10%
Clasificación riesgo:	scr AA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días, al finalizar el tercer trimestre del 2021, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de 0,38% y en los últimos 12 meses, un 0,54%.

Al 30 de setiembre del 2021, el activo administrado por el fondo, disminuyó en 13,43% pasando de €61.724 millones a €53.436 millones, en comparación con el trimestre anterior.

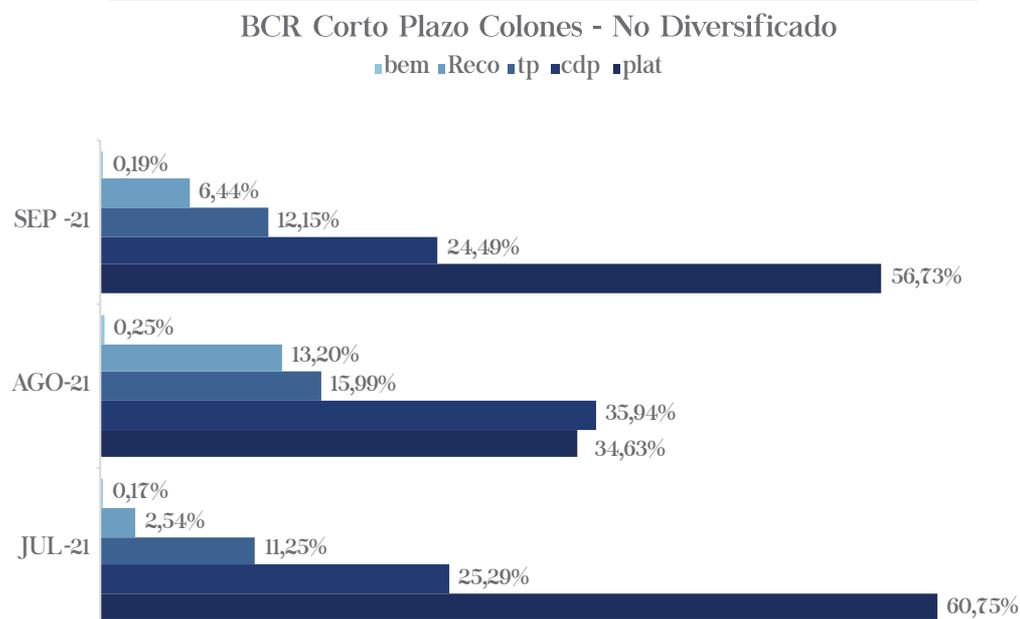
El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 2 veces con corte al tercer trimestre del 2021, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

Al 30 de septiembre del 2021, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,24%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2021	% Cartera al 30/06/2021
Banco De Costa Rica	57,66%	55,91%
Banco Nacional De Costa Rica	23,57%	32,59%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	18,59%	10,92%
Banco Central De Costa Rica	0,19%	0,58%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

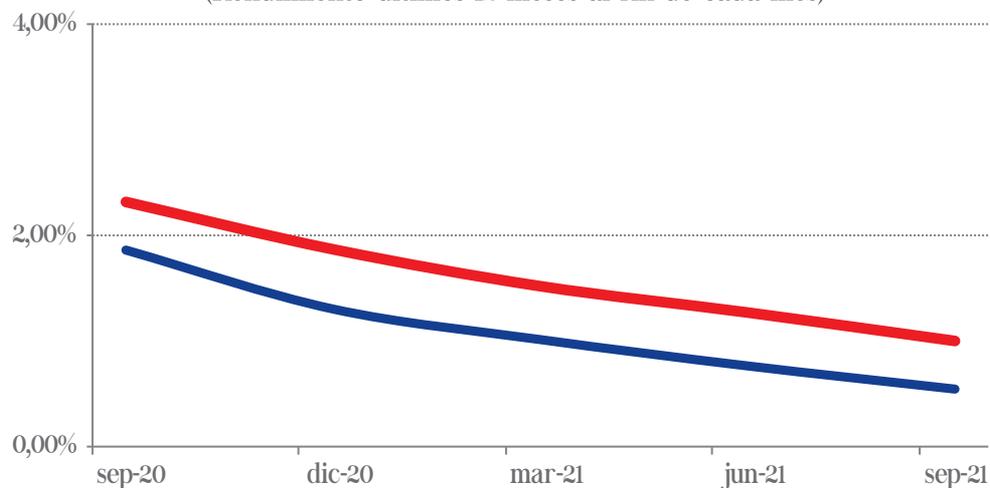


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
1,25%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
1,25%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
1,25%	3,8142884217

## Rendimientos

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



— BCR Corto Plazo — Industria

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

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
0,38%	0,62%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
0,54%	1,00%

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,37	0,51	0,37
RaR 12 meses	2,89	2,86	4,24
Duración del portafolio	0,24	0,22	0,44
Duración modificada portafolio	0,24%	0,22%	0,45
PPI	0,15	0,16	0,29





BCR  
MIXTO  
COLONES



---

No Diversificado



## Características del Fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	31/07/2000
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,24%
Clasificación riesgo:	scr AA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Con corte al tercer trimestre del 2021, el fondo administró un activo de €36.204 millones, lo cual representó un descenso de 41,13% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de €61.502 millones.

El rendimiento al cliente por parte del fondo durante los últimos 30 días, con corte al 30 de septiembre del 2021, fue de 0,56% y para los últimos 12 meses de 0,78%.

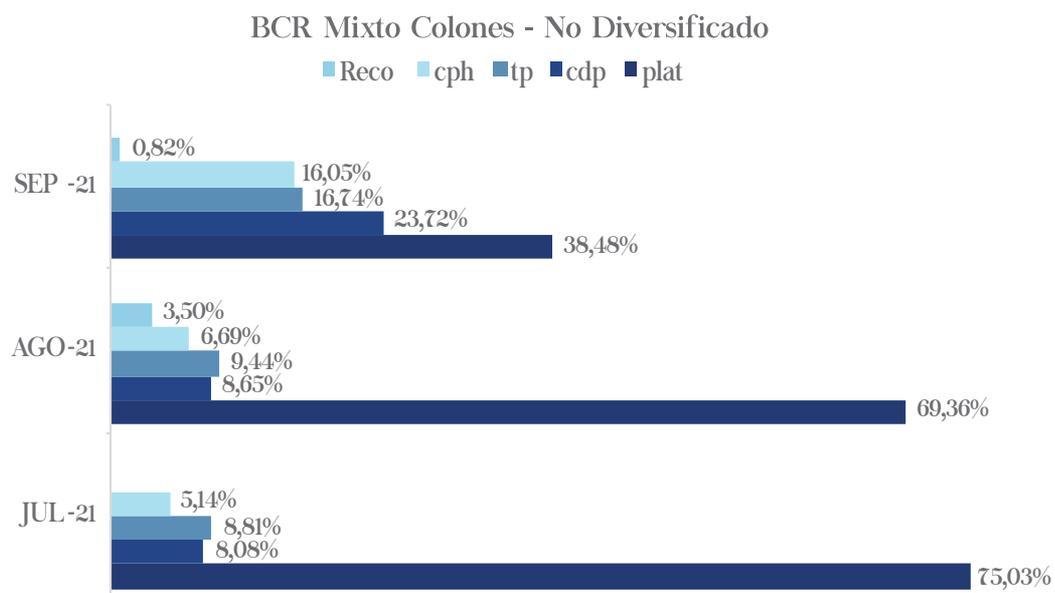
La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al tercer trimestre del 2021 de acuerdo al RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) fue de 3 veces.

Con corte al 30 de septiembre del 2021, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés el valor del portafolio podría variar en 0,29%.

## *Estructura del Portafolio por Emisor*

Emisor	% Cartera al 30/09/2021	% Cartera al 30/06/2021
Banco De Costa Rica	22,66%	58,09%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	17,57%	9,81%
Banca Promerica S.A.	15,82%	9,21%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	10,46%	2,45%
Banco Davivienda Costa Rica	8,37%	0,00%
Banco Popular Y De Desarrollo Comunal	6,98%	4,09%
Banco Nacional De Costa Rica	5,58%	9,81%
Mutual Alajuela	5,58%	1,64%
Financiera Credilat	4,19%	3,27%
Prival Bank Costa Rica	2,79%	1,64%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

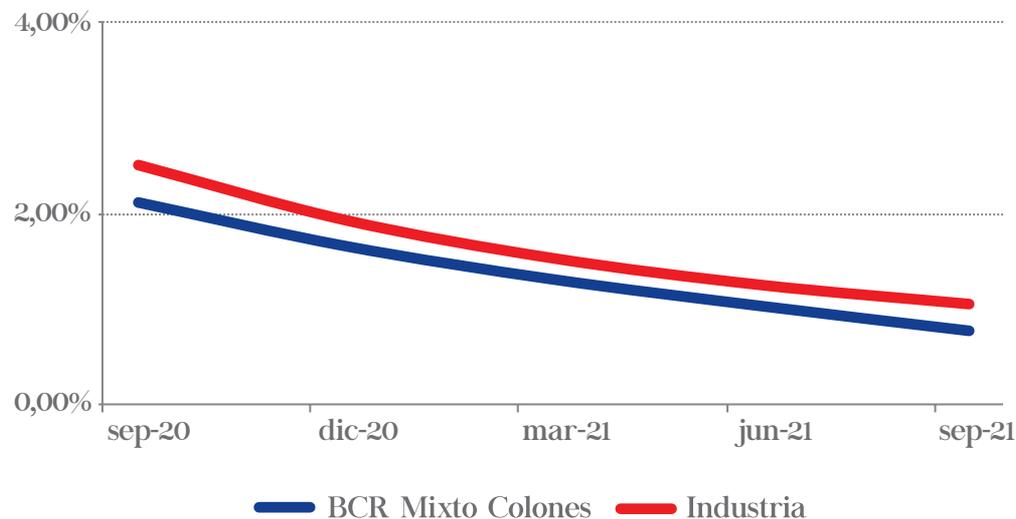


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
1,25%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
1,25%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
1,25%	1,7428590424

## Rendimientos

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



### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
0,56%	1,04%

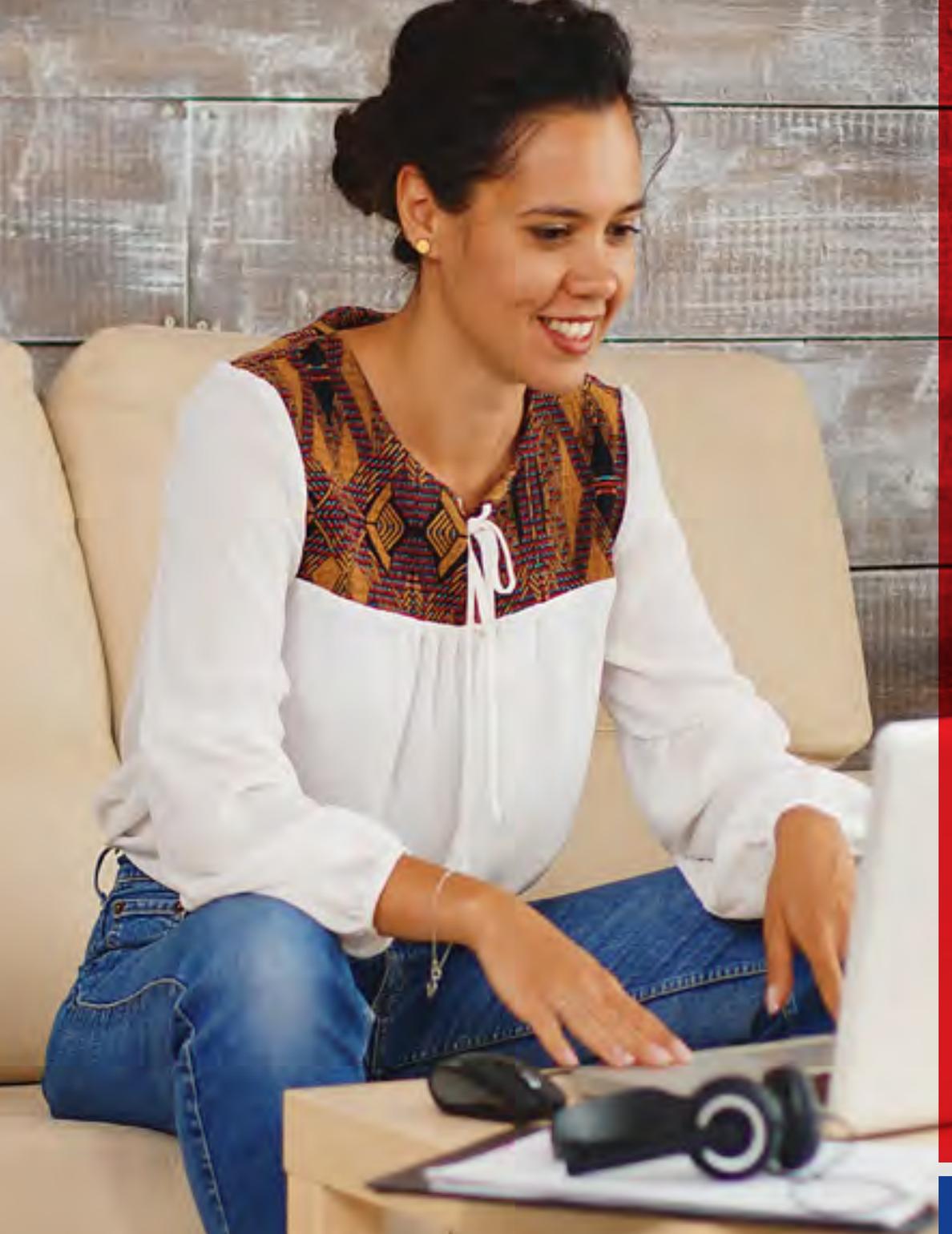
### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
0,78%	0,63%

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

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Desviacion estandar 12 meses	0,38	0,47	0,42
RaR 12 meses	3,55	3,71	3,86
Duracion del portafolio	0,29	0,34	0,32
Duracion modificada portafolio	0,29%	0,34%	0,31
PPI	0,20	0,25	0,42



BCR  
PORTAFOLIO  
COLONES



---

No Diversificado



## Características del Fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢5.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,10%
Clasificación riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Al 30 de septiembre del 2021, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 0,64% y para los últimos 12 meses un 0,88%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de septiembre del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en 4 veces por el rendimiento.

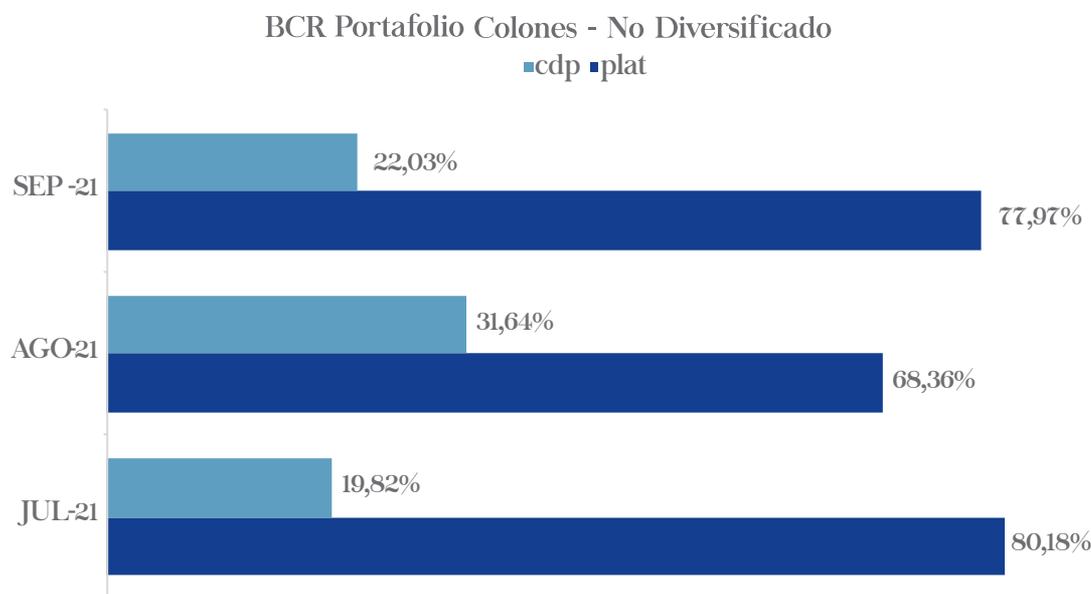
El activo administrado por el fondo disminuyó en 22,72% con respecto al trimestre anterior, pasando de €73.460 millones a €56.770 millones.

La duración modificada al 30 de septiembre del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 0,34%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2021	% Cartera al 30/06/2021
Banco De Costa Rica	72,87%	80,93%
Banco Nacional De Costa Rica	27,14%	19,07%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

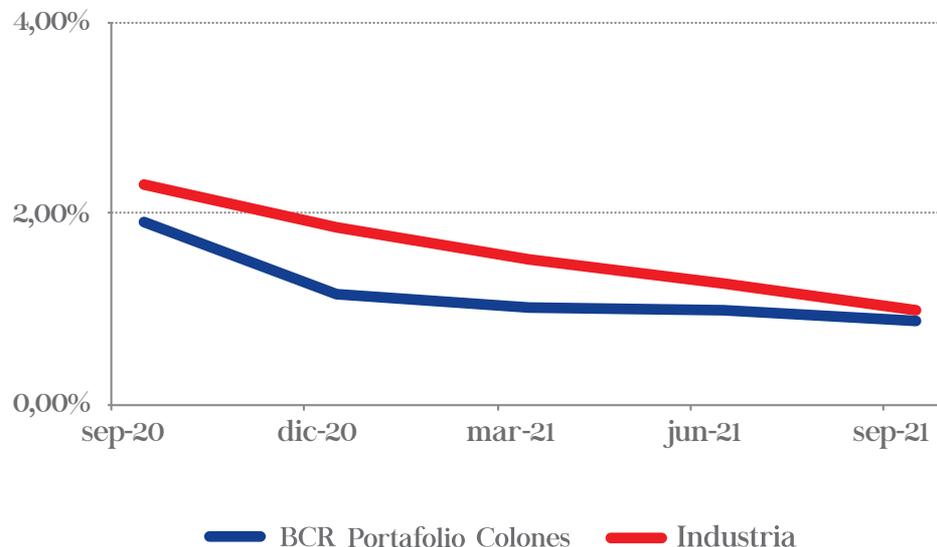


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,80%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,80%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,80%	1,2927926027

## Rendimientos

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



Rendimiento últimos 30 días	
Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
0,64%	0,62%

Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
0,88%	1,00%

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

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,26	0,56	0,37
RaR 12 meses	4,45	2,68	4,24
Duración del portafolio	0,35	0,16	0,45
Duración modificada portafolio	0,34%	0,16%	0,44
PPI	0,36	0,52	0,29





FONDO DE  
INVERSIÓN  
MEDIANO PLAZO  
COLONES



---

No Diversificado



## Características del Fondo

El Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado, está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano plazo, con conocimientos y/o experiencia en el mercado de valores y que deseen invertir en un fondo de inversión que pueda generar un ingreso periódico adicional, cuya cartera pueda ser colocada en diferentes instrumentos y sectores, con una cartera 100% en colones.

Fecha de inicio de operaciones:	14/10/2019
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	COLONES
Inversión mínima:	¢50.000,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,21%
Clasificación riesgo:	scr A- 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días y con corte al 30 de septiembre del 2021, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses de 10,43%.

Tal rendimiento obedece al aumento en los precios de los títulos valores que componen su cartera, en vista de la gran liquidez presente en nuestro mercado, impulsada por la política del Banco Central, como medida para tratar de reactivar la economía. Asimismo este es un Fondo de Inversión que por normativa del ente regulador, debe valorar sus carteras de inversión a precios de mercado, lo cual produce oscilaciones hacia arriba (como es el caso para este trimestre) y que lo puede hacer hacia abajo si las condiciones del mercado buscan esa orientación.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de septiembre del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en 3 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo al finalizar el tercer trimestre del 2021 aumentó en 66,48% pasando de €559.0 millones a €930.7 millones.

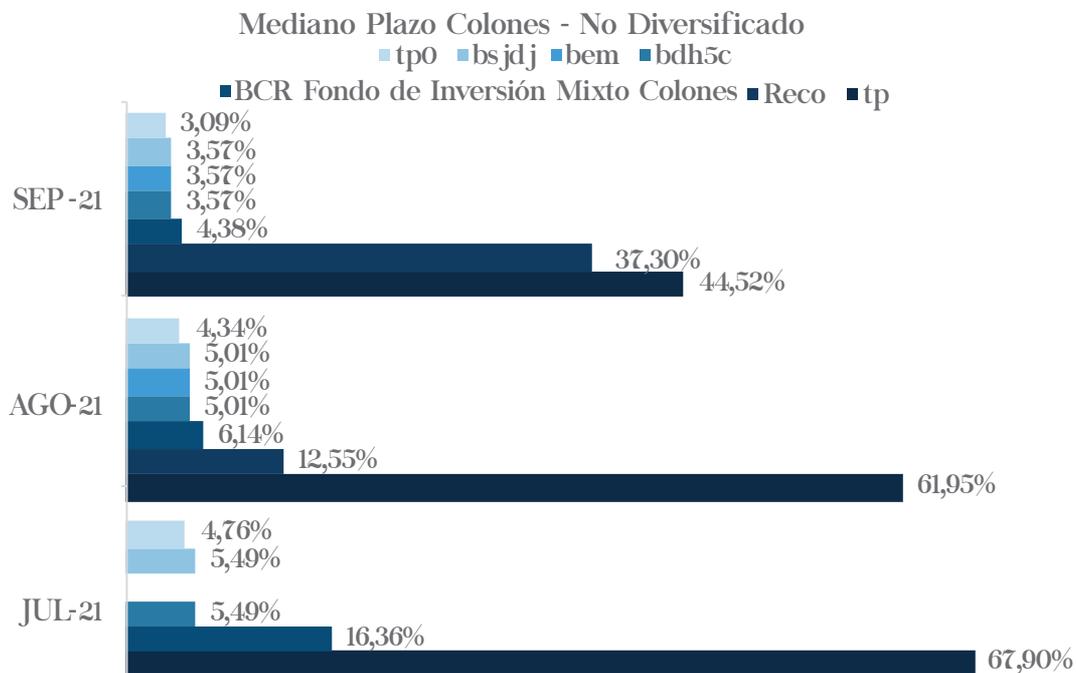
La duración modificada al 30 de septiembre del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 1,85%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2021	% Cartera al 30/06/2021
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	84,91%	82,76%
BCR Fondo De Inversión Mixto Colones	4,38%	11,28%
Banco Davivienda Costa Rica	3,57%	5,95%
Banco De San Jose S.A.	3,57%	0,00%
Banco Central De Costa Rica	3,57%	0,00%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

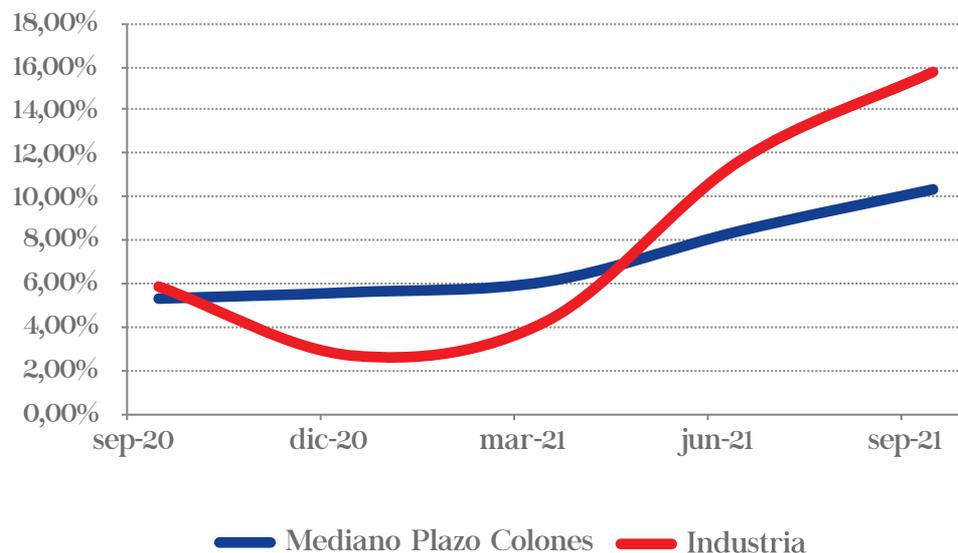
## Comisiones



Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,10%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,10%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,10%	0,9972157963

## Rendimientos

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



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

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
0,90%	N/D

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
10,43%	15,78%

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	1,79	0,79	4,82%
RaR 12 meses	3,92	7,40	1,54
Duración del portafolio	1,90	2,79	4,28
Duración modificada portafolio	1,85%	2,69%	4,18
PPI	5,71	6,92	4,35





BCR  
LIQUIDEZ  
DÓLARES



---

No Diversificado



## *Características del Fondo*

El Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares - No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o jurídicos, institucionales, que buscan un mecanismo de inversión adecuado para la administración de sus recursos monetarios en forma transitoria que serán utilizados en otro tipo de operación, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

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

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

## Informe de la Administración

Al 30 de septiembre del 2021 el rendimiento de los últimos 30 días fue de 0,81% y 1,72% para los últimos 12 meses. Por otro lado, la desviación estándar correspondiente es de 0,08% lo que contribuye a que el rendimiento ajustado por riesgo alcance una cobertura de 23,01 veces.

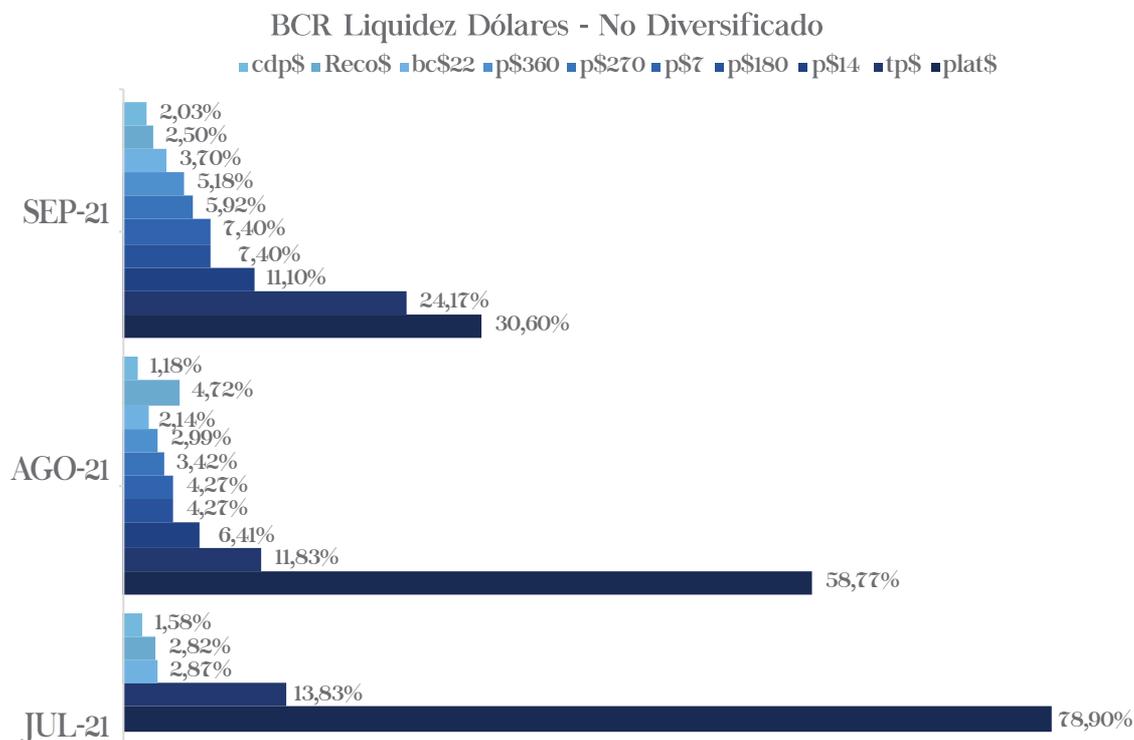
Para el tercer trimestre del 2021 el activo administrado del fondo se ubicó en US\$136,34 millones. Siguiendo la política de inversión del fondo, el portafolio se encuentra constituido por títulos emitidos por el sector público costarricense con garantía directa del Estado. De esta manera, un 72,13% se encuentra invertido en el Banco de Costa Rica, mientras que un 27,87% se encuentra en operaciones relacionadas a títulos del Gobierno de Costa Rica, (Ministerio de Hacienda).

Por otro lado, con respecto a la clasificación de las inversiones por tipo de instrumento, un 2,03% del portafolio lo componen certificados de depósito a plazo, un 2,50% en operaciones de recompra con subyacente del Ministerio de Hacienda, un 24,17% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 67,6% corresponde a la cuenta platino.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2021	% Cartera al 30/06/2021
Banco De Costa Rica	73,34%	87,01%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	26,67%	12,99%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

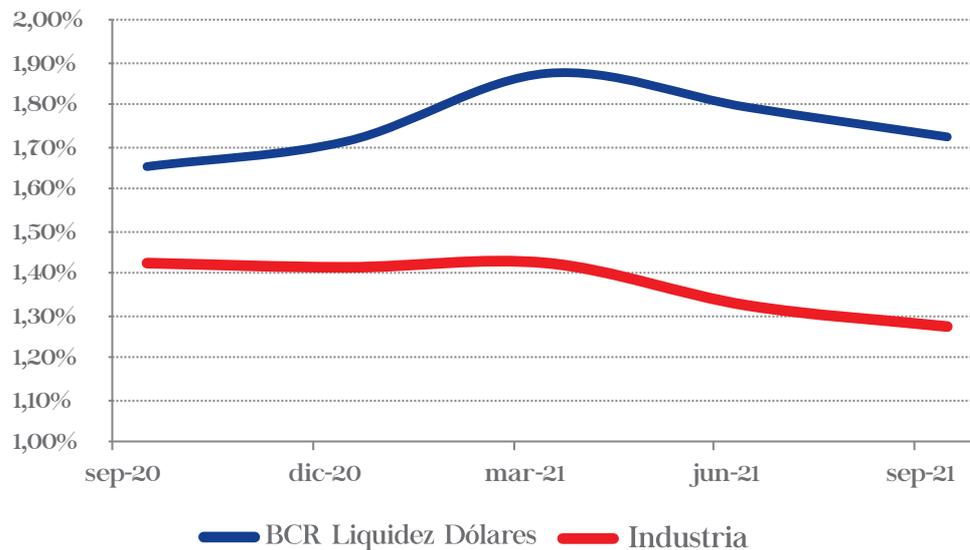


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,75%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,75%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,75%	1,3691778286

## Rendimientos

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



### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
0,81%	0,97

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
1,72%	1,27

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

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,08	0,08	0,03
RaR 12 meses	23,01	21,45	39,23
Duración del portafolio	0,36	0,59	0,30
Duración modificada portafolio	0,35%	0,58%	0,29
PPI	0,23	0,23	0,28





BCR  
MIXTO  
DÓLARES



---

No Diversificado



## *Características del Fondo*

Es un fondo dirigido a inversionistas que buscan un mecanismo de inversión adecuado para la administración de sus recursos monetarios en forma transitoria, que serán utilizados en otro tipo de operación, a saber, una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, entre otros. El plazo mínimo recomendado de permanencia en el fondo es de tres días hábiles, que se inicia con la recepción efectiva de los fondos, de acuerdo a los lineamientos que establezca BCR Fondos.

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

## Informe de la Administración

Para el cierre del mes de septiembre del 2021, el fondo registró un rendimiento de 1,08% para los últimos 30 días y 1,79% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,10% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 18,84 veces.

En relación al activo administrado, para el cierre del tercer trimestre de 2021, alcanzó una cifra de \$155,83 millones.

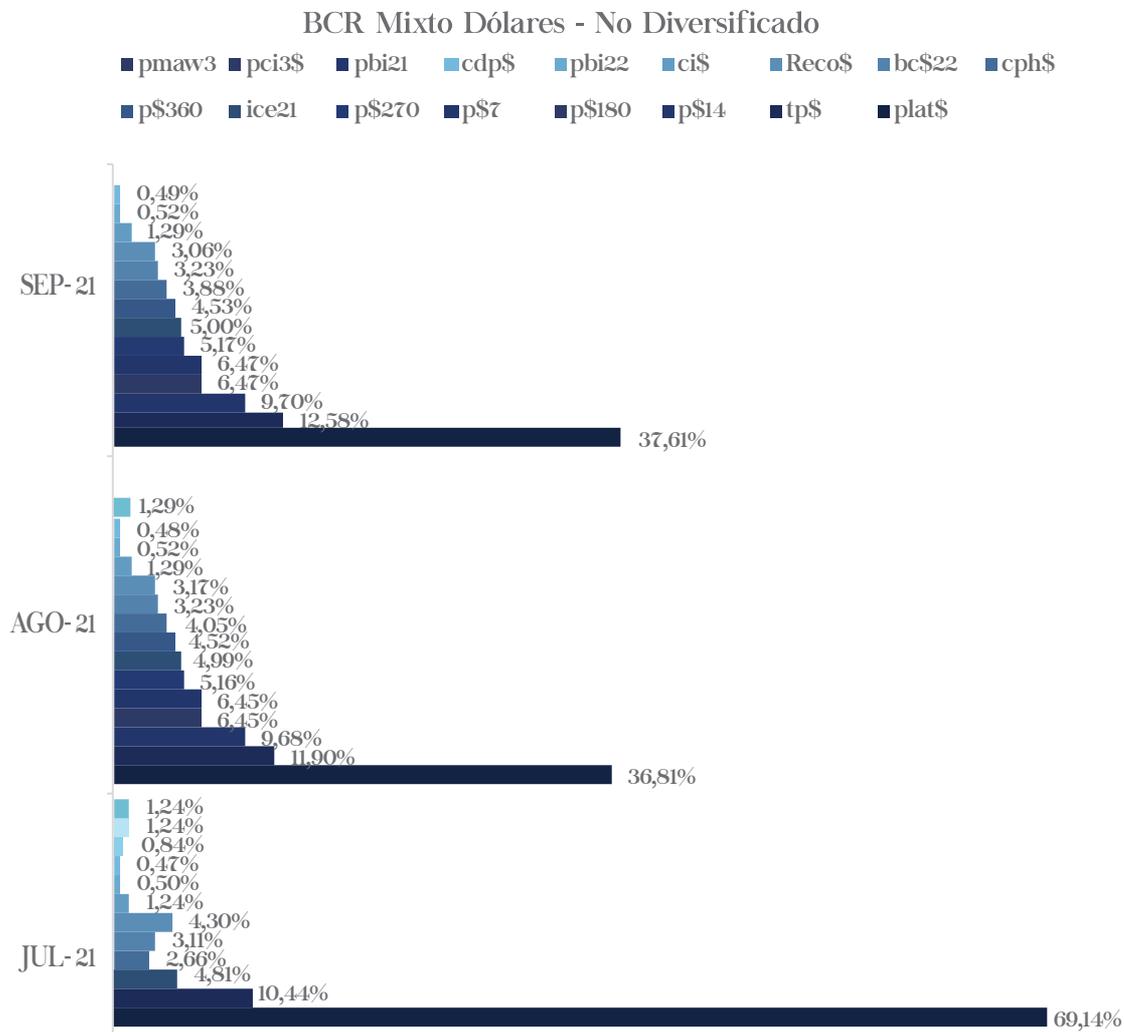
La política de inversión de este fondo ofrece una exposición al sector bancario público y privado, así como otros emisores privados con alta calificación crediticia, lo que le permite ofrecer un rendimiento competitivo junto con una mayor diversificación de los emisores. Siguiendo la línea anterior,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

## *Estructura del Portafolio por Emisor*

---

Emisor	% Cartera al 30/09/2021	% Cartera al 30/06/2021
Banco De Costa Rica	70,67%	77,90%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	13,96%	8,29%
Instituto Costarricense De Electricidad	6,68%	4,49%
Banca Promerica S.A.	3,00%	3,84%
Mutual Alajuela	1,94%	1,16%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	1,94%	1,90%
Financiera Credilat	0,65%	0,58%
Financiera Desyfin S.A.	0,65%	0,58%
Banco Internacional De Costa Rica S.A.	0,52%	1,25%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

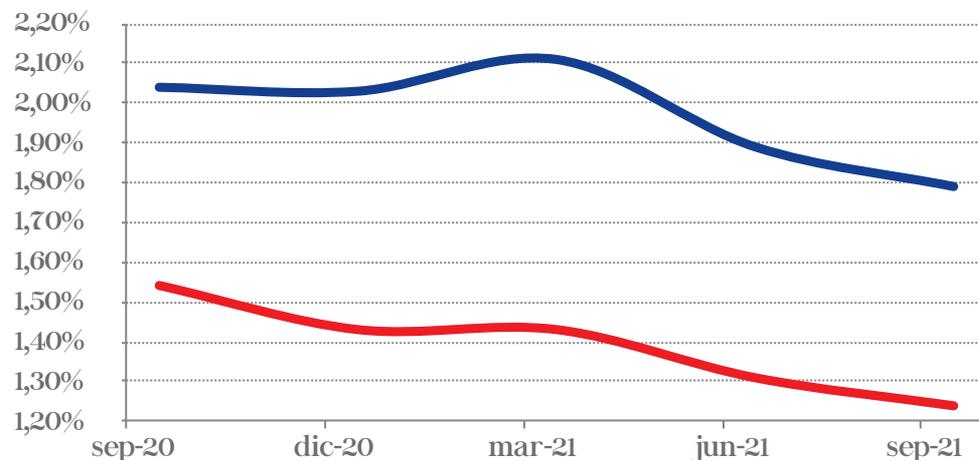


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,80%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,80%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,80%	1,3530320454

## Rendimientos

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



— BCR Mixto Dólares — Industria

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

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
1,08%	1,00%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
1,79%	1,00%

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,10	0,07	0,08
RaR 12 meses	18,84	28,78	16,54
Duración del portafolio	0,36	0,48	0,29
Duración modificada portafolio	0,35%	0,47%	0,28
PPI	0,25	0,25	0,32



BCR  
PORTAFOLIO  
DÓLARES



---

No Diversificado

## *Características del Fondo*

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	11/09/2013
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$10,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,69%
Clasificación riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

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

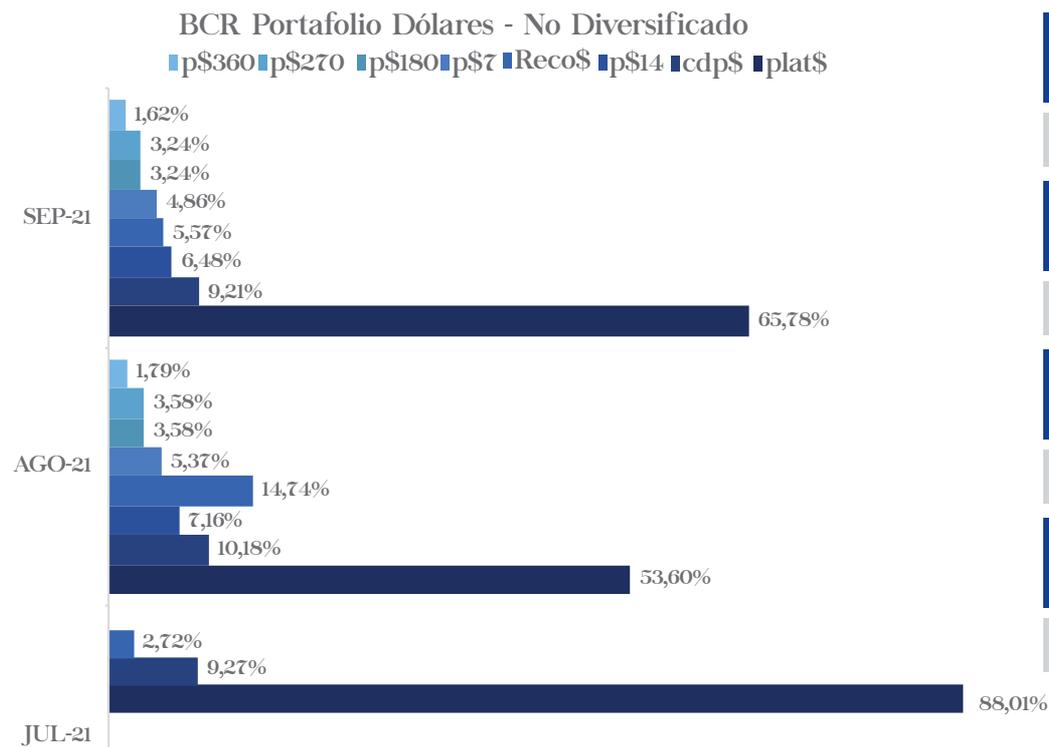
Siguiendo esta política, al 30 de septiembre de 2021 el 8,10% de la cartera se encuentra invertido en certificados de depósito a plazo (cdp\$) del Banco Popular de Desarrollo Comunal, un 5,57% en operaciones de recompra con subyacente el Banco de Costa Rica y un 85,22% en la cuenta platino.

Al tercer trimestre del 2021 el activo administrado por el fondo fue de \$61,74 millones. El fondo ha logrado rendimientos del 0,77% para los últimos 30 días y 1,41% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,10%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 11,43 veces.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 30/09/2021	% Cartera al 30/06/2021
Banco De Costa Rica	91,90%	90,88%
Banco Popular Y Desarrollo Comunal	8,10%	9,12%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

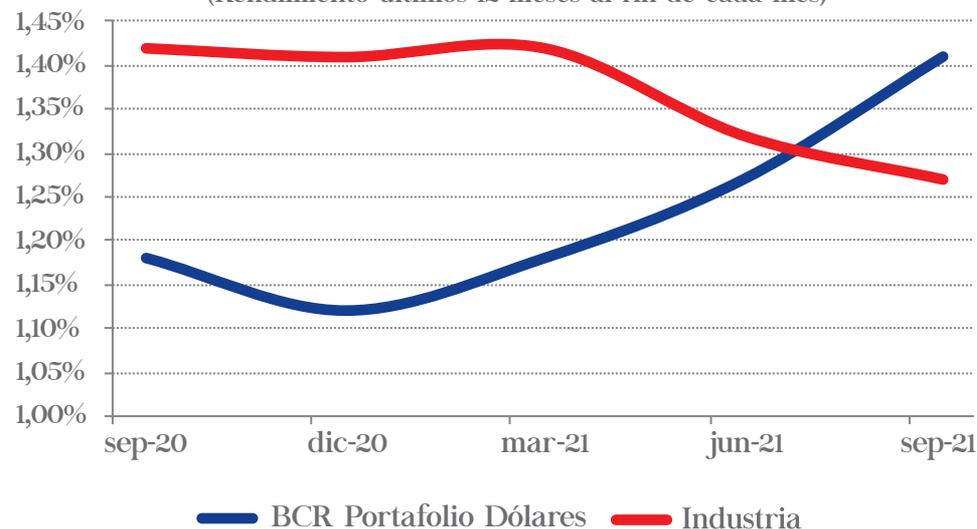


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,55%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,55%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,55%	1,1314129631

## Rendimientos

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



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

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,10	0,12	0,03
RaR 12 meses	11,43	10,11	39,23
Duración del portafolio	0,32	0,84	0,30
Duración modificada portafolio	0,31%	0,83%	0,29
PPI	0,28	0,42	0,28



KB46279860I  
82



THIS NOTE IS LEGAL TENDER  
FOR ALL DEBTS, PUBLIC AND PRIVATE  
*John C. Ashcraft*  
Governor of the Federal Reserve



ONE HUNDRED DOLLARS

100

KB46279860I

ONE HUNDRED DOLLARS



# FONDO EVOLUCIÓN

---



No Diversificado

## *Características del Fondo*

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

Fecha de inicio de operaciones:	18/01/2018
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$500,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	1,09%
Clasificación riesgo:	scr A+ 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días el fondo registró un rendimiento de -13,41% y -9,05% para los últimos 12 meses. Este fondo tiene un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, con una amplia política de inversión enfocada principalmente pero no exclusivamente en participaciones de fondos de inversión inmobiliaria y títulos valores de mediano a largo plazo, los cuales pueden verse afectados por la valoración a precios de mercado de dichos instrumentos provocando diferentes niveles de afectación ante eventuales variaciones de las condiciones del mercado.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 30 de septiembre del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en -0,58 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo registró una disminución del -9,17% con respecto al trimestre anterior, pasando de \$1.69 millones a \$1.53 millones.

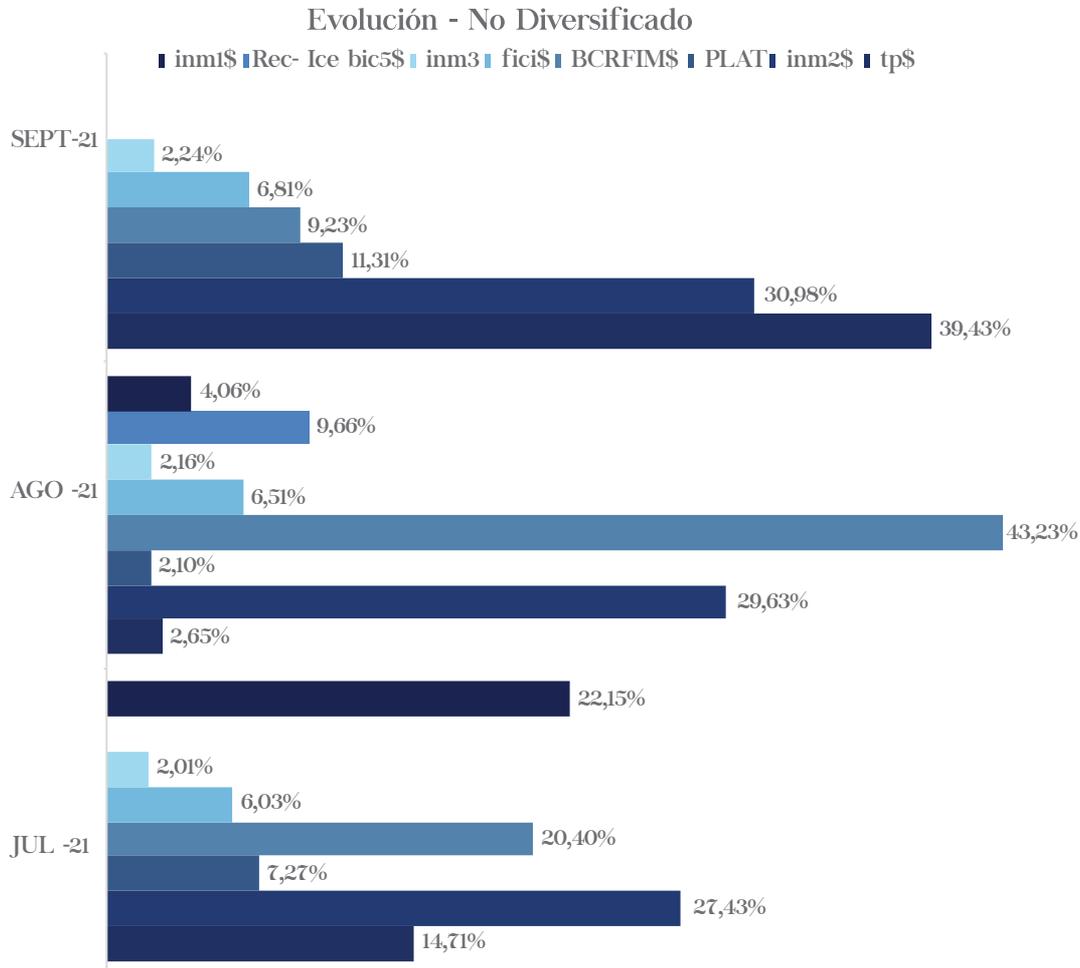
La duración modificada al 30 de septiembre del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 0,22%.

### *Estructura del Portafolio por Emisor*

---

Emisor	% Cartera al 30/09/2021	% Cartera al 30/06/2021
Gobierno (Ministerio Hacienda)	39,43%	21,00%
BCR Inmobiliario Del Comercio Y La Industria	30,98%	27,32%
Banco De Costa Rica	11,31%	1,29%
BCR Fondo De Inversión Mixto Dólares	9,23%	20,32%
BCR Progreso Inmobiliario	6,81%	6,01%
BCR Inmobiliario Rentas Mixtas	2,24%	2,00%
BCR Inmobiliario Dólares	0,00%	22,06%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

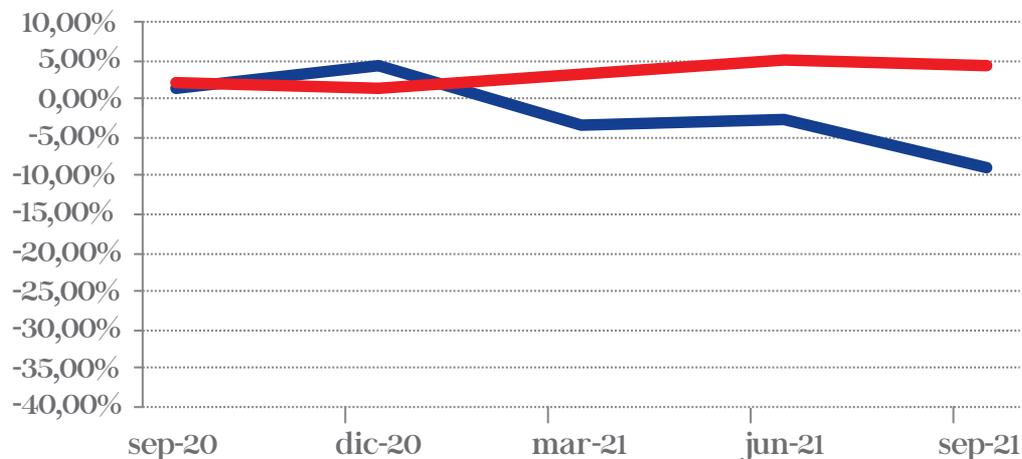


## Comisiones

<b>Comisión de Administración</b>	<b>Comisión de Custodia</b>
0,05%	N/A
<b>Comisión de Agente Colocador</b>	<b>Otros Gastos Operativos</b>
N/A	N/A
<b>SubTotal</b>	<b>Pagada al Puesto de Bolsa</b>
0,05%	N/A
<b>Total Comisión</b>	<b>Valor de Participación</b>
0,05%	0,8941118260

## Rendimientos

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



— Evolución — Industria

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

### Rendimientos últimos 30 días

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
-13,41%	N/D

### Rendimientos últimos 12 meses.

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
-9,05%	4,44%

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	4,06	3,34	1,97
RaR 12 meses	-0,58	-0,27	1,44
Duración del portafolio	0,22	1,91	3,99
Duración modificada portafolio	0,22%	1,87%	3,93
PPI	5,96	6,56	3,02



BCR FONDO  
DE INV. INMOBILIARIO  
DE RENTAS MIXTAS



---

No Diversificado

## Características del Fondo

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

Fecha de inicio de operaciones:	12/07/2007
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	COLONES
Valor referencia:	¢2.872.960,15
Cantidad total autorizada:	¢50.000.000.000,00
Monto total colocado:	¢14.775.000.000,00
Precio última negociación:	¢3.500.000,00
Fecha última negociación:	05/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,00%
Clasificación riesgo:	scr AA- 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	0,10%
Comisión administración industria:	0,10%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de septiembre 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,33%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a €29.606.769.940,82 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de €2.872.960,15

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en ocho actividades económicas, siendo los sectores de enseñanza y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2021 se mantienen 42 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 38 empresas inquilinas

## *Estructura del Portafolio por Inmueble*

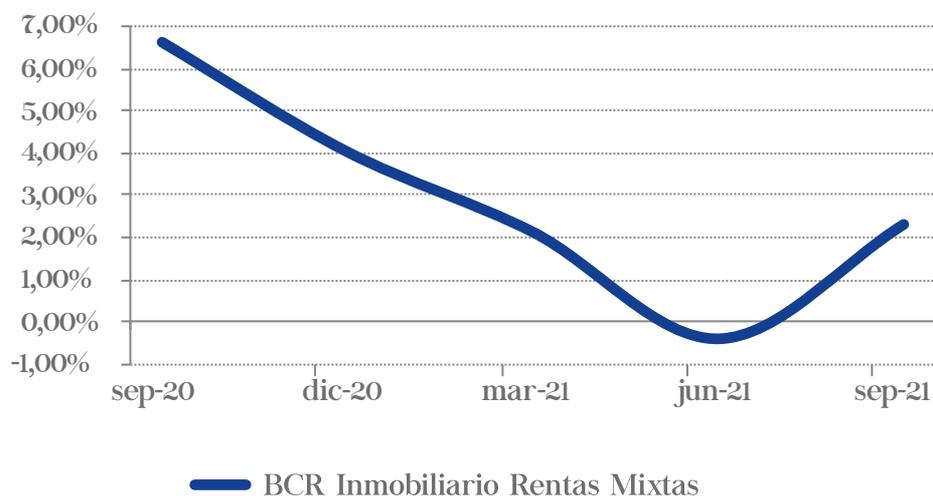
Emisor	% Cartera al 30/09/2021	% Cartera al 30/06/2021
Cc Sabana Sur	35,89%	35,89%
Multicentro Desamparados	17,33%	17,33%
U Latina San Pedro	14,26%	8,58%
Plaza Bratsi	9,21%	14,26%
U Latina Santa Cruz	8,58%	9,21%
Oficentro Los Yoses	7,83%	6,23%
Bc Desamparados	6,23%	7,83%
Paseo De Las Flores	0,65%	0,65%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2021	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2021
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	63,31%	63,46%
Enseñanza	22,12%	22,31%
Otras actividades de servicios	9,45%	9,47%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,56%	2,48%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	1,57%	1,58%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,74%	0,49%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,14%	0,12%
Construcción	0,12%	0,10%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

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



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

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,22	39,35	26,32
Porcentaje de Ocupación*	85,48%	85,48%	88,63%

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

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
-0,04%	-0,04%

### Rendimiento líquido últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
2,33%	2,33%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/09/2021
1,66%

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

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



Asociación Mexicana de Arte  
Educativo de A.C. con el patrocinio de la  
Secretaría de Educación Pública  
"Promoting Creativity" Octubre, 2019



CENTRO  
CULTURAL





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



---

No Diversificado



## Características del Fondo

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

Fecha de inicio de operaciones:	29/06/2001
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$1.146,54
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$180.985.000,00
Precio última negociación:	\$500,00
Fecha última negociación:	30/09/2021
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	1,15%
Clasificación riesgo:	scr AA 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,00%
Comisión administración industria:	1,33%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de septiembre 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,91%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,91%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$353.874.843,55, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.146,54.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 36 inmuebles, siendo el más representativo Global Park. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en trece actividades económicas, siendo los sectores comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2021 se mantienen 386 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 327 empresas inquilinas.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

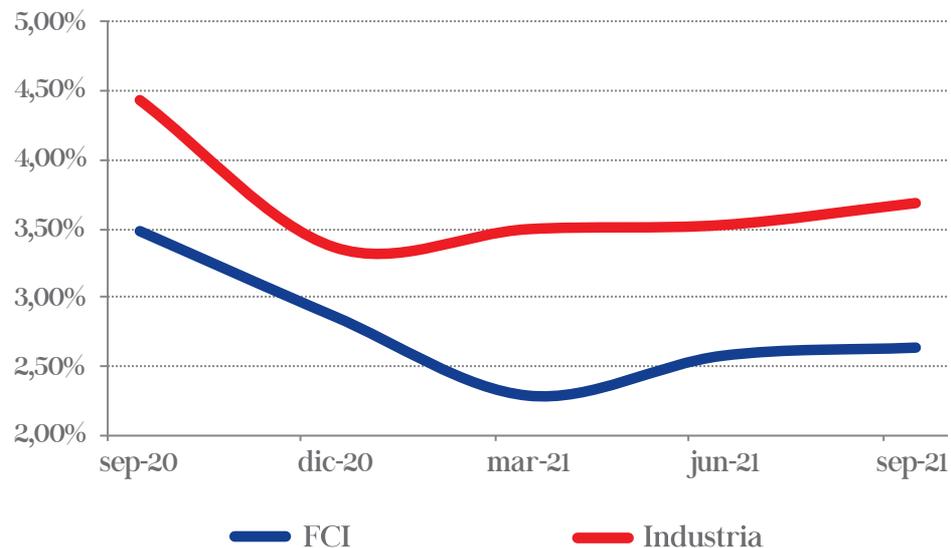
Inmueble	% Activos Totales al 30/09/2021	% Activos Totales al 30/06/2021
Global Park	20,66%	20,66%
CC Paseo De Las Flores	12,12%	12,12%
CC Momentum Pinares	8,76%	8,76%
Ni Belén	7,55%	7,55%
CC Plaza Rohrmoser	5,12%	5,12%
Ce Guadalupe	3,80%	3,80%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	3,09%	2,49%
CC Terramall	2,99 %	2,99%
Parque Empresarial Lindora	2,81%	3,09%
Ce Llorente	2,63%	2,63%
Bc San Pablo 02	2,56%	2,42%
Condominio Lindora	2,49%	2,48%
Cn Uruca .	2,48%	2,81%
CC Momentum Lindora	2,42%	2,38%
CC Atlantis Plaza	2,38%	2,56%
Centro Comercial Plaza Los Laureles	2,23%	2,23%
Plaza Lincoln	2,18%	2,08%
CC Plaza Santa Rosa	2,08%	2,18%
Cc Plaza Del Valle	1,76%	1,76%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,32%	1,11%
Bc Pavas 01	1,21%	1,32%
CC Plaza Monte General	1,11%	1,21%
Cc Desamparados	1,03%	1,03%
Centro Corp La Nunziata	0,93%	0,67%
Bc Ciudad Colón 01	0,67%	0,93%
Mall Internacional	0,62%	0,59%
CC Paseo Metropoli	0,59%	0,62%
Bc San Pablo	0,55%	0,46%
Mall San Pedro	0,46%	0,44%
Bn Alajuelita	0,44%	0,39%
Cc Metrocentro	0,39%	0,55%
Cc La Verbena	0,19%	0,19%
Plaza Del Sol	0,17%	0,17%
Condominio Torre Del Parque	0,13%	0,13%
Plaza Mayor	0,06%	0,06%
Real Cariari	0,06%	0,06%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2021	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2021
Industrias manufactureras	37,41%	32,70%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	26,56%	24,06%
Actividades financieras y de seguros	8,27%	7,90%
Enseñanza	7,19%	6,67%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5,81%	4,66%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	3,61%	3,02%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	3,14%	6,66%
Otras actividades de servicios	2,04%	3,17%
Construcción	1,75%	0,00%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,36%	1,23%
Información y comunicaciones	1,09%	0,99%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,81%	0,70%
Actividades inmobiliarias	0,81%	5,22%
Transporte y almacenamiento	0,16%	3,02%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

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



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

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,13	38,32	26,32%
Porcentaje de Ocupación*	85,74%	89,00%	88,63%

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

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
2,63%	3,69%

### Rendimiento líquido últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
2,91%	3,91%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/09/2021
-33,46%

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

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

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



BCR FONDO  
DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIO



---

No Diversificado



## Características del Fondo

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

Fecha de inicio de operaciones:	25/10/2000
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$1.117,60
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$251.852.000,00
Precio última negociación:	\$464,00
Fecha última negociación:	29/09/2021
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	6,99%
Clasificación riesgo:	scr AA 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,00%
Comisión administración industria:	1,33%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de septiembre 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,18%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,91%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$479,223.995,47, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.117,60.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 23 inmuebles, siendo los más representativos Zona Franca Coyol y Parque Empresarial del Pacífico. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en catorce actividades económicas, siendo los sectores de industria manufacturera, comercio y servicios los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2021 se mantienen 158 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 138 empresas inquilinas.

## *Estructura del Portafolio por Inmueble*

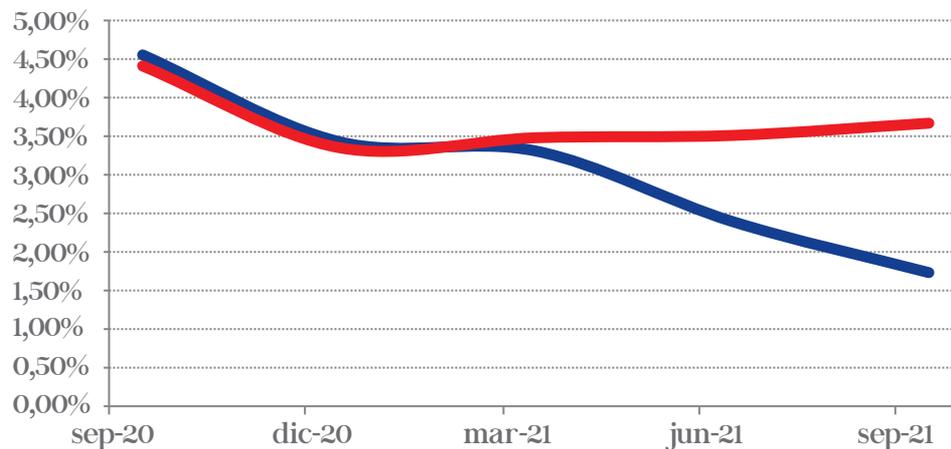
Inmueble	% Activos Totales al 30/09/2021	% Activos Totales al 30/06/2021
Parque Empresarial Del Pacifico	16,30%	16,30%
Zona Franca Coyol	15,36%	15,36%
Parque Empresarial Forum II	12,98%	12,98%
Parque Empresarial Forum I	10,05%	10,05%
CC Paseo Metropoli	8,72%	8,72%
Hospital La Católica	7,84%	7,84%
Torre Mercedes	6,14%	6,14%
Bc Uruca 02	6,07%	6,07%
Forum Torre J	3,43%	3,43%
Ni Uruca	2,59%	2,59%
Condominio Meridiano	2,31%	2,31%
B.C. Desamparados	2,14%	2,14%
B.C. Santa Ana	0,88%	0,88%
Cn Uruca	0,86%	0,86%
B.C. La Pacifica	0,77%	0,77%
B.C. Grecia	0,66%	0,66%
B.C. Moravia	0,60%	0,60%
B.C. Barranca	0,54%	0,54%
B.C. Heredia	0,52%	0,52%
B.C. San Isidro De Heredia	0,45%	0,45%
B.C. Belén	0,33%	0,33%
B.C. El Cruce	0,25%	0,25%
CC. Terramall, Local	0,20%	0,20%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2021	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2021
Industrias manufactureras	26,44%	24,91%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	16,07%	15,10%
Actividades inmobiliarias	13,54%	23,08%
Información y comunicaciones	11,69%	12,16%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	11,60%	7,18%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	7,17%	6,89%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	2,98%	2,73%
Enseñanza	2,86%	1,37%
Otras actividades de servicios	2,58%	2,34%
Transporte y almacenamiento	1,55%	0,16%
Actividades financieras y de seguros	1,10%	1,04%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,06%	2,01%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,63%	0,61%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,42%	0,40%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0,32%	0,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

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



— BCR Inmobiliario Dólares — Industria

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

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	38,22	38,35	26,32%
Porcentaje de Ocupacion*	95,85%	95,39%	88,63%

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

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
1,75%	3,69%

### Rendimiento líquido últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
3,18%	3,91%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/09/2021
-35,38%

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

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

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



BCR FONDO  
DE INVERSIÓN  
PROGRESO  
INMOBILIARIO

---



No Diversificado

## Características del Fondo

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

Fecha de inicio de operaciones:	11/01/2011
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$5.347,04
Cantidad total autorizada:	\$100.000.000,00
Monto total colocado:	\$80.975.000,00
Precio última negociación:	\$5.590,00
Fecha última negociación:	26/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	18,84%
Clasificación riesgo:	scr AA- 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,10%
Comisión administración industria:	1,33%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de septiembre 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3.42%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,91%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$104.902.299,12, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 5.347,04.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo el más representativo Terracampus. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en trece actividades económicas, siendo el comercio la más representativa. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de septiembre del año 2021 se mantienen 66 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 59 empresas inquilinas.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

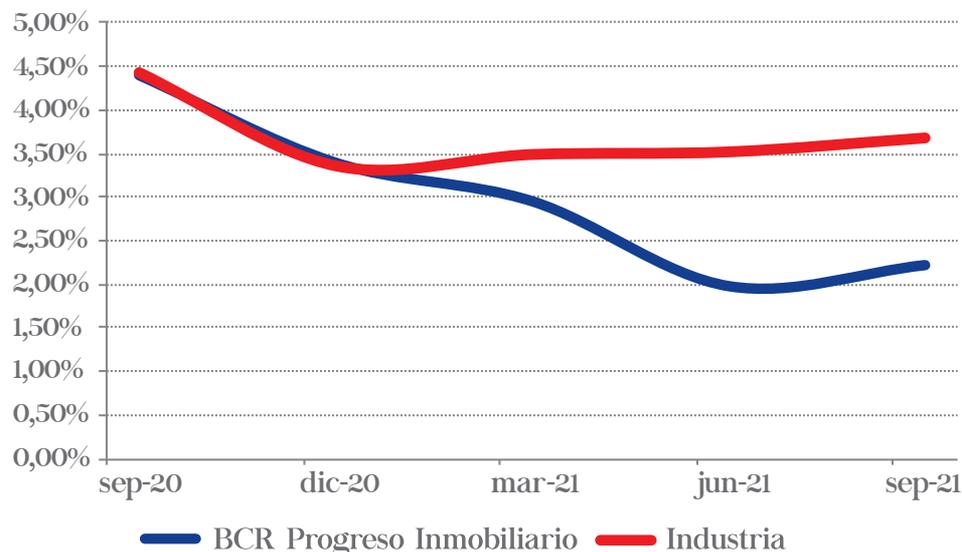
Inmueble	% Cartera al 30/09/2021	% Cartera al 30/06/2021
Terracampus	20,92%	20,92%
CC Paseo Metropoli	17,97%	17,97%
CC Paseo De Las Flores	14,70%	14,70%
Cedi San José	8,34%	8,34%
Zona Franca Z	6,61%	6,61%
CC Antares	6,20%	6,20%
Bodegas Alajuela	3,75%	3,75%
Oficentro Trejos Montealegre	3,37%	3,37%
Plaza Cariari	3,21%	3,21%
C.C Coronado	2,82%	2,82%
E.C Nicoya	2,45%	2,45%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,44%	2,44%
E.C Santa Cruz	2,22%	2,22%
Plaza Tempo	2,00%	2,00%
CC Plaza Del Oeste	1,26%	1,26%
Tienda Ekono Puntarenas	1,23%	1,23%
Condominio Mall San Pedro	0,50%	0,50%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2021	% de los Ingresos del Fondo al 30/06/2021
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	34,98%	32,49%
Información y comunicaciones	25,50%	26,21%
Industrias manufactureras	12,95%	13,10%
Actividades financieras y de seguros	8,29%	8,52%
Transporte y almacenamiento	7,52%	7,61%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,80%	4,78%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	2,72%	2,35%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1,03%	1,04%
Otras actividades de servicios	0,99%	0,46%
Enseñanza	0,75%	0,76%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0,37%	0,75%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,09%	1,93%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Rendimientos

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



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

## Indicadores

Indicador	Al 30/09/2021	Al 30/06/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	15,18	15,23	26,32%
Porcentaje de Ocupación*	81,18%	78,92%	88,63%

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

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
2,22%	1,00%

### Rendimiento líquido últimos 12 meses

Fondo 30/09/2021	Industria 30/09/2021
3,42%	1,00%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 30/09/2021
3,26%

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

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



FONDO DE INVERSIÓN  
DE DESARROLLO DE  
PROYECTOS PARQUE  
EMPRESARIAL  
LINDORA



---

No Diversificado

## Características del Fondo

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	13/03/2020
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Valor referencia:	\$946,43
Cantidad total autorizada:	\$52.000.000,00
Monto total colocado:	\$20.992.005,00
Precio última negociación:	\$0,00
Fecha última negociación:	12/03/2020
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	
Clasificación riesgo:	SCR A+3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,00%
Comisión de custodia:	0,00%
Del agente colocador:	0,00%

## Informe de la Administración

En el presente informe trimestral del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, se presenta el estatus general del proyecto. El informe abarca el III trimestre del año y contiene datos comprendidos entre 01 de julio y 30 de setiembre del presente año.

A partir de la finalización del proceso de construcción del proyecto, el objetivo principal del Fondo de Desarrollo es cumplir con las condiciones proyectadas al inicio, el fondo enfoca todos sus esfuerzos en la comercialización y colocación de áreas arrendables.

Asimismo importante mencionar que el Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, mantiene la calificación de riesgo scr A+3.

Para este periodo, debido a la afectación de la pandemia Covid-19, la administración del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, materializa la necesidad de realizar ajustes financieros que permitan sobrellevar los objetivos generales del fondo, por lo que se realiza una actualización del estudio de mercado y del informe de valuación y factibilidad financiera.

En las siguientes secciones se describen en detalle, los avances y actualización de la información en relación a los aspectos más relevantes del proyecto.

## Descripción del proyecto

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

Actualmente el inmueble se encuentra en el proceso de transformación al régimen de propiedad al condominio, lo cual permitirá arrendar las fincas filiales resultantes para facilitar el proceso de venta.

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

**Tabla I**  
**Características FDP Parque Empresarial Lindora**

Fecha de compra:	13/03/2020
Tipo fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	DÓLARES
Valor referencia:	\$1.000,00
Cantidad total autorizada:	\$52.000.000,00
Monto total colocado:	\$21.299.000,00
Precio última negociación:	\$1.000,00
Clasificación riesgo:	scr A+3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1.0%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

## **Participantes designados:**

A partir de la finalización del proceso de construcción del proyecto, la empresa constructora Volio & Trejos, ya no cuenta con personal constructivo en sitio, por lo que su labor y función dentro proyecto pasa a ser verificación del correcto funcionamiento y garantías aplicables a los inmuebles. De igual manera, al finalizar la ejecución constructiva, el laboratorio Castro & de la Torre deja de ser participante activo del proyecto.

Por su parte la empresa 3-102-716211 S.R.L., representada por la Sra. Karla Quevedo comunicó a la administración de Parque Empresarial Lindora que ha recibido una oferta laboral que desea tomar y por lo cual brindo sus servicios hasta el mes de agosto de 2021.

Como esfuerzos adicionales de comercialización, se incorporó como actor estratégico para la colocación del proyecto, para el tercer trimestre del año 2021, la Asociación Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (CINDE), que firmó un convenio con el Fondo de Desarrollo. Las acciones propuestas por CINDE mediante la firma del convenio, están enfocadas en apoyar a las empresas a establecerse en Costa Rica, brindando servicios de asesoría y orientación especializados en cada fase del ciclo de vida de la inversión, la promoción de inversiones en sectores estratégicos, promoción de imagen país, mejoramiento del clima de inversión en el país e investigación.

Para este periodo las demás empresas mencionadas en informes anteriores, se mantienen como involucradas del proyecto y continúan aportando su experiencia, conocimiento y valor agregado.

## Detalle de Involucrados

	Piasa Consultores	Diseñador del proyecto	Diseño e inspección.
	SCRiesgo	Empresa calificadora de riesgo	Calificadora de Riesgo.
	BCR	Entidad Financiera	Financiamiento.
	Circuito	Empresa consultora de certificación sostenible	Presentar informes de cumplimiento de requisitos para lograr la Certificación Leed y Edge.
	CDG Enviromental	Regente Ambiental	Realizar todas las pruebas e informes de control de calidad de los materiales Realizar informes mensuales de seguimiento y cumplimiento ambiental.
	Asociación Green Building Council	Certificación Leed y Edge	Comité encargado de la certificación Leed y Edge.
	ORSON Media S.A	Comunicación comercial, manejo de redes, planning, diseño, contenido y marketing	Recepción de solicitudes de contenido, Redacción creativa, diseño gráfico, Comunnity Manager, Planing, Analista de datos y planner de medios.
	Mabinsa	Administración condominio	Presentar reportes mensual de labores, cobro de cuota mantenimiento, seguridad.
	Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo	Asesor en comercio internacional	Servicios de promoción de inversión extranjera.

## Estudios efectuados

A la fecha no se han realizado estudios técnicos adicionales.

## Aspectos técnicos

Al finalizar la etapa constructiva en el periodo anterior, actualmente se continúa con las visitas mensuales al proyecto por parte del regente ambiental, quien es el encargado de asegurar el cumplimiento de los lineamientos de viabilidad ambiental y de la Secretaria Técnica Ambiental (SETENA).

Con respecto al proceso de certificación sostenible, debemos mencionar que el proyecto aprobó de manera satisfactoria todos los requerimientos y se le otorgo la certificación LEED SILVER en el mes de julio 2021 para el cual el United States Green Building Council (USGBC), adjudicó al proyecto un total de 52 puntos.

Asimismo, se cuenta con la certificación EDGE para los bloques de bodega C-E y EDGE ADVANCED para bloque B oficina (espacio flexible) otorgados en el mes de agosto de 2021. Para los bloques A y bloque F comercial, de momento se tiene la certificación preliminar de diseño EDGE.

Adicionalmente y en referencia al proceso de constitución del condominio, indicamos que el proyecto ya cuenta con la aprobación de los planos condominales por parte del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) y de la Municipalidad de Santa Ana, estando actualmente en el proceso de aprobación de la escritura por parte del fiduciario Banco Improsa.

## Aspectos Legales

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

1. La renovación del contrato con la agencia de publicidad Orson Media S.A, para coadyuvar en la comercialización y colocación del proyecto, en Agosto de 2021.
2. Firma del contrato con la Empresa Administradora del Condominio (Mabinsa S.A), en Agosto de 2021
3. Firma del convenio con la Asociación Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (CINDE), en Agosto 2021
4. Suscripción de un contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como Finca FF G1, en Agosto de 2021.
5. Suscripción de un contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como Finca FF CO Pad Comercial, en Agosto de 2021.
6. Suscripción de un contrato de arrendamiento para el espacio comercial denominado como Finca FF 17, en Septiembre de 2021.

## Impacto del Covid 19

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

En línea con lo anterior, se debe mencionar que las condiciones socioeconómicas del país influyeron en las estimaciones de colocación de las áreas arrendables de Parque Empresarial Lindora y se materializaron algunos riesgos de índole sistémico y específicos del sector inmobiliario, mismos que han generado repercusiones en la proyección inicial del Fondo de

Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, la administración de BCR SAFI en conjunto con el equipo encargado del fondo de desarrollo realizó una evaluación de las diferentes alternativas en términos de ajustar los escenarios financieros y así como otras alternativas en cánones de arrendamiento u otras estrategias a emplear tanto en el corto como en el mediano plazo en aras de procurar mantener una liquidez sana y consecuente en la búsqueda de generar la menor afectación a la rentabilidad del proyecto.

En vista de lo mencionado, se realizó una actualización con el valuador externo del informe de valoración y factibilidad financiera del Fondo de Desarrollo, así como también un estudio de mercado por la empresa Newmark, en donde se analizó el comportamiento actual del mercado inmobiliario en todos sus sectores, la disponibilidad, absorción y precios de cierre. Esto con el propósito de obtener información certera y actualizada para el reajuste de las proyecciones financieras del fondo.

Dichos informe y estudio de mercado podrán ser consultados en las oficinas de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

## **Aspectos de mercado**

Como se indicó en la sección anterior, para este periodo la administración del Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora realiza una actualización del estudio de mercado, lo que permitió comprender y analizar el mercado inmobiliario actual en el Gran Área Metropolitana.

El estudio indica, que la coyuntura actual entre la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario, ha propiciado un ambiente mucho más favorable para los inquilinos/clientes durante la negociación de contratos de arrendamiento, creando un ambiente de mayor

competitividad entre los propietarios de los diferentes complejos empresariales dentro del GAM.

Al cierre del tercer trimestre del 2021, el mercado inmobiliario de oficinas permanece en fase de sobreoferta según el ciclo inmobiliario, donde los principales determinantes son: Un crecimiento constante en los niveles de disponibilidad, una demora importante en la búsqueda y la negociación y una presión a la baja en los precios de alquiler.

Durante los últimos meses, se ha logrado identificar una clara tendencia en la reducción de espacios empresariales, así como en la renegociación de contratos de alquiler. Lo anterior, producto de la implementación de modelos de trabajo mixto desde el hogar y la oficina, así como la búsqueda de los usuarios por contar con mayor eficiencia y flexibilidad en sus costos y contratos inmobiliarios.

### Imagen 1. Disponibilidad, absorción y precios de cierre sector Oficinas



Fuente: Estudio de Mercado Newmark, para BCR SAFI setiembre de 2021

Por otro lado, se aprecia un mayor interés de los inquilinos por establecerse en espacios ya terminados bajo los modelos de entrega de llave en mano y plug & play asumiendo dichas inversiones como un gasto operativo a través del contrato mediante un aumento en la renta, evitando involucrarse en los procesos de remodelación y adecuación de los inmuebles.

Asimismo, dados los altos niveles de reducción de espacios y migración entre categorías durante períodos recientes, se proyecta una importante oferta de espacios de segunda generación que vienen a competir en la satisfacción de las actuales y futuras necesidades de la demanda, ejerciendo una presión importante en los precios de alquiler del sector.

En relación al mercado inmobiliario industrial dentro y fuera del GAM sigue manteniendo su actividad estable y proyecta un mayor dinamismo para el corto y mediano plazo, gracias al crecimiento de la industria de Ciencias de la Vida y el ingreso de oferta especializada para las actividades relacionadas con la Logística local y regional.

Para septiembre del 2021, el mercado inmobiliario industrial dentro del GAM muestra importantes signos de recuperación en comparación con el año anterior. Con nuevas iniciativas de desarrollo en facilidades para el uso logístico, la continuación de los proyectos pausados durante el 2020 y la llegada de nuevos requerimientos, particularmente en la industria de la manufactura de dispositivos médicos.

Durante los últimos años, se ha registrado una escasez de producto existente para el uso de manufactura, particularmente en proveedores de los grandes jugadores de la industria, que requieren de espacios con menor grado de especificaciones técnicas especializadas.

Por lo que se vislumbra que este mercado en particular, sea el que muestre una recuperación más inmediata, considerando el posicionamiento del país en la industria de la manufactura

especializada y el impacto del comercio electrónico en las actividades de almacenamiento y distribución de mercancías a nivel local, regional y global.

## Imagen 2. Disponibilidad, absorción y precios de cierre sector Industrial



Fuente: Estudio de Mercado Newmark, para BCR SAFI setiembre de 2021

Con respecto al mercado comercial los inmuebles que recién han ingresado al mercado han experimentado una demora considerable en la ocupación de sus locales y las condiciones actuales de la economía han traído como resultado una alta desocupación de unidades comerciales en los centros urbanos ubicados en todas las provincias del GAM.

El mercado inmobiliario comercial en el GAM ha venido mostrando un comportamiento recesivo según el ciclo inmobiliario, basado en crecientes niveles de desocupación y una presión en la baja de los precios de renta de locales comerciales producto de la interacción natural entre la oferta y la demanda.

Asi mismo, se han recibido solicitudes por parte de clientes de establecerse en espacios ya

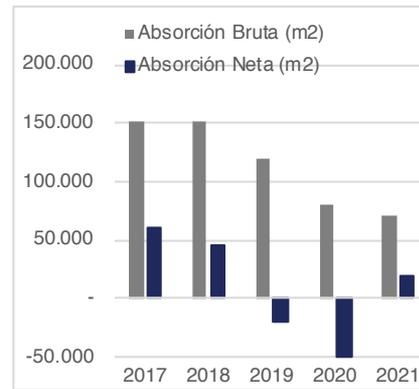
terminados, lo cual evita involucrarse en los procesos de remodelación y adecuación de los inmuebles. Dada la alta competencia y sobreoferta en el sector, los propietarios procuran mantenerse competitivos, por lo que en algunas ocasiones se realizan inversiones a los espacios internos para lograr colocar en arrendamiento o venta los espacios ofertados.

El concepto de entretenimiento y estilo de vida seguirá siendo el modelo de desarrollo de este tipo de producto y los desarrollos de uso mixto serán más valorados tanto por los consumidores como por los comerciantes, modificando considerablemente la mezcla de inquilinos existente.

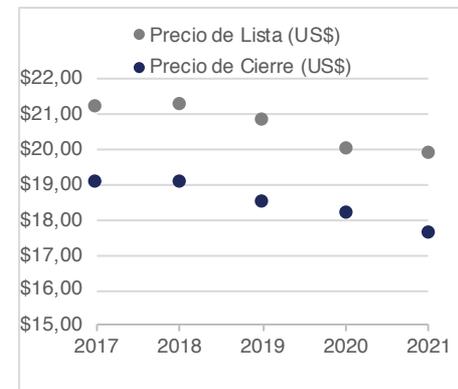
### Imagen 3. Disponibilidad, absorción y precios de cierre sector Comercial



**Disponibilidad**



**Absorción**



**Precio de cierre**

Fuente: Estudio de Mercado Newmark, para BCR SAFI setiembre de 2021

### Gestión comercial

En relación a las gestiones que se venían trabajando, debemos mencionar que para este periodo la empresa 3-102-716211 S.R.L., representada por la Sra. Karla Quevedo

comunicó a la administración de Parque Empresarial Lindora que recibió una oferta laboral que desea tomar y por lo cual brindo sus servicios hasta el mes de agosto de 2021.

Considerando lo anteriormente mencionado y con el propósito de continuar con los esfuerzos comerciales y de colocación, el fondo realiza una nueva estrategia comercial a partir del mes de agosto de 2021.

En los que se incorporan los siguientes puntos:

1. Redes sociales.
2. “Peer to peer marketing”.
3. Presentación del proyecto y reuniones con brókers corporativos y brokers “free lance”
4. Estudio de mercado de demanda en la zona y en los diferentes productos y ofrecimiento proactivo.
5. Atención al cliente en sitio.

Asimismo, se continúa con la campaña publicitaria activa en página web y redes sociales, para el posicionamiento y colocación de Parque Empresarial Lindora.

- Página Web – [www.pelcostarica.com](http://www.pelcostarica.com)
- Redes Sociales:
- LinkedIn
- Facebook
- Instagram

Como esfuerzos adicionales, para el tercer trimestre del año 2021, el Fondo de desarrollo firmó un convenio con la Asociación Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (CINDE). Las acciones propuestas por CINDE mediante la firma de un convenio, están enfocadas en apoyar a las empresas a establecerse en Costa Rica, brindando servicios de asesoría y orientación especializados en cada fase del ciclo de vida de la inversión, la promoción de inversiones en sectores estratégicos, promoción de imagen país, mejoramiento del clima de inversión en el país e investigación. La firma del convenio permitirá al Parque Empresarial Lindora verse dentro de las opciones a valorar y podrá ser directamente beneficiado con el servicio de promoción de estas inversiones.

Como parte del convenio, compartirán conocimientos, destrezas específicas y experiencias en materia de promoción y atracción de inversiones. CINDE formulará planes y estrategias de atracción de inversión extranjera directa (IED) en diversos sectores como industria y oficinas, y procurará la apertura de nuevos destinos de inversión para el sector de infraestructura. Asimismo, desarrollará un sistema integrado de promoción de IED y apoyo en materiales promocionales, para lograr una gestión eficiente.

CINDE rendirá al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos un informe cuatrimestral, en año calendario, sobre los potenciales inversionistas que hayan visitado el país durante ese lapso, además convocará a una reunión cuatrimestral de seguimiento, en la que se informará sobre las actividades de promoción que se hayan ejecutado, incluyendo la participación de CINDE en ferias o eventos especiales.

## Colocación

Como se mencionó al inicio, las proyecciones iniciales del fondo se han visto afectadas por la situación actual del mercado derivada por la Pandemia Covid 19. Actualmente, debido a la gestión activa de comercialización realizada, la administración de Parque Empresarial Lindora ha recibido solicitud de información de los diferentes sectores del proyecto, la cual se ha transformado ofertas a la espera de que se conviertan en contratos firmados, a continuación mencionamos algunas de las ofertas más representativas:

**Tabla II**  
**Ofertas enviadas por sector**

Nave Industrial (4)	Ofi-bodega (5)
Local Comercial (3)	Oficinas (4)

En la siguiente imagen mostramos el ingreso de solicitudes y ofertas por sector para el periodo del 01 de julio al 30 de septiembre 2021:



En relación al porcentaje de colocación del proyecto, a la fecha se cuenta con un 29,0% de colocación del total de las áreas arrendables, de los cuales se ha vendido el 15,5%.

Dicha venta de los espacios de Bodega A y piso 6 del Edificio G de oficinas se realizó en el mes de abril de 2021.

**Tabla III**  
**Detalle colocaciones firmadas**

Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendable	Tipo Contrato
Bodega	Edificio C-7	Industria	870 m2	Promesa compra/venta
Plataforma de parqueos	Edificio D	Parqueos	264 espacios	Contrato arrendamiento
Comercial	Edificio G-1	Servicio	230,06 m2	Contrato arrendamiento
Comercial	Edificio F-1	Servicio	102,49 m2	Contrato arrendamiento
Comercial	Edificio F-17	Servicio	106,29 m2	Contrato arrendamiento
Comercial	Edificio F-18	Servicio	104,29 m2	Contrato arrendamiento
Comercial	Pad Comercial	Servicio	200,00 m2	Contrato arrendamiento

**Tabla IV**  
**Detalle ventas**

Bodega	Edificio A	Industria	4.900 m2	Vendido
Oficina	Edificio G-6	Oficina	1,457.59 m2	Vendido

En este momento el Fondo de Desarrollo cuenta con el siguiente estatus de disponibilidad, colocación y ofertas en cierre por sector:

**Tabla V**  
**Ventas realizadas y ofertas en cierre**

Sector	Disponible	Colocado	Firma / Neg.
Oficinas	70%	20%	10%
Bodega A	-	100%	-
Ofibodega	29%	21%	51%
Nave industrial	100%	-	-
Flex Space	100%	-	-
Plataforma parqueos	-	100%	-
Comercial	71%	16%	13%
PAD Comercial	-	100%	

Importante mencionar que las ofertas que se encuentran en negociación y/o firmas son espacios que dependen de la negociación y pueda que exista la posibilidad que no se firmen.

Asimismo es importante mencionar que para el IV trimestre del presente año, se estima estar concretando la ejecución de la promesa de compraventa firmada correspondiente al espacio de la bodega C7 – Edificio C. Una vez ejecutada la venta del inmueble se estima realizar la amortización correspondiente según lo establecido en el contrato de crédito.

## Aspectos Financieros

Para este periodo, la administración del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, plasma la necesidad de presentar escenarios financieros con ajustes que permitan sobrellevar los objetivos generales del fondo.

Se debe recalcar que la realidad de mercado debido a la emergencia sanitaria decretada por el virus COVID 19, produce que los supuestos de venta estimados inicialmente sean difíciles de alcanzar.

Producto de la pandemia y las condiciones económicas derivadas, el proyecto sufre un desfase en el esquema de colocación y venta actual versus el inicial. Lo que produce, que la carga financiera tenga un aumento significativo, ocasionando una afectación en el rendimiento del fondo respecto de lo originalmente estimado.

Tabla de precios inicial de arrendamiento por sector – Marzo 2020:

**Tabla VI**  
**Rentas iniciales**

Sector	Alquiler
Comercio	\$ 22.0 /m2
Oficinas	\$ 17.0 /m2
Bodegas	\$ 8.5 /m2
Ofibodega	\$ 9.0 /m2
Parqueo	\$ 4.35 /m2

Manteniendo la expectativa de colocar espacios a precios y plazo de fondo inicial, nos lleva a definir un nuevo escenario base, en donde como se mencionó, se mantiene el plazo original de 3 años, pero modelando nuevas proyecciones de colocación de áreas en arrendamiento y venta.

Tabla comparativa de los indicadores iniciales e indicadores actuales del escenario base ajustado:

**Tabla VI**  
**Rentas iniciales**

Indicador	Escenario inicial (2020)	Escenario base actual (2021)
Tasa Interna de Retorno (TIR)	16,25%	8,01 %
Rendimiento Promedio Inversionistas	12,85%	8,35%

Ahora bien, considerando el escenario base actualizado con las nuevas condiciones de mercado y proyecciones de colocación, con la inclusión del aumento de la carga financiera, ajuste del precio de venta final al mercado y no rentabilizar la colocación en arrendamiento, la rentabilidad del proyecto y del inversionista se ve afectada con respecto a los indicadores iniciales.

Tabla de precios de arrendamiento por sectores ajustados:

### **Tabla VII** **Rentas ajustadas**

Sector	Alquiler
Comercio:	\$18.0 /m <sup>2</sup>
Oficinas:	\$ 17.0 /m <sup>2</sup>
Bodegas:	\$ 8.0 /m <sup>2</sup>
Ofibodega (Flex space):	\$14.0 /m <sup>2</sup>
Parqueo:	\$ 4.35 /m <sup>2</sup>

Detalle de indicadores financieros ajustados en precio, cronograma de colocación y venta (escenario base 1):

- Tasa Interna de Retorno (TIR) 0,59%
- Rendimiento Promedio Inversionistas 0,58%

Un segundo escenario considera extender el horizonte originalmente definido de tres años a cuatro años con el objetivo de rentabilizar temporalmente la colocación en arrendamiento (funcionaria transitoriamente como una especie de Fondo Inmobiliario, tal y como lo permite el prospecto del fondo) y, a la vez extender el plazo, para que la situación de mercado eventualmente mejore. Para estos efectos se considera que el fondo coloca en arrendamiento el 80% del área y vende aproximadamente a un Cap Rate del 9%.

Detalle de indicadores financieros (escenario 2):

- Tasa Interna de Retorno (TIR) 4,75%
- Rendimiento Promedio Inversionistas 4,75%

Finalmente un tercer escenario, en donde se extendería el horizonte temporal a diez años, se ajustan a rentas de mercado según tabla 6 y se ajusta el financiamiento bancario bajo nuevas condiciones negociadas utilizando la metodología de cuota nivelada.

Detalle de indicadores financieros (escenario 3):

- Tasa Interna de Retorno (TIR) 5,38%
- Rendimiento Promedio Inversionistas 6,26%

Así las cosas, bajo estas condiciones, la administración valorará y analizará las acciones necesarias para salvaguardar al inversionista, por lo que podrá llegar la posibilidad de que el Fondo evalúe ubicarse en alguno de estos escenarios dependiendo las condiciones de mercado; que podría eventualmente tener una rápida recuperación, o bien, ampliarse las condiciones desfavorables. Todo dependerá según los expertos en la evolución de la emergencia sanitaria, el avance en las inmunizaciones en la población y, desde luego en la recuperación económica que devuelva dinamismo y confianza a los agentes económicos.

En los demás aspectos financieros se destaca los siguientes:

El crédito directo, durante el tercer trimestre de 2021, el banco de Costa Rica desembolsó al fondo de desarrollo la suma total de USD\$ 1.090.448,84 (Un millón

noventa mil cuatrocientos cuarenta y ocho dólares con ochenta y cuatro centavos), para un valor de desembolso de USD\$ 28.46.638,00 (Veintiocho millones ciento cuarenta y seis mil seiscientos treinta y ocho dólares) y un valor de registro en el pasivo de USD\$ 21.874.137,47 (Veintiún millones ochocientos setenta y cuatro mil ciento treinta y siete dólares con cuarenta y siete centavos).

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

**Tabla VIII**  
**Ejecución presupuestaria**

Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20.000.000
Costos Directos	\$23.177.375
Costos Indirectos	\$2.820.152
Mejoras	\$60.511
Gastos	\$3.348.573
<b>Total</b>	<b>\$49.406.611</b>

Fuente: Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Al 30 de septiembre de 2021, se ha ejecutado un 90,6% del monto total presupuestado.

## Riesgos

Como hemos venido mencionando, en este contexto de pandemia, el gobierno y el mundo ha tomado una serie de medidas para contrarrestar los efectos del virus y proteger a los ciudadanos; medidas que a su vez han generado consecuencias negativas al mercado inmobiliario del país.

Los proyectos en etapa de estructuración, construcción y operación, se han visto enfrentados a una gran cantidad de obstáculos, por medidas relacionadas con aislamientos, cuarentenas, y cierre de fronteras; que luego se transforman en elementos que cambian las proyecciones estimadas al inicio del fondo, y de esta forma permiten materializar riesgo sistémicos, de colocación y variabilidad en los indicadores del Fondo.

A continuación se mencionan los riesgos que se han ido materializado a lo largo de la operación del Fondo y otros riesgos con alta posibilidad de concretarse:

- RIESGO SISTÉMICO
- RIESGO RELACIONADO AL MODELO DE NEGOCIO DEL FONDO
- RIESGO DE FINANCIAMIENTO
- RIESGO DE ESTIMACIÓN O CONTRACCIÓN EN LA DEMANDA INMOBILIARIA
- RIESGO POR LA IMPOSIBILIDAD DE TERMINAR CON ÉXITO EL DESARROLLO PLANIFICADO
- RIESGO DE LIQUIDEZ DEL FONDO
- RIESGO POR EL CARÁCTER ESTIMATORIO DE LAS PROYECCIONES FINANCIERAS

Siempre con el propósito de salvaguardar a los inversionistas y evitar la materialización de algunos riesgos mencionados, como mitigador activo, la administración continua aplicando una estrategia de ajustar a la baja los cánones de arrendamiento de los diferentes sectores del proyecto, basados en lo que indica el mercado, así como por la solicitud de potenciales clientes.

## Anexo 1 Registro Fotográfico





## TÉRMINOS FINANCIEROS A CONSIDERAR

---



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

**BC:** Bodega Comercial

**CC:** Centro Comercial

**CE:** Centro Educativo

**CEDI:** Centro de Distribución

### **Coefficiente de Endeudamiento:**

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

### **Coefficiente de Obligación:**

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

### **Desviación Estándar:**

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

### **Duración:**

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

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

**Duración Modificada:**

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

**E.C:** Edificio comercial

**Emisor:**

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

**Instrumento:**

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

**Inversionistas Profesionales:**

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

**Lifestyle Center:**

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

**Neighborhood Center:**

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

**Participaciones Negociadas:**

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

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

#### **Plazo Permanencia:**

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

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

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

#### **Plazo de Permanencia de los Inversionistas (PPI):**

El plazo de permanencia de los inversionistas muestra el plazo (en años) que en promedio los inversionistas han permanecido en el fondo de inversión, solo es aplicable para los fondos abiertos. Para el cálculo se deben acatar las siguientes disposiciones:

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

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

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

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

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

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

### Porcentaje de Ocupación:

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

### Portafolio de Inversión:

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

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

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

### Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR):

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

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

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

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

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

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

VP<sub>t</sub>: Precio de mercado del fondo suministrado según la metodología de valoración seleccionada por la sociedad administradora de fondos de inversión al cierre del día t.

### Reserva Federal (FED):

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

### Rentabilidad o Rendimiento del Fondo:

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

La fórmula se detalla así:

Rendimientos o beneficios= (VPF - VPI) x Cantidad de Participaciones

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

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

### 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:

$$\text{En donde: } VPL_t = \frac{AN_t - GP_t}{\text{Participaciones}_t}$$

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

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

### Rendimiento Total:

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

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

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

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

B: Beneficios distribuidos durante el período.

### Strip Center:

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

### Tasa de Política Monetaria:

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

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

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

## Títulos Valores

Títulos	Valores
bcphb	Bonos Ordinarios de MUCAP serie B
bem	Bonos de estabilización Monetaria
bem0	Bonos de estabilización Monetaria Cero Cupón
CDP\$	Certificado de depósito a plazo en Dólares
c\$v10	Certificado de depósito tasa variable v10
cd\$f5	Certificado de depósito f\$5
icp	Inversión a Corto Plazo del Banco Central de Costa Rica
pcdsj	Papel Comercial Dólares BAC
PLAT	Cuenta Platino Banco de Costa Rica
RECO	Operaciones de Recompra
ML\$/¢	Mercado de Liquides en Dólares o Colones
ci\$	Certificado de Inversión en Dólares
cph\$	Certificado de Participación Hipotecaria en Dólares
tp\$	Título de Propiedad en Dólares



