

# BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1º DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE 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 Enero de 2022.

Estimado Inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacerle llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 1° de octubre al 31 de diciembre de 2021, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el cuarto 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

<b>7</b>	Informe General
<b>27</b>	BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
<b>33</b>	BCR Mixto Colones - No Diversificado
<b>39</b>	BCR Portafolio Colones - No Diversificado
<b>45</b>	Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado
<b>51</b>	BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
<b>57</b>	BCR Mixto Dólares - No Diversificado
<b>63</b>	BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
<b>69</b>	Fondo Evolución - No Diversificado
<b>75</b>	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
<b>81</b>	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificado
<b>87</b>	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
<b>93</b>	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
<b>99</b>	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora
<b>123</b>	Términos financieros a considerar





# INFORME GENERAL



En el ámbito internacional, se observa que la recuperación económica global y de los principales socios comerciales de Costa Rica continúa. Sin embargo, el elevado precio de las materias primas en los mercados internacionales, los problemas en las cadenas de suministro y los cuellos de botella en los servicios de transporte han llevado a un marcado aumento de la inflación mundial en meses recientes.

Además, el repunte de la inflación podría ser más fuerte y duradero de lo que habían previsto algunos organismos internacionales y autoridades monetarias de economías avanzadas. Ante la escalada de la inflación y de las expectativas inflacionarias por encima de las metas, los bancos centrales de algunas economías avanzadas han anunciado el retiro gradual de sus programas de compra de activos, mientras que los bancos centrales de varias economías emergentes han incrementado sus tasas de interés de referencia.

El incremento en el precio de las materias primas y en los costos de los fletes marítimos, propiciaron el repunte de la inflación en varios países. Sobre este particular, es preocupante el caso de Estados Unidos, donde la inflación medida por el Índice de precios al consumidor (IPC), ascendió en noviembre pasado a 6,8%, la mayor tasa desde 1982.

Por su parte, la inflación interanual en la zona del euro aumentó a 4,9% en noviembre (4,1% en octubre), aunque en febrero del 2021 fue 0,9% y en julio del 2020 era de 0,4%. En tanto que la inflación de socios comerciales fue 5,0% en octubre del 2021.

El 8 de diciembre el precio promedio del barril de petróleo WTI fue USD 68,12 por barril, con un disminución de 12,8% respecto a la cotización media de noviembre. Los precios de los contratos a futuro con entrega a marzo y junio de 2022 descendieron en promedio a USD 65,3 por barril (desde USD 74,3 el mes previo).

Los precios están aumentando al ritmo más rápido registrado en casi cuatro décadas, y la escasez de oferta de mano de obra está elevando los salarios. La nueva variante ómicron ha generado más inquietudes de que presiones del lado de la oferta incidan sobre la inflación. La Reserva Federal de los Estados Unidos de Norteamérica ha indicado que la evolución de la inflación es un factor clave de su decisión el mes pasado de frenar más pronto las compras de activos.

Estos cambios han hecho más inciertas las perspectivas para los mercados emergentes. Además, estos países están enfrentando una inflación elevada y niveles de deuda pública considerablemente más altos. El promedio de la deuda pública bruta en los mercados

emergentes ha aumentado casi 10 puntos porcentuales desde 2019, para finales de 2021 se situaba en 64% del PIB, con variaciones marcadas de un país a otro.

Por otra parte los niveles de inflación probablemente se moderarán más entrado el año, a medida que se disipen las perturbaciones en la oferta y que la contracción fiscal frene la demanda. La orientación de la Reserva Federal sobre su política, en el sentido de que elevará los costos de endeudamiento más rápidamente, no provocó una revaluación sustancial de las perspectivas económicas por parte del mercado. Si las tasas de política monetaria aumentan y si la inflación se modera conforme a lo previsto, la historia demuestra que los efectos para los mercados emergentes tenderán a ser leves si la contracción monetaria es gradual, está debidamente comunicada y ocurre en respuesta a un afianzamiento de la recuperación. De todos modos, no deja de ser posible que las monedas de los mercados emergentes se deprecien, pero la demanda externa contrarrestaría el efecto del aumento de los costos de financiamiento. Los consiguientes aumentos más veloces de la tasa de la Reserva Federal podrían provocar nerviosismo en los mercados financieros y una contracción de las condiciones financieras a escala mundial. A esto podría sumarse una desaceleración de la demanda y el comercio en Estados Unidos, lo cual podría desencadenar salidas de capitales y depreciaciones de las monedas en los mercados emergentes.

En el entorno nacional, y en línea con la evolución de la economía internacional, el proceso de recuperación de la actividad económica costarricense continúa firme. El Banco Central de Costa Rica estima que la brecha de producto (es decir, la diferencia entre el nivel de producción y su potencial) se está cerrando en la economía costarricense. En otras palabras, la capacidad ociosa ha disminuido y está cerca de eliminarse.

La inflación general, medida por la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), ha venido aumentando y alcanzó en noviembre último una variación interanual de 3,35%. Sin embargo, el promedio de indicadores de inflación subyacente registró una tasa interanual de 2,3% en noviembre.

Por su parte las cuentas fiscales muestran una significativa mejora en el resultado primario (excluye el pago de intereses), respecto a lo observado 12 meses atrás, lo cual obedece a la mayor recaudación de impuestos debido principalmente a la recuperación en la actividad económica, el mayor rendimiento de las reformas tributarias contempladas en la Ley 9635, el traslado de recursos de superávit libres de algunas entidades públicas y a la fuerte contracción del gasto primario (asociada a la aplicación de la regla fiscal).

En este contexto, el crédito al sector privado (CSP) en moneda local creció 4,7% en términos interanuales en noviembre del 2021 (1,8% y 2,1% en 2020 y 2019, en su orden); mientras que en

moneda extranjera registró una contracción de 2,5% (el saldo disminuye por tercer año consecutivo). En cuanto a composición por moneda, continuó el proceso de desdolarización del CSP. Es posible que una mejor internalización del riesgo cambiario, tanto de deudores como de acreedores, haya contribuido en este comportamiento, así como por la reducción del costo relativo por endeudarse en moneda nacional. Así pues, en cuanto a la estructura del CSP por tipo de moneda, el componente en moneda extranjera redujo su participación relativa dentro del total en 1,5 p.p. entre diciembre del 2020 y noviembre, para ubicarse en 35,8%<sup>2</sup> en este último mes.

En noviembre del 2021, el Sistema Financiero Nacional (SFN) continuó mostrando una importante disponibilidad de recursos en moneda nacional, superior a la observada en octubre, pero inferior a la registrada en los primeros nueve meses del año. Las tasas de interés del sistema financiero se mantuvieron bajas con variaciones leves respecto a lo observado en meses previos.

Las operaciones de compra y venta de divisas de los intermediarios cambiarios registraron en noviembre del 2021 un superávit de USD 253,1 millones, superior al observado en igual lapso del 2020 (USD 43,7 millones). Este flujo de divisas fue el resultado de una oferta promedio

diaria de USD 89,5 millones, superior en USD 12,1 millones a la demanda diaria observada. No obstante, este resultado positivo no fue suficiente para restituir la venta de reservas al resto del Sector Público no Bancario (RSPNB) por USD 260,6 millones y las necesidades directas del Gobierno por USD 50 millones. En el Mercado de Monedas Extranjeras (Monex) el Banco Central (BCCR) adquirió USD 210,3 millones de los requerimientos del SPNB. En este contexto, el tipo de cambio promedio del dólar tendió al alza y se ubicó en ¢639,4 (¢632 en el mes previo). Por su parte, la volatilidad en el tipo de cambio con respecto a octubre pasado fue mayor, con un coeficiente de variación y una desviación estándar de 0,68% y ¢4,32, respectivamente (0,62% y ¢3,90 en el mes previo).

Para el mes de Octubre se observa un incremento de la tendencia ciclo del Índice mensual de actividad económica del 10,0% en términos interanuales contrastando la caída de 5,7% del año previo.

La recuperación económica continúa en ascenso para este trimestre y para el cierre del año 2021 gracias a la evolución satisfactoria de la situación sanitaria provocada por la pandemia, mostrando un crecimiento económico que se ha venido moderando pero que refleja claros índices de resiliencia por parte de todo el sector productivo del país. Esto ha sido consecuencia de la apertura en las medidas de movilidad y aforo emitidas por el gobierno. 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 durante todo el año 2021. Si se realiza un análisis interanual a octubre, el mayor aporte a la recuperación proviene del dinamismo de la manufactura, los servicios de hoteles, restaurantes, de transporte y almacenamiento. Sin embargo, estos últimos destacan como los más afectados por la crisis sanitaria, y aún no logran recuperar los niveles de producción pre pandemia.

Según el Informe Mensual de Coyuntura Económica publicado por el BCCR, el crecimiento interanual a octubre del 2021, por actividad económica destaca lo siguiente:

- La actividad agropecuaria creció 5,0%,
- La manufactura registró un crecimiento de 14,9%
- La construcción creció 6,7%
- La actividad de comercio y reparación de vehículos creció 12,5%
- Los servicios registraron un crecimiento 10,5%,

Por régimen de comercio, destaca que la producción del régimen definitivo aumentó 8,6% interanual, con lo cual el nivel de producción de estas empresas se situó 0,2 p.p. por debajo del nivel pre pandemia.

Esto refleja un mantenimiento del dinamismo de las empresas ubicadas en regímenes especiales, que creció 17,9% y con lo cual alcanza 12 meses consecutivos de mostrar tasas de variación de dos dígitos. Destaca la evolución de la actividad manufacturera.

Otro elemento positivo importante a resaltar que se mantiene para este último trimestre 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%.

También es importante mencionar que El Programa Macroeconómico y el Informe de Política Monetaria se integrarán en un único documento denominado Informe de Política Monetaria, según lo dispuesto por la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica (BCCR)

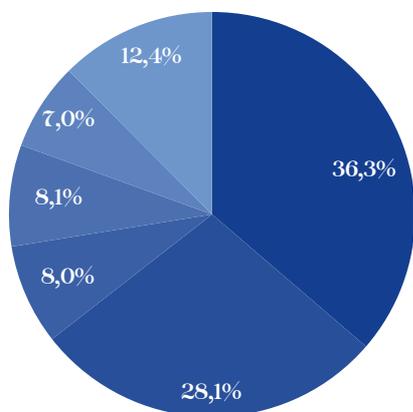
En síntesis, el desempeño económico de nuestro país ha sido mucho mejor este año que en el 2020. A pesar de una fuerte tercera ola de la pandemia y a la espera de la nueva variante Ómicron que ya ha sido registrado en diversas provincias del país, la actividad económica se ha recuperado de una forma sostenida y otros indicadores como el desempleo y la exportación secundan dicha tendencia.

Por otro lado 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.

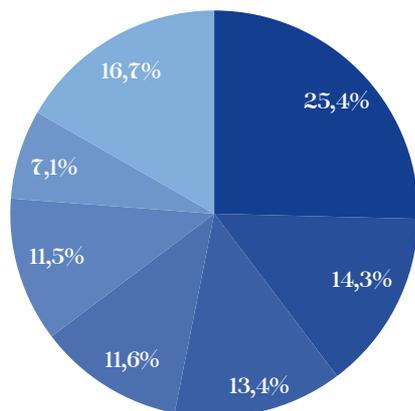
En lo que respecta a la cartera de los Fondos de Inversión Inmobiliarios administrados por BCR SAFI, a continuación se presenta la composición de ingresos mensuales de los Fondos Inmobiliarios por actividad económica, corte a diciembre 2021:

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



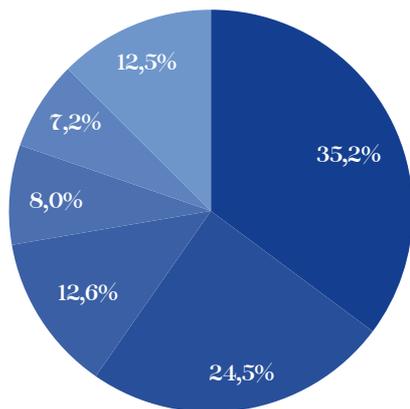
### FCI

- Industrias manufactureras
- Comercio al por mayor y al por menor
- Actividades financieras y de seguros
- Enseñanza
- Actividades de alojamiento y de servicio de comidas
- Otras actividades económicas

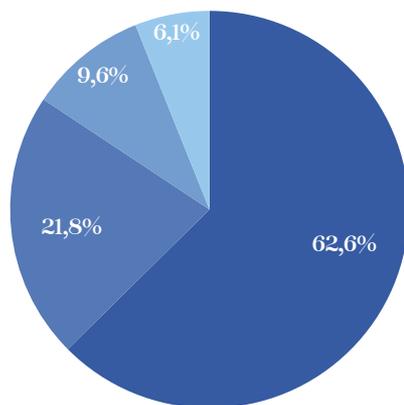
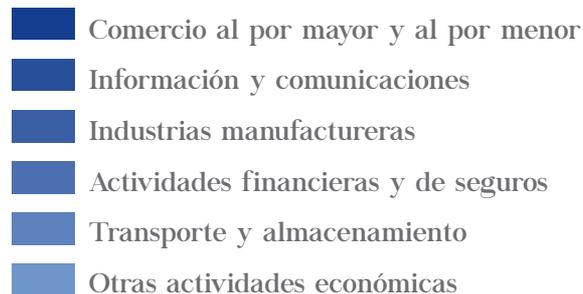


### FIS

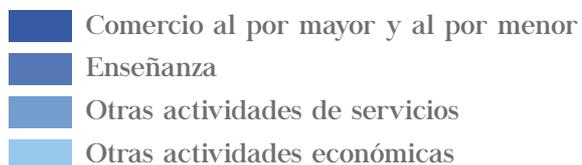
- Industrias manufactureras
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas
- Actividades inmobiliarias
- Información y comunicaciones
- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo
-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



## Progreso



## Rentas Mixtas



Los esfuerzos que la Administración ha mantenido y ha venido reduciendo gradualmente para resguardar los niveles de ocupación de los fondos inmobiliarios, sumado la recuperación económica y las perspectivas positivas de crecimiento económico, reflejan a su vez una visión esperanzadora para los fondos inmobiliarios los cuales podrían continuar con la recuperación paulatina de sus indicadores.

Es importante recordar que los alivios brindados a los inquilinos han tenido el fin de que estos puedan dar continuidad a sus operaciones, a pesar de los retos que les ha representado la pandemia del Covid-19, alivios que se han venido reduciendo durante este último trimestre del año 2021 y si las restricciones de movilidad y aforo acompañan esta tendencia, podrían llegar a terminarse a partir del año 2022.

Los constantes esfuerzos en los indicadores de ocupación y fortalecimiento de las relaciones comerciales de largo plazo con los inquilinos que la Administración ha llevado a cabo, han reflejado una estabilización y retención de inquilinos durante todo el 2021.

Por otro lado, una vez enfrentado el desafío de desocupación, la estrategia de colocación de espacios también ha tenido su impulso durante este último trimestre generando los siguientes resultados:

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

Periodo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
III-Trim-2021	10.992	\$157.111
Total	10.992	\$157.111

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

- Comercialización.
- Procesos.
- Rentabilidad.

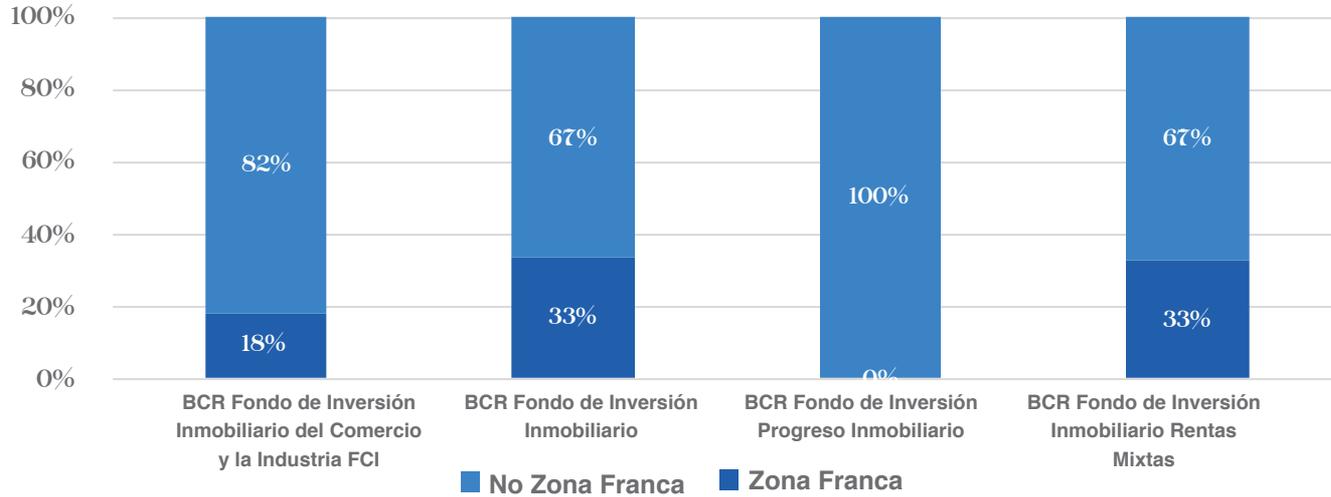
Esta estrategia ha buscado enfocarse en los siguientes objetivos principales:

- 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.

Como complemento a esta estrategia, la Administración también ha fortalecido las relaciones con nuestros inquilinos en regímenes de zonas francas, sector en franco crecimiento y que gracias a su naturaleza se ha convertido en un pilar fundamental para la recuperación económica de los fondos inmobiliarios.

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

### ALQUILER MENSUAL FONDOS INMOBILIARIOS



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 cuatro trimestres.

**BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI**

(US\$ miles)

	IV-Trim-2021	III-Trim-2021	II-Trim-2021	I-Trim-2021	IV-Trim-2020	IV-Trim 2020 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	4.653	4.304	4.405	4.214	3.942	18%
Otros ingresos	1.315	174	295	496	683	93%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	347	2.666	682	28	500	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>6.315</b>	<b>7.144</b>	<b>5.382</b>	<b>4.738</b>	<b>5.125</b>	<b>23%</b>
Gastos financieros	1.771	1.206	1.788	1.565	1.459	21%
Gastos operativos	1.313	1.225	1.174	1.223	1.221	7%
Comisiones	519	523	518	512	524	-1%
Otros gastos	41	17	17	31	239	-83%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	8.047	1.634	1.308	0	531	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>11.690</b>	<b>4.604</b>	<b>4.805</b>	<b>3.331</b>	<b>3.974</b>	<b>194%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>-5.375</b>	<b>2.540</b>	<b>577</b>	<b>1.407</b>	<b>1.151</b>	<b>-567%</b>

**BCR Fondo de Inversión Inmobiliario**

(US\$ miles)

	IV-Trim-2021	III-Trim-2021	II-Trim-2021	I-Trim-2021	IV-Trim-2020	IV-Trim 2020 vs. 2021
Ingresos por arrendamiento	6.219	5.713	6.269	7.109	7.197	-14%
Otros ingresos	1.054	288	251	556	207	409%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	6.627	891	18	21	64	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>13.901</b>	<b>6.892</b>	<b>6.538</b>	<b>7.686</b>	<b>7.468</b>	<b>86%</b>
Gastos financieros	2.230	1.598	2.708	2.658	2.500	-11%
Gastos operativos	1.783	1.567	1.554	1.614	1.643	9%
Comisiones	716	714	798	875	899	-20%
Otros gastos	32	19	167	134	42	-24%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	1.165	1.702	464	0	1.760	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>5.927</b>	<b>5.600</b>	<b>5.691</b>	<b>5.281</b>	<b>6.844</b>	<b>-13%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>7.973</b>	<b>1.292</b>	<b>847</b>	<b>2.405</b>	<b>624</b>	<b>1178%</b>

<b>BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas</b> <b>(US\$ miles)</b>	<b>IV-Trim-2021</b>	<b>III-Trim-2021</b>	<b>II-Trim-2021</b>	<b>I-Trim-2021</b>	<b>IV-Trim-2020</b>	<b>IV-Trim 2020 vs. 2021</b>
Ingresos por arrendamiento	418.879	412.874	402.148	389.282	378.968	11%
Otros ingresos	72	69	1.330	6.393	244.584	-100%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	65.122	65.316	73.450	808	174.949	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>484.072</b>	<b>478.259</b>	<b>476.928</b>	<b>396.483</b>	<b>798.501</b>	<b>-39%</b>
Gastos financieros	236.071	236.540	234.406	231.807	235.591	0%
Gastos operativos	109.628	108.063	109.318	98.590	194.033	-43%
Comisiones	4.268	4.273	4.282	4.267	4.377	-2%
Otros gastos	3.504	31	47	121	2.635	33%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	284.120	8.437	439.541	142	228.494	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>637.591</b>	<b>357.344</b>	<b>787.594</b>	<b>334.927</b>	<b>665.130</b>	<b>-4%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>-153.519</b>	<b>120.915</b>	<b>-310.666</b>	<b>61.556</b>	<b>133.371</b>	<b>-215%</b>

<b>BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario</b> <b>(US\$ miles)</b>	<b>IV-Trim-2021</b>	<b>III-Trim-2021</b>	<b>II-Trim-2021</b>	<b>I-Trim-2021</b>	<b>IV-Trim-2020</b>	<b>IV-Trim 2020 vs. 2021</b>
Ingresos por arrendamiento	1.709	1.626	1.618	1.591	1.444	18%
Otros ingresos	18	15	41	59	41	-57%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1.613	484	5	5	284	n/a
<b>Total Ingresos</b>	<b>3.341</b>	<b>2.124</b>	<b>1.664</b>	<b>1.655</b>	<b>1.770</b>	<b>89%</b>
Gastos financieros	203	174	213	218	231	-12%
Gastos operativos	458	441	455	456	426	8%
Comisiones	239	241	239	237	243	-1%
Otros gastos	45	25	20	13	12	269%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	3.147	284	963	0	342	n/a
<b>Total Gastos</b>	<b>4.092</b>	<b>1.165</b>	<b>1.890</b>	<b>924</b>	<b>1.254</b>	<b>226%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>-752</b>	<b>959</b>	<b>-226</b>	<b>731</b>	<b>516</b>	<b>-246%</b>

## Ingresos

Si bien aún no se han logrado alcanzar los niveles previos a la pandemia, se mantiene una tendencia positiva comparada con los trimestres previos del 2021, respaldado por la recuperación general de la economía y la reducción de las restricciones de aforo y movilidad emitidas desde el Gobierno central. Por otro lado, como parte complementaria de esta recuperación se han mantenido 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, y dependerá de la evolución gradual de las medidas impulsadas para mitigar la propagación de la pandemia. Por esta razón cada caso particular se analiza para determinar cómo es el mejor proceder tanto para la estabilidad de los inquilinos como de los fondos inmobiliarios.

Respecto a la ocupación promedio de los fondos inmobiliarios, los esfuerzos antes mencionados, han permitido hoy día no solo mantener estos niveles alineados a la Industria, sino que también en el último trimestre del 2021, se evidencian leves incrementos en esta variable, mostrando esto un panorama más alentador y una seguridad de que las medidas adoptadas han dado sus resultados positivos.

## 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 obtuvo 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 las cuales han permitido acuerdos de alivio financiero temporales, reestructuraciones de deuda y renovaciones de operaciones de crédito.

Durante este último trimestre del año 2021, se ha logrado renegociar condiciones financieras con diversas entidades de crédito lo que ha permitido disminuir el gasto financiero y renovar las operaciones de crédito, mejorando no solo la contención del gasto sino la liquidez de los fondos inmobiliarios.

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:	1,04%
Clasificación riesgo:	scr AA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días, al finalizar el cuarto trimestre del 2021, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento de 0,37% y en los últimos 12 meses, un 0,45%.

Al 31 de diciembre del 2021, el activo administrado por el fondo aumentó en 8,21% pasando de €53.436 millones a €57.824 millones, en comparación con el trimestre anterior.

El riesgo es cubierto por el rendimiento a sus clientes en 3 veces con corte al cuarto trimestre del 2021, tal y como lo muestra el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

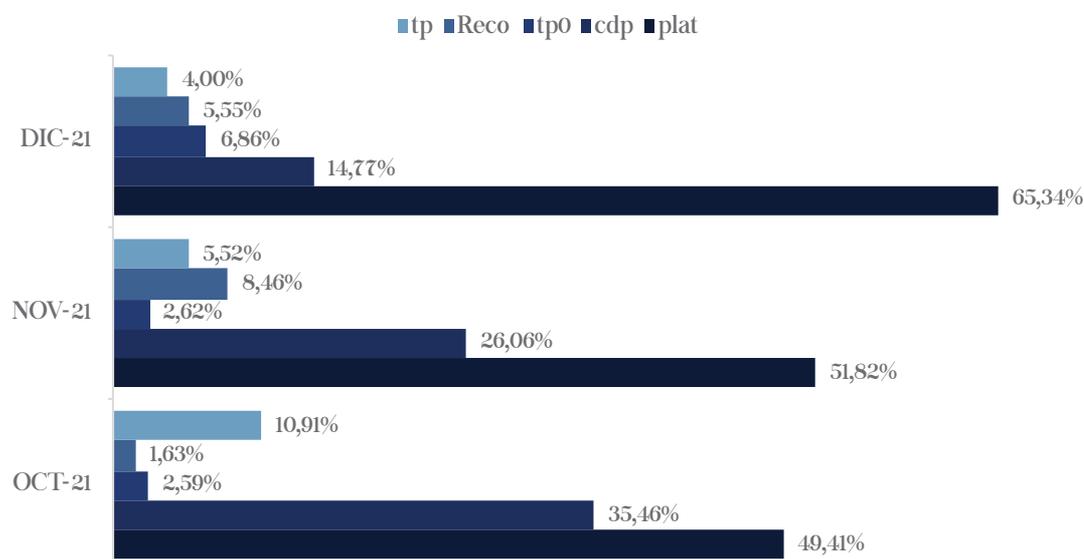
Al 31 de diciembre del 2021, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,33%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2021	% Cartera al 30/09/2021
Banco de Costa Rica	67,08%	57,66%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	16,42%	18,59%
Banco Nacional de Costa Rica	13,03%	23,57%
Banco Central de Costa Rica	3,47%	0,19%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado

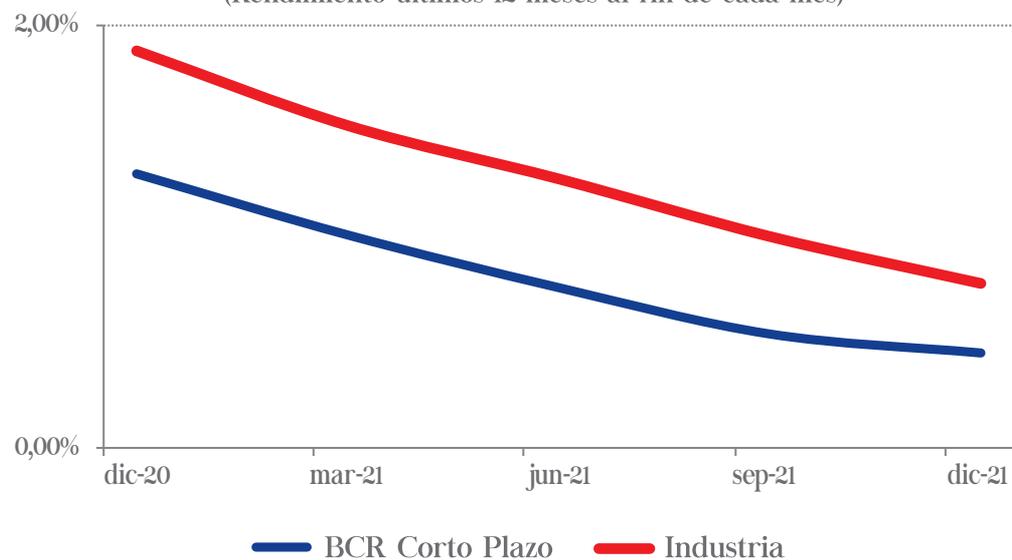


## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia
0,90%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
0,90%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
0,90%	3,8175782882

## Rendimientos

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



### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
0,37%	0,56

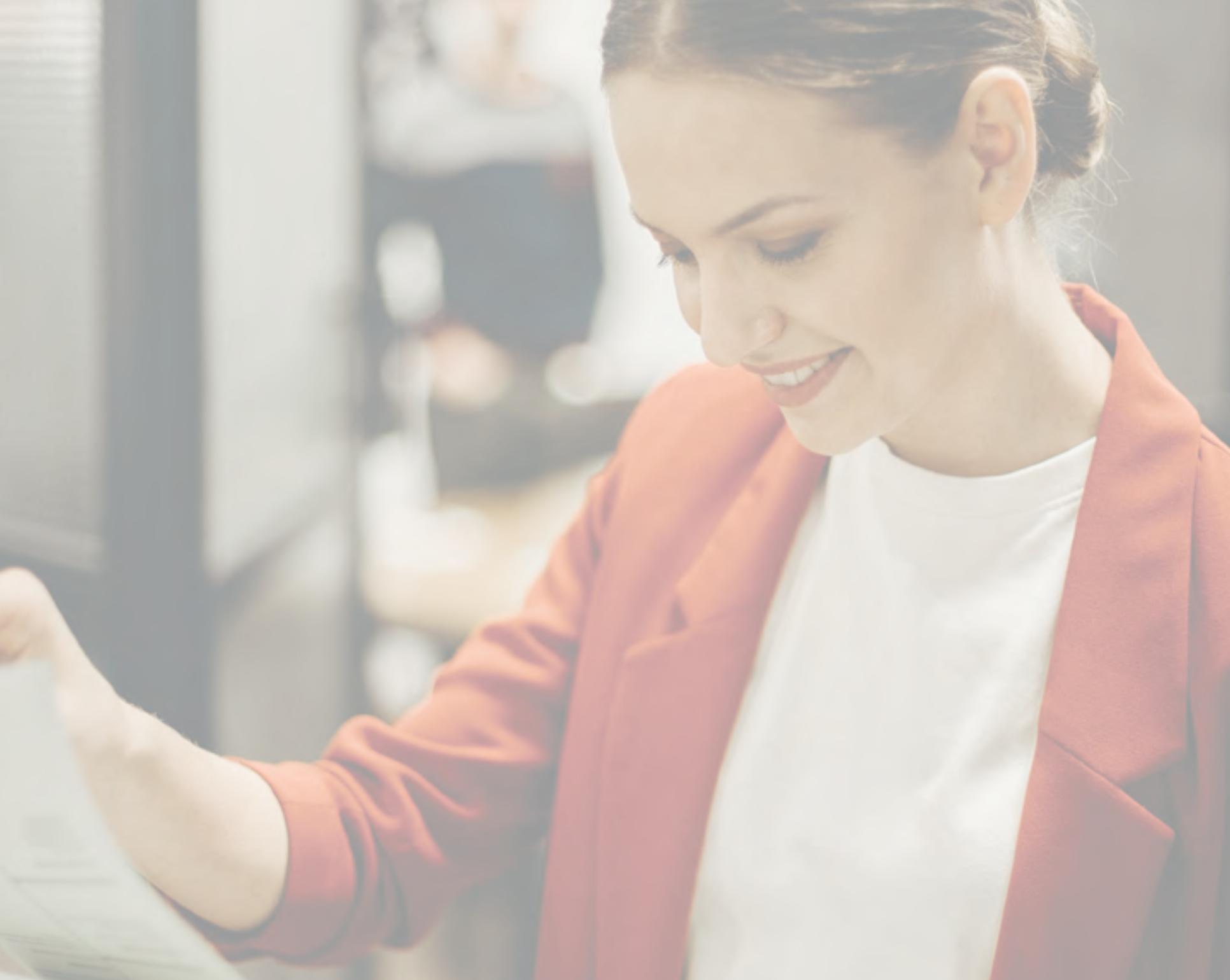
### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
0,45%	0,78

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

## Indicadores

Indicador	Al 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,25	0,37	0,30
RaR 12 meses	3,09	2,89	4,26
Duración del portafolio	0,33	0,24	0,38
Duración modificada portafolio	0,33%	0,24%	0,38
PPI	0,14	0,15	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:	1,13%
Clasificación riesgo:	scr AA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

El rendimiento al cliente por parte del fondo durante los últimos 30 días, con corte al 31 de diciembre del 2021, fue de 0,50% y para los últimos 12 meses de 0,65%.

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

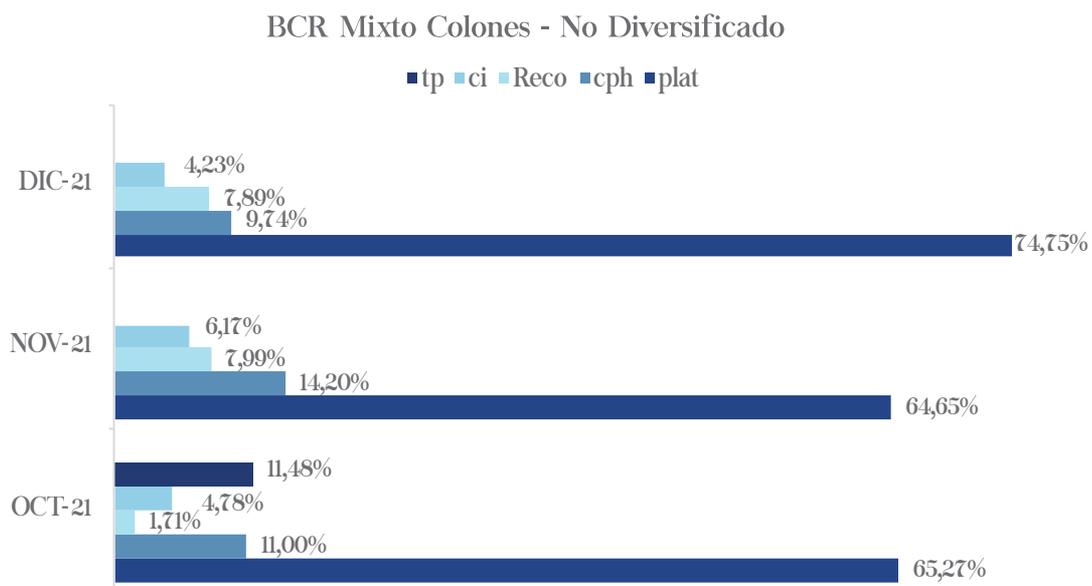
Con corte al 31 de diciembre del 2021, el fondo presentó una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés el valor del portafolio podría variar en 0,39%.

## *Estructura del Portafolio por Emisor*

Emisor	% Cartera al 31/12/2021	% Cartera al 30/09/2021
Banco de Costa Rica	65,10%	22,66%
Banca Promerica S.A.	9,66%	15,82%
Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo	6,35%	10,46%
Banco De San Jose S.A.	6,19%	0,00%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	3,39%	17,57%
Mutual Alajuela	3,39%	5,58%
Banco Popular y De Desarrollo Comunal	3,39%	6,98%
Financiera Credilat	2,54%	4,19%
Banco Davivienda Costa Rica	0,00%	8,37%
Banco Nacional De Costa Rica	0,00%	5,58%
Prival Bank Costa Rica	0,00%	2,79%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

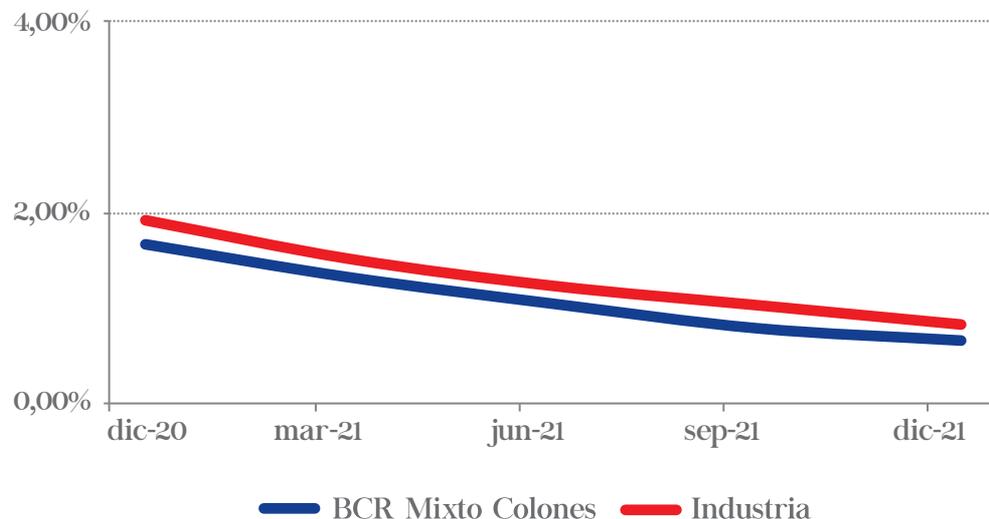
## Comisiones



Comisión de Administración	Comisión de Custodia
1,10%	N/A
Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
N/A	N/A
SubTotal	Pagada al Puesto de Bolsa
1,10%	N/A
Total Comisión	Valor de Participación
1,10%	1,7452852566

## 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 31/12/2021	Industria 31/12/2021
0,50%	0,66%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
0,65%	0,84%

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

## Indicadores

Indicador	Al 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Desviacion estandar 12 meses	0,30	0,38	0,30
RaR 12 meses	3,53	3,55	4,29
Duracion del portafolio	0,39	0,29	0,28
Duracion modificada portafolio	0,39%	0,29%	0,28
PPI	0,19	0,20	0,38



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:	1,04%
Clasificación riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Al 31 de diciembre del 2021, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 0,78% y para los últimos 12 meses un 0,90%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de diciembre del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en 12 veces por el rendimiento.

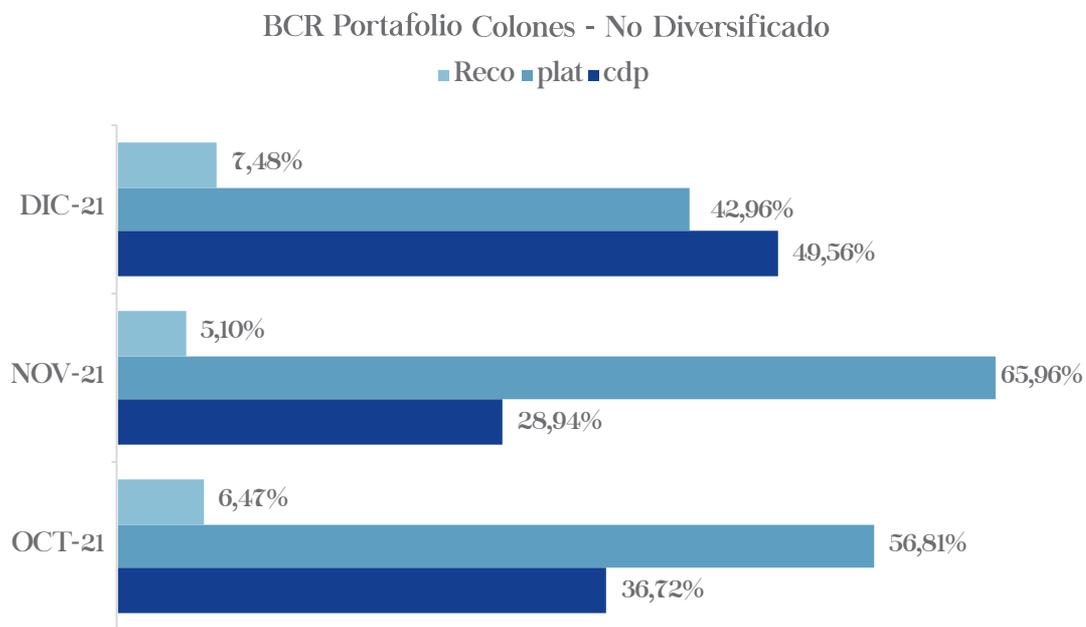
El activo administrado por el fondo disminuyó en 27,02% con respecto al trimestre anterior, pasando de €56.770 millones a €41.430 millones.

La duración modificada al 31 de diciembre del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 0,27%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2021	% Cartera al 30/09/2021
Banco Nacional de Costa Rica	37,25%	27,14%
Banco de Costa Rica	35,93%	72,87%
Banco Popular y De Desarrollo Comunal	26,82%	0,00%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

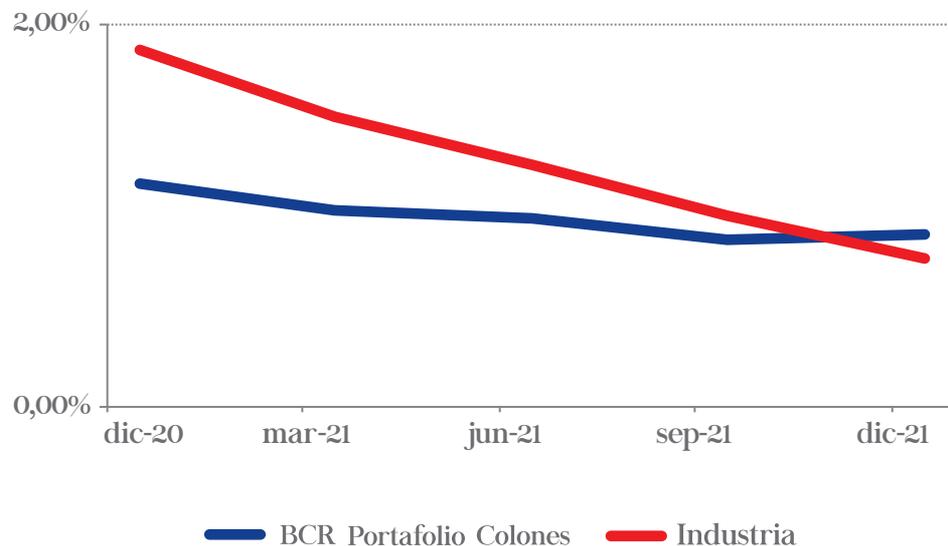


## Comisiones

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%	1,2952315364

## 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 31/12/2021	Industria 31/12/2021
0,78%	0,56%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
0,90%	0,78%

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

## Indicadores

Indicador	Al 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,08	0,26	0,30
RaR 12 meses	12,34	4,45	4,26
Duración del portafolio	0,27	0,35	0,38
Duración modificada portafolio	0,27%	0,34%	0,38
PPI	0,27	0,36	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 31 de diciembre del 2021, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses de 9,30%.

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 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 31 de diciembre del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en 4 veces por el rendimiento.

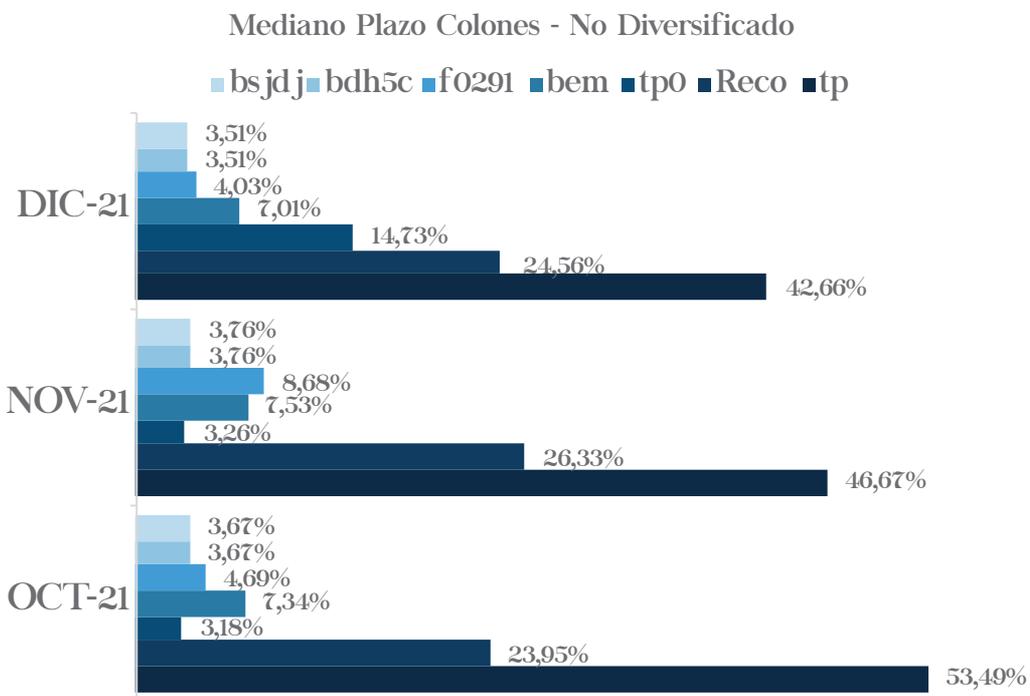
El activo administrado por el fondo Mediano Plazo colones al finalizar el cuarto trimestre del 2021 disminuyó en 0.97% pasando de €930.7 millones a €921.7 millones.

La duración modificada al 31 de diciembre del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 1,17%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2021	% Cartera al 30/09/2021
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	81,95%	84,91%
Banco Central de Costa Rica	7,01%	3,57%
BCR Fondo De Inversión Portafolio Colones	4,03%	4,38%
Banco Davivienda Costa Rica	3,51%	3,57%
Banco De San Jose S.A.	3,51%	3,57%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

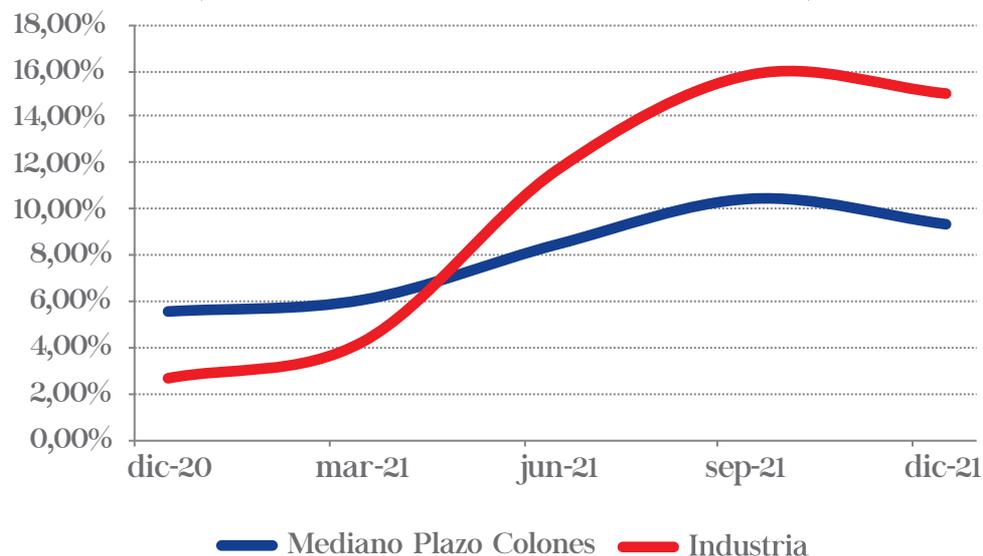


## Comisiones

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%	0,9968797107

## Rendimientos

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



Rendimiento últimos 30 días	
Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
0,66%	N/D

Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
9,30%	14,96%

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

## Indicadores

Indicador	Al 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	1,78	1,79	5,19
RaR 12 meses	4,54	3,92	1,99
Duración del portafolio	1,20	1,90	3,42
Duración modificada portafolio	1,17%	1,85%	3,34
PPI	5,05	5,71	2,91





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:	0,68%
Clasificación riesgo:	scrAA+3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Al 31 de diciembre del 2021 el rendimiento de los últimos 30 días fue de 0,64% y 1,47% para los últimos 12 meses. Por otro lado, la desviación estándar correspondiente es de 0,09% lo que contribuye a que el rendimiento ajustado por riesgo alcance una cobertura de 20,36 veces.

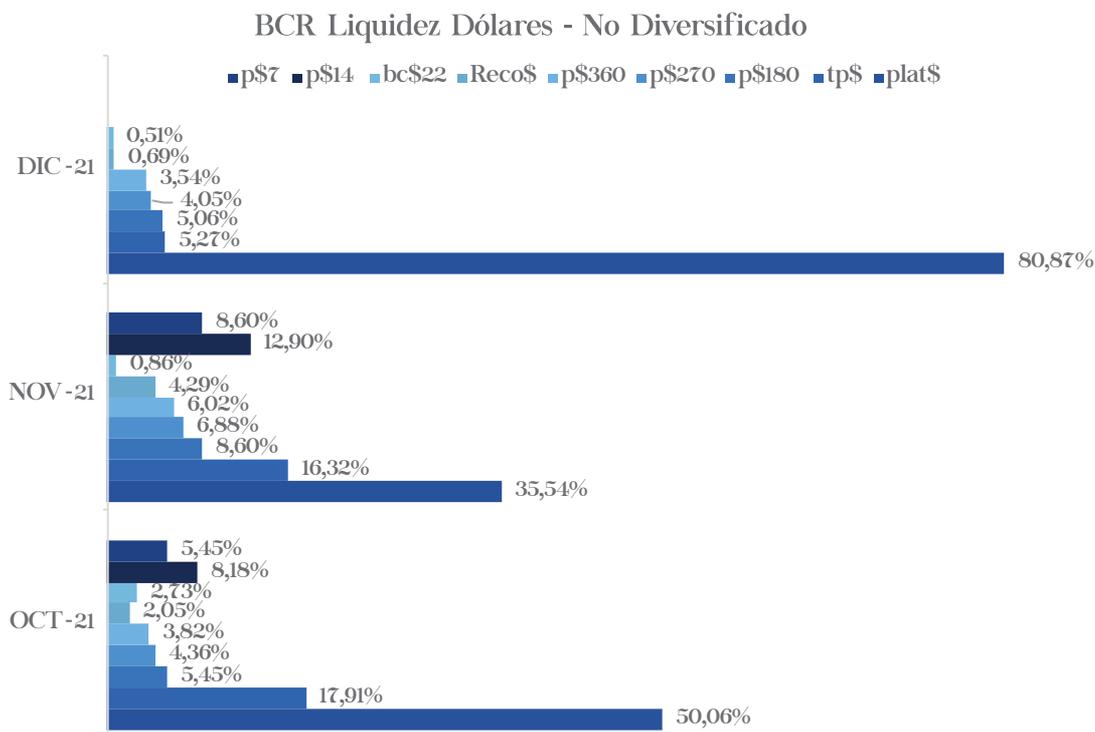
Para el cuarto trimestre del 2021 el activo administrado del fondo se ubicó en US\$198.26 millones. Siguiendo la política de inversión del fondo, el portafolio se encuentra constituido por títulos emitidos por el sector público costarricense con garantía directa del Estado. De esta manera, un 94,04% se encuentra invertido en el Banco de Costa Rica, mientras que un 5,96% 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 2,73% del portafolio lo componen certificados de depósito a plazo, un 2,05% en operaciones de recompra con subyacente del Ministerio de Hacienda, un 17,91% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 77,31% corresponde a la cuenta platino.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2021	% Cartera al 30/09/2021
Banco De Costa Rica	94,04%	73,34%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	5,96%	26,67%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

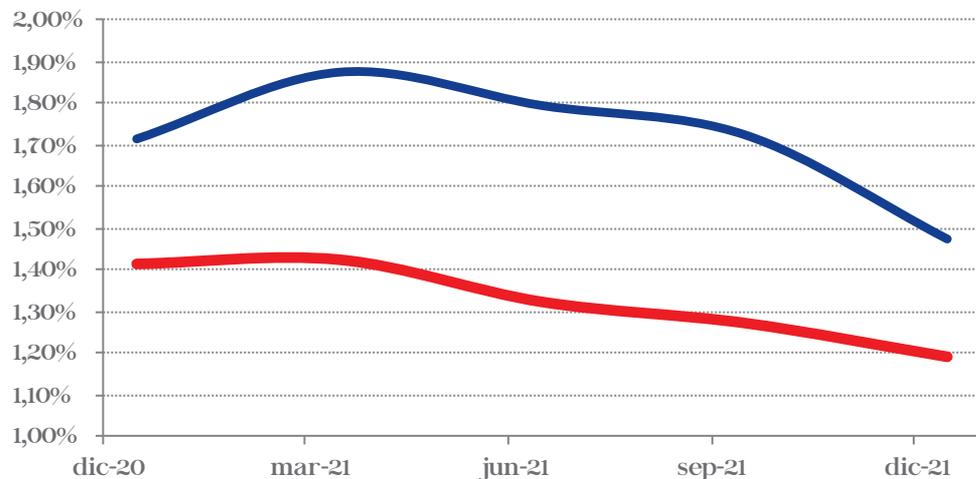


## Comisiones

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%	1,3724366940

## Rendimientos

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



— BCR Liquidez Dólares — Industria

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

### Rendimiento últimos 30 días

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
0,64%	0,72

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
1,47%	1,19

## Indicadores

Indicador	Al 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,09	0,08	0,06
RaR 12 meses	20,36	23,01	21,03
Duración del portafolio	0,42	0,36	0,33
Duración modificada portafolio	0,41%	0,35%	0,33
PPI	0,19	0,23	0,22





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:	0,62%
Clasificación riesgo:	scrAA+2 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana

## Informe de la Administración

Para el cierre del mes de diciembre del 2021, el fondo registró un rendimiento de 0,68% para los últimos 30 días y 1,58% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,15% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 12,38 veces.

En relación al activo administrado, para el cierre del cuarto trimestre de 2021, alcanzó una cifra de \$154.88 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*

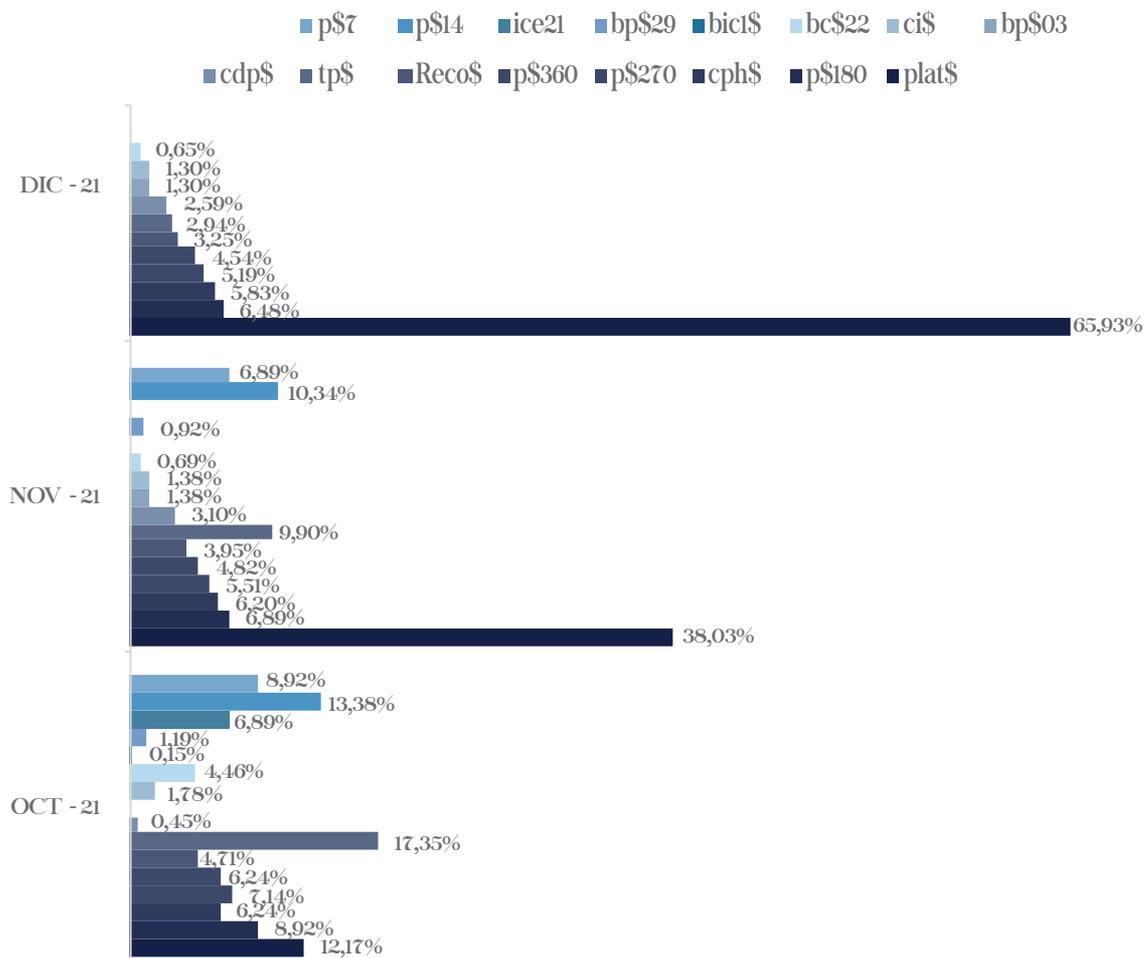
---

Emisor	% Cartera al 31/12/2021	% Cartera al 30/09/2021
Banco de Costa Rica	79,77%	70,67%
Banco Popular y De Desarrollo Comunal	3,89%	0,00%
Mutual Alajuela	3,57%	1,94%
Tesoreria [ Gob (Min De Hacienda)]	3,26%	13,96%
Banca Promerica S.A.	3,02%	3,00%
Instituto Costarricense De Electricidad	2,93%	6,68%
Mutual Cartago de Ahorro y Prestamo	2,27%	1,94%
Financiera Desyfin S.A.	0,65%	0,65%
Financiera Credilat	0,65%	0,65%
Banco Internacional De Costa Rica S.A.	0,00%	0,52%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

## Comisiones

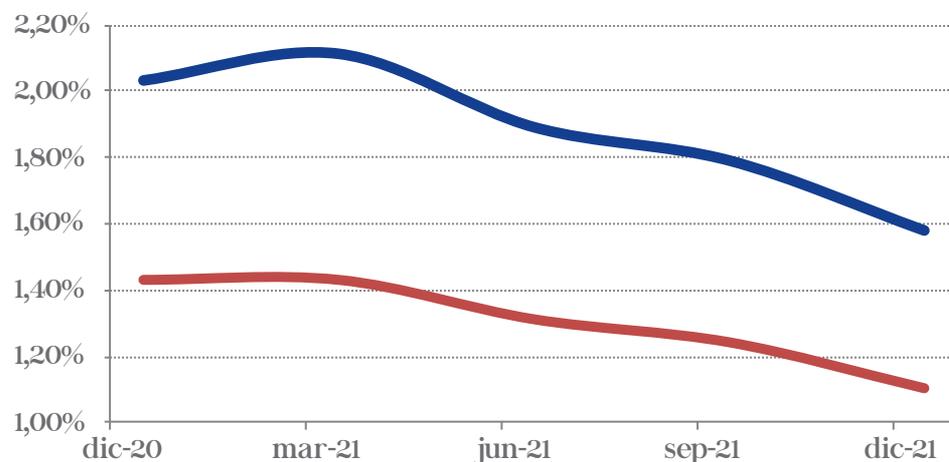
### BCR Mixto Dólares - No Diversificado



<b>Comisión de Administración</b>	<b>Comisión de Custodia</b>
0,80%	N/A
<b>Comisión de Agente Colocador</b>	<b>Otros Gastos Operativos</b>
N/A	N/A
<b>SubTotal</b>	<b>Pagada al Puesto de Bolsa</b>
0,80%	N/A
<b>Total Comisión</b>	<b>Valor de Participación</b>
0,80%	1,3568298457

## 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 31/12/2021

0,68%

Industria 31/12/2021

0,60%

### Rendimiento últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021

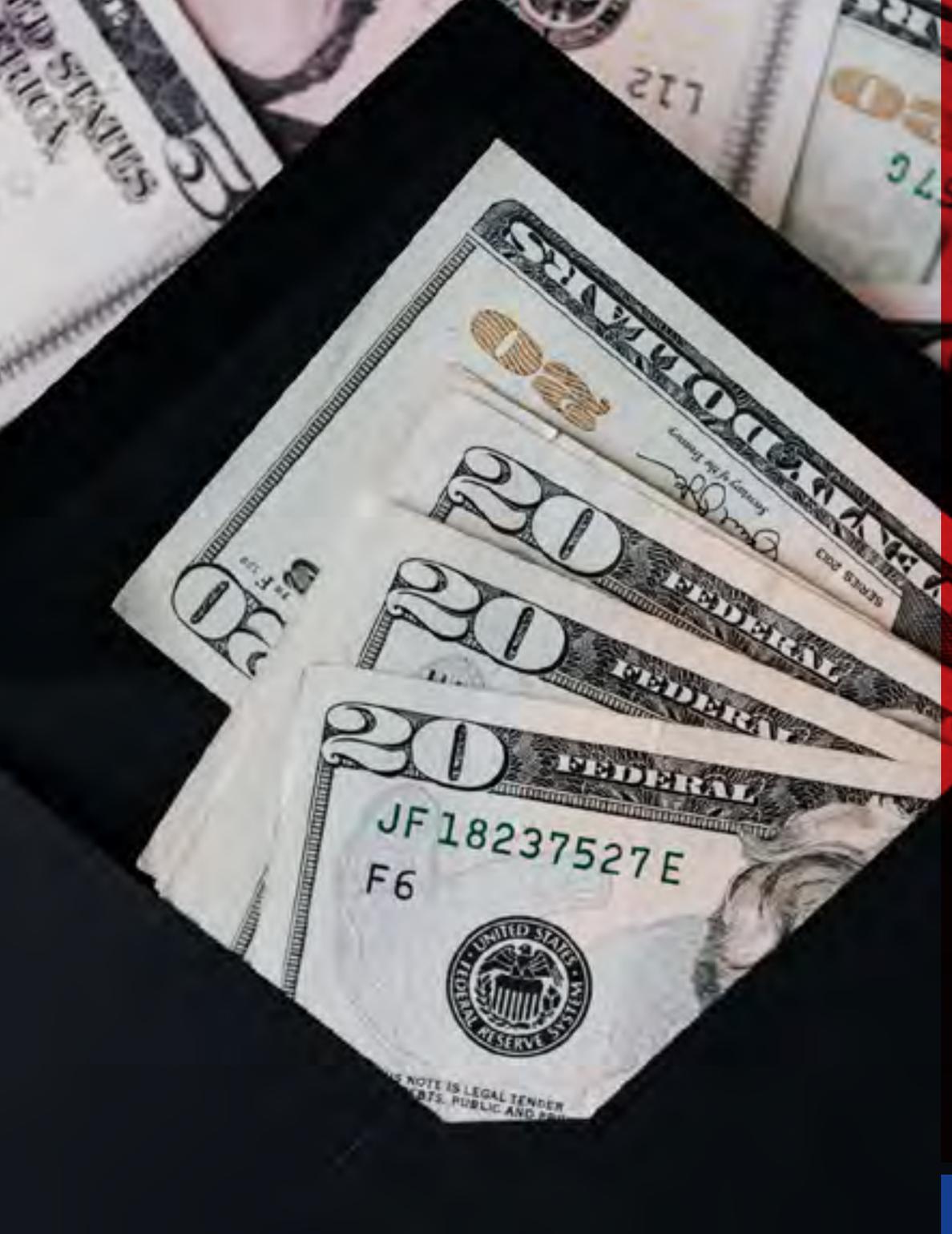
1,58%

Industria 31/12/2021

1,10%

## Indicadores

Indicador	Al 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,15	0,10	0,10
RaR 12 meses	12,38	18,84	12,95
Duración del portafolio	0,45	0,36	0,35
Duración modificada portafolio	0,44%	0,35%	0,34
PPI	0,24	0,25	0,86



BCR  
PORTAFOLIO  
DÓLARES



---

No Diversificado

## *Características del Fondo*

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

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

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo fondo:	ABIERTO
Moneda de participaciones:	DOLARES
Inversión mínima:	\$10,00
Custodio de valores:	BCR CUSTODIO
Comisión administración industria:	0,68%
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 31 de diciembre de 2021 el 24,25% de la cartera se encuentra invertido en certificados de depósito a plazo (cdp\$) del Banco Popular de Desarrollo Comunal, y un 75,75% en la cuenta platino del Banco de Costa Rica.

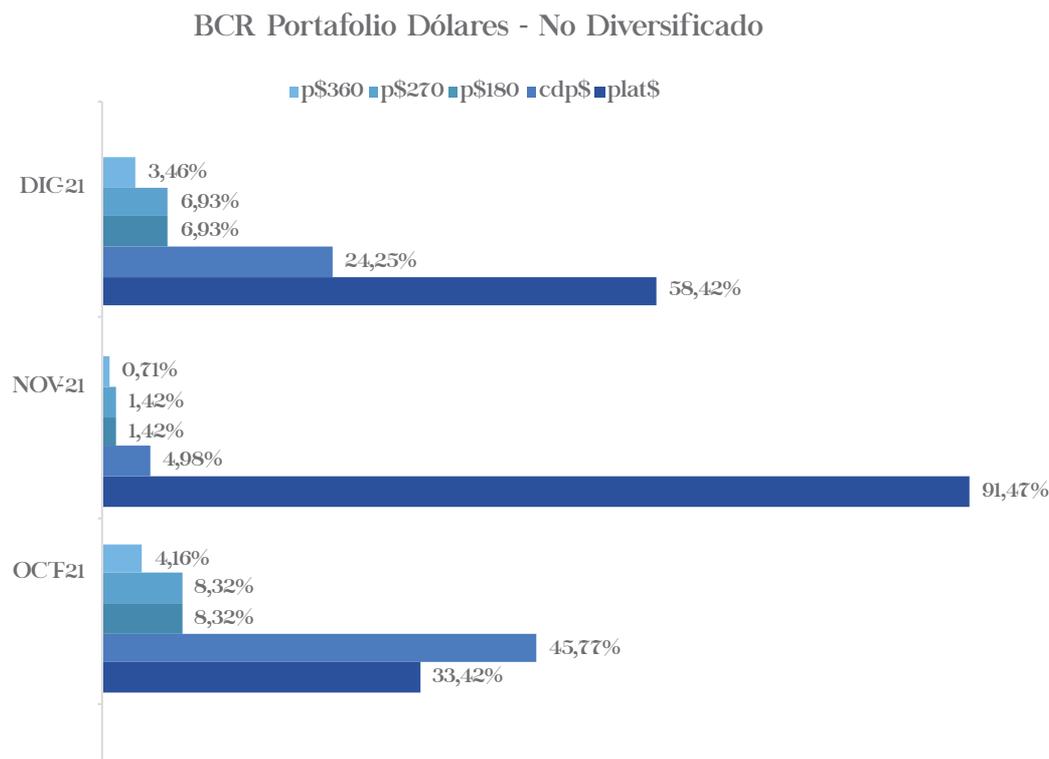
Al cuarto trimestre del 2021 el activo administrado por el fondo fue de \$28,95 millones. El fondo ha logrado rendimientos del 0,74% para los últimos 30 días y 1,29% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,11%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 12,12 veces.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2021	% Cartera al 30/09/2021
Banco De Costa Rica	75,74%	91,90%
Banco Popular Y Desarrollo Comunal	24,25%	8,10%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

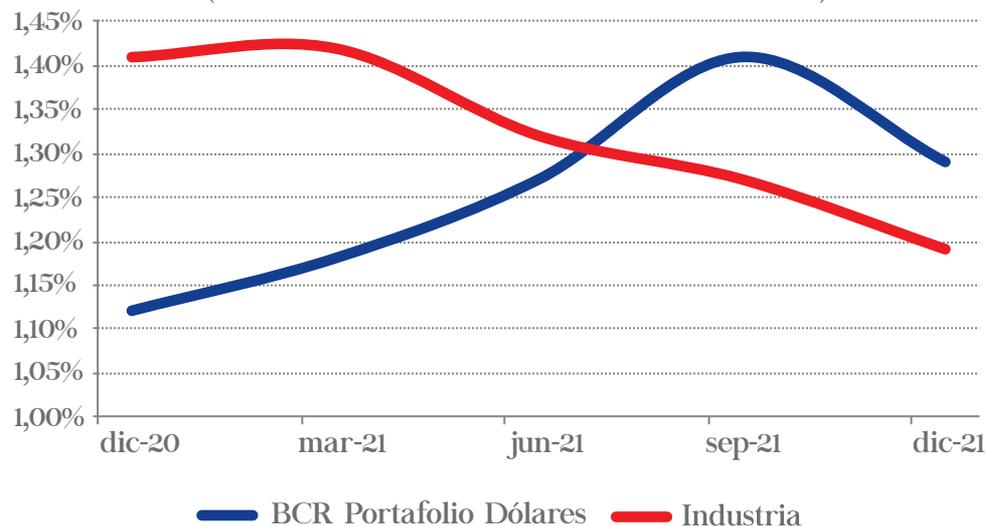
## Comisiones



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%	1,1338843531

## 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 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,11	0,10	0,06
RaR 12 meses	12,12	11,43	21,03
Duración del portafolio	0,45	0,32	0,33
Duración modificada portafolio	0,45%	0,31%	0,33
PPI	0,16	0,28	0,22

Rendimiento últimos 30 días	
Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
0,74%	0,72%

Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
1,29%	1,19%



UNITED STATES OF AMERICA

L12

ONE HUNDRED DOLLARS  
Benjamin Franklin  
Secretary of the Treasury  
SERIES 2013

TWENTY DOLLARS  
TWENTY DOLLARS  
FEDERAL RESERVE NOTE

TWENTY DOLLARS  
FEDERAL RESERVE NOTE



# 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:	1,10%
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 -8,49% y -12,72% para los últimos 12 meses. Este fondo tiene un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, con una amplia política de inversión enfocada principalmente en participaciones de fondos de inversión inmobiliaria y títulos valores de mediano a largo, los cuales pueden verse afectados por la valoración a precios de mercado de dichos instrumentos provocando diferentes niveles de afectación ante eventuales variaciones de las condiciones del mercado.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de diciembre del 2021, mostró que el riesgo fue cubierto en -1,60 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo registró una disminución del -17,43% con respecto al trimestre anterior, pasando de \$1.53 millones a \$1.26 millones

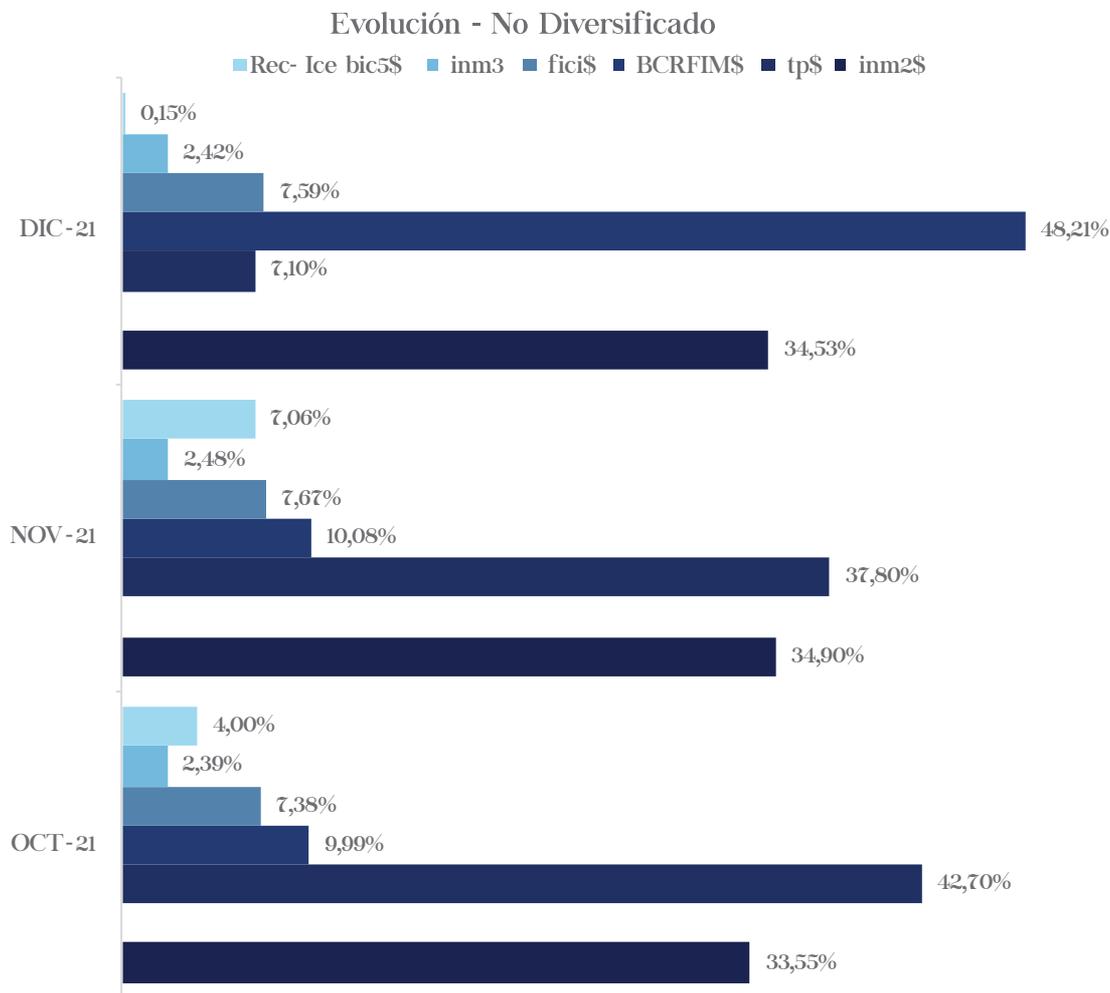
La duración modificada al 31 de diciembre del 2021, indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo, podría variar en 0,07%.

### *Estructura del Portafolio por Emisor*

---

Emisor	% Cartera al 31/12/2021	% Cartera al 30/09/2021
BCR Fondo De Inversión Mixto Dólares	48,21%	9,23%
BCR Inmobiliario Del Comercio Y La Industria	34,53%	30,98%
BCR Progreso Inmobiliario	7,59%	6,81%
Gobierno (Ministerio Hacienda)	7,10%	39,43%%
BCR Inmobiliario Rentas Mixtas	2,42%	2,24%
Banco De Costa Rica	0,15%	11,31%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

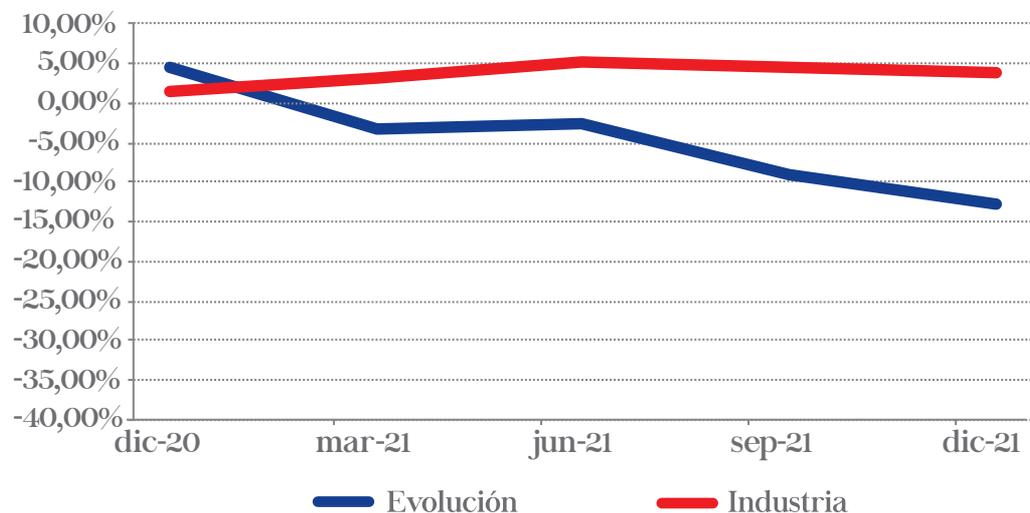


## Comisiones

<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%	0,8627040754

## Rendimientos

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



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

### Rendimientos últimos 30 días

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
-8,49%	N/D

### Rendimientos últimos 12 meses.

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
-12,72%	3,82%

## Indicadores

Indicador	Al 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Desviación estándar 12 meses	3,62	4,06	2,00
RaR 12 meses	-1,60	-0,58	1,77
Duración del portafolio	0,07	0,22	11,37
Duración modificada portafolio	0,07%	0,22%	11,46
PPI	3,67	5,96	2,16



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:	¢2.833.723,23
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 diciembre 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 1,45%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a €29.348.838,112 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de €2.833.723,23

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 31 de diciembre del año 2021 se mantienen 43 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 39 empresas inquilinas.

## *Estructura del Portafolio por Inmueble*

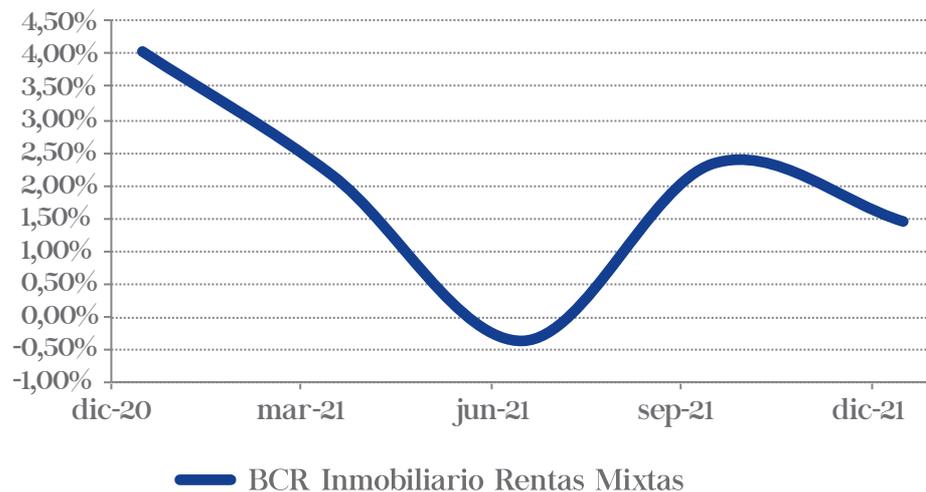
Emisor	% Cartera al 31/12/2021	% Cartera al 30/09/2021
Cc Sabana Sur	35,87%	35,89%
Multicentro Desamparados	17,38%	17,33%
U Latina San Pedro	14,25%	14,26%
Plaza Bratsi	9,21%	9,21%
U Latina Santa Cruz	8,58%	8,58%
Oficentro Los Yoses	7,82%	7,83%
Bc Desamparados	6,23%	6,23%
Paseo De Las Flores	0,65%	0,65%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 31/12/2021	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2021
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	62,58%	63,31%
Enseñanza	21,76%	22,12%
Otras actividades de servicios	9,61%	9,45%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,60%	2,56%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,34%	1,57%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,82%	0,74%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,15%	0,14%
Construcción	0,14%	0,12%
<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 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,56	39,22	27,26%
Porcentaje de Ocupación*	85,65%	85,48%	89,89%

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

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
-1,82%	-1,82%

### Rendimiento líquido últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
1,45%	1,45%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 31/12/2021
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.



Funchal

pinobidi

Rosabal

Banco Promerica

Auto Center

Universal

NO LEFT TURN



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:	\$1.109,13
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$180.985.000,00
Precio última negociación:	\$447,00
Fecha última negociación:	22/12/2021
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,85%
Clasificación riesgo:	scr AA 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,00%
Comisión administración industria:	1,35%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 2,98%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,84%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$347.303.247,86, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.109,13.

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 catorce actividades económicas, siendo los sectores comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de diciembre del año 2021 se mantienen 392 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 329 empresas inquilinas.

## Estructura del Portafolio por Inmueble

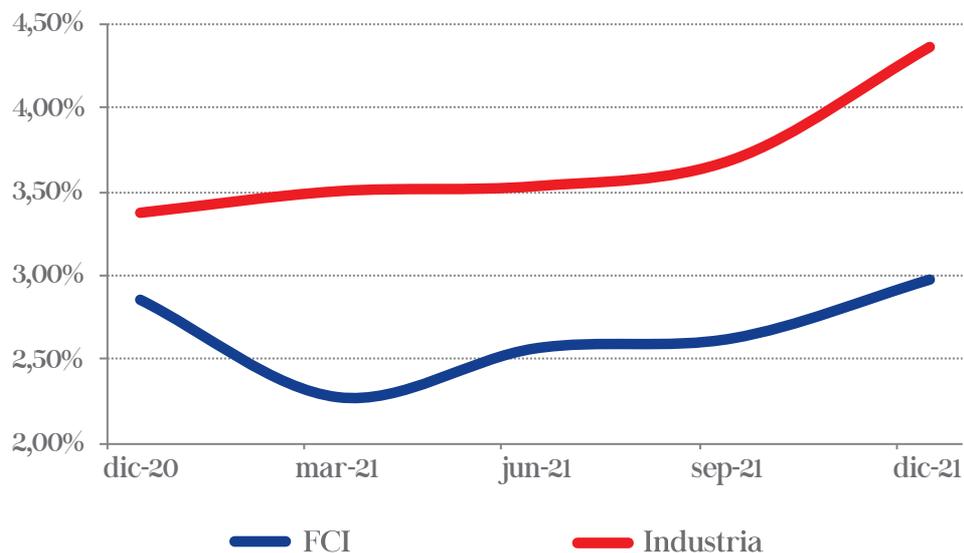
Inmueble	% Activos Totales al 31/12/2021	% Activos Totales al 30/09/2021
Global Park	20,60%	20,66%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	12,08%	12,12%
Centro Comercial Momentum Pinares	8,73%	8,76%
Ni Belén	7,53%	7,55%
CC Plaza Rohrmoser	5,11%	5,12%
Ce Guadalupe	3,79%	3,80%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	3,40%	3,09%
Parque Empresarial Lindora	2,98%	2,81%
Centro Comercial Terramall	2,80%	2,99%
Bc San Pablo 02 ( CC Heredia 2000)	2,62%	2,56%
Condominio Lindora	2,55%	2,49%
Cn Uruca	2,48%	2,48%
CC Momentum Lindora	2,47%	2,42%
CC Plaza Los Laureles	2,41%	2,23%
CC Atlantis Plaza	2,37%	2,38%
Plaza Lincoln	2,22%	2,18%
CC Plaza Santa Rosa	2,17%	2,08%
CC Plaza Del Valle	1,75%	1,76%
Bc Pavas 01	1,32%	1,21%
Centro Comercial Plaza Monte General	1,20%	1,11%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,11%	1,32%
CC Desamparados	1,03%	1,03%
Centro Corp La Nunziata	0,93%	0,93%
Bc Ciudad Colón 01	0,67%	0,67%
Mall Internacional	0,62%	0,62%
Centro Comercial Paseo Metropoli	0,59%	0,59%
BC San Pablo 01	0,54%	0,55%
Mall San Pedro	0,45%	0,46%
Bn Alajuelita	0,43%	0,44%
CC Metrocentro	0,39%	0,39%
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 31/12/2021	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2021
Industrias manufactureras	36,32%	37,41%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	28,11%	26,56%
Enseñanza	8,10%	7,19%
Actividades financieras y de seguros	8,02%	8,27%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	7,00%	5,81%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	3,90%	3,61%
Otras actividades de servicios	2,36%	2,04%
Construcción	1,70%	1,75%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,33%	1,36%
Información y comunicaciones	1,17%	1,09%
Actividades inmobiliarias	0,80%	0,81%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,66%	0,81%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,34%	3,14%
Transporte y almacenamiento	0,19%	0,16%
<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 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,56	38,13	27,26%
Porcentaje de Ocupación*	87%	85,74%	89,89%

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

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
-0,53%	4,37%

### Rendimiento líquido últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
2,98%	3,84%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 31/12/2021
-43,36%

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:	\$1.121,06
Cantidad total autorizada:	\$600.000.000,00
Monto total colocado:	\$251.852.000,00
Precio última negociación:	\$455,00
Fecha última negociación:	08/12/2021
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	3,48%
Clasificación riesgo:	scr AA 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,00%
Comisión administración industria:	1,35%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3,25%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3,84%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$477.101.290,82, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.121,06.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 20 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 quince 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 31 de diciembre del año 2021 se mantienen 160 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 141 empresas inquilinas.

## *Estructura del Portafolio por Inmueble*

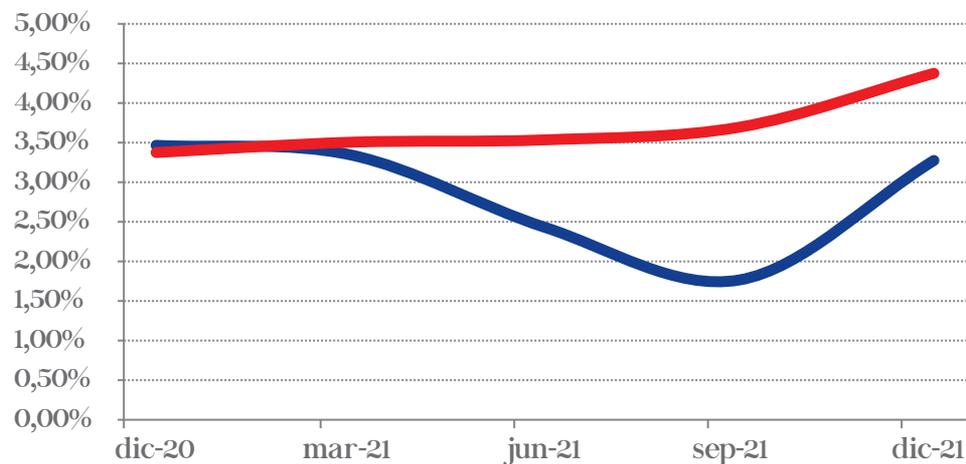
Inmueble	% Activos Totales al 31/12/2021	% Activos Totales al 30/09/2021
Zona Franca Coyol	16,50%	15,36%
Parque Empresarial Del Pacifico	15,55%	16,30%
Parque Empresarial Forum II	13,14%	12,98%
Parque Empresarial Forum I	10,18%	10,05%
Hospital La Católica	8,82%	7,84%
Centro Comercial Paseo Metropoli	7,93%	8,72%
Torre Mercedes	7,04%	6,14%
Bc Uruca	6,14%	6,07%
Forum Torre J	3,47%	3,43%
Ni Uruca	2,62%	2,59%
Condominio Meridiano	2,33%	2,31%
B.C. Desamparados -	2,17%	2,14%
Cn Uruca	0,87%	0,86%
B.C. La Pacifica	0,78%	0,77%
B.C. Grecia	0,67%	0,66%
B.C. Heredia	0,52%	0,52%
B.C. San Isidro De Heredia	0,45%	0,45%
B.C. Belén	0,34%	0,33%
B.C. El Cruce	0,26%	0,25%
CC Terramall, Local	0,21%	0,20%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 31/12/2021	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2021
Industrias manufactureras	25,40%	26,44%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	14,32%	16,07%
Actividades inmobiliarias	13,39%	13,54%
Información y comunicaciones	11,58%	11,69%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	11,50%	11,60%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	7,11%	7,17%
Enseñanza	5,45%	2,86%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,09%	2,98%
Otras actividades de servicios	2,53%	2,58%
Transporte y almacenamiento	2,16%	1,55%
Actividades financieras y de seguros	1,11%	1,10%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,96%	1,06%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,68%	0,63%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,41%	0,42%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0,32%	0,32%
<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 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	36,78	38,22	27,26
Porcentaje de Ocupacion*	95,96%	95,85%	89,89%

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

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
4,11%	4,37%

### Rendimiento líquido últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
3,25%	3,84%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 31/12/2021

-36,57%

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:	\$5.259,47
Cantidad total autorizada:	\$100.000.000,00
Monto total colocado:	\$80.975.000,00
Precio última negociación:	\$5.365,00
Fecha última negociación:	02/11/2021
Relación de participaciones negociadas en el último año vs participaciones en circulación en el período:	0,01%
Clasificación riesgo:	scr AA- 3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora De Riesgo Centroamericana
Comisión administración:	1,10%
Comisión administración industria:	1,35%

## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre 2021 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 3.53%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 3.84%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$103.783.760,37, siendo el precio de la participación en libros de USD\$ 5.259,47.

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 doce actividades económicas, siendo el comercio la más representativa. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de diciembre del año 2021 se mantienen 72 contratos de arrendamiento vigentes; suscritos con 65 empresas inquilinas.

## *Estructura del Portafolio por Inmueble*

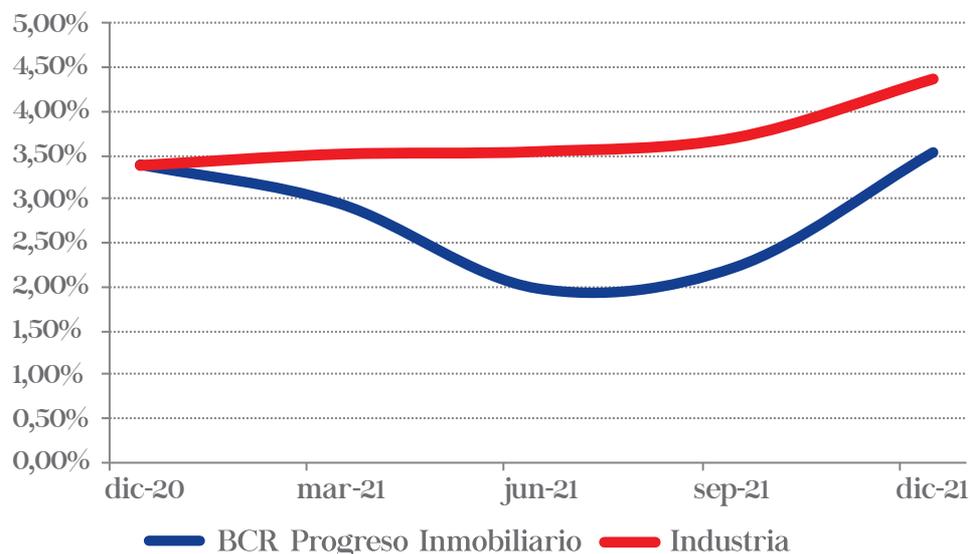
Inmueble	% Cartera al 31/12/2021	% Cartera al 30/09/2021
Terracampus	20,86%	20,92%
CC Paseo Metropoli	18,28%	17,97%
CC Paseo De Las Flores	14,64%	14,70%
Cedi San José	8,31%	8,34%
Zona Franca Z	6,58%	6,61%
CC Antares	6,17%	6,20%
Bodegas Alajuela	3,73%	3,75%
Oficentro Trejos Montealegre	3,36%	3,37%
Plaza Cariari	3,20%	3,21%
C.C Coronado 01	2,81%	2,82%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,43%	2,44%
E.C Nicoya 01	2,44%	2,45%
E.C Santa Cruz 01	2,21%	2,22%
Plaza Tempo	1,99%	2,00%
CC Plaza Del Oeste	1,26%	1,26%
Tienda Ekono Puntarenas	1,22%	1,23%
Condominio Mall San Pedro	0,50%	0,50%

## *Estructura del Portafolio por Sector Económico*

Sector Económico	% de los Ingresos del Fondo al 31/12/2021	% de los Ingresos del Fondo al 30/09/2021
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	35,21%	34,98%
Información y comunicaciones	24,45%	25,50%
Industrias manufactureras	12,64%	12,95%
Actividades financieras y de seguros	7,99%	8,29%
Transporte y almacenamiento	7,18%	7,52%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,68%	4,80%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	3,48%	2,72%
Otras actividades de servicios	1,45%	0,99%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0,98%	1,03%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,86%	0,09%
Enseñanza	0,72%	0,75%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0,35%	0,37%
<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 31/12/2021	Al 30/09/2021	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	15,23	15,18	27,26%
Porcentaje de Ocupación*	82,66%	81,18%	89,89%

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

### Rendimiento total últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
0,76%	4,37%

### Rendimiento líquido últimos 12 meses

Fondo 31/12/2021	Industria 31/12/2021
3,53%	3,84%

### Rendimiento a Valor de Mercado

Fondo 31/12/2021
3,37%

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

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



FONDO DE INVERSIÓN  
DE DESARROLLO DE  
PROYECTOS PARQUE  
EMPRESARIAL  
LINDORA



---

No Diversificado

## 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 IV trimestre del año y contiene datos comprendidos entre 01 de octubre al 31 de diciembre de 2021.

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, presenta la calificación de riesgo scr A-3.

Con el propósito de cumplir con las proyecciones indicadas en el prospecto, la administración redirigió todos los esfuerzos para continuar con la comercialización y colocación de espacios del proyecto, ya que si bien se realizaron tareas de colocación de forma simultánea al proceso constructivo del proyecto, éstos esfuerzos se han visto afectados por la pandemia Covid-19; lo cual ha provocado la materialización de algunos riesgos; ocasionando una disminución en los porcentajes de colocación, incidiendo directamente en la liquidez del fondo, modificando con ello los escenarios de rentabilidad inicialmente plasmados para el proyecto.

Debido a estos cambios y en busca de salvaguardar y priorizar los intereses de los inversionistas, la administración del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora se ha visto en la necesidad de realizar ajustes financieros al desarrollo del proyecto que permitan, pese a las incidencias del mercado, continuar con objetivos generales del fondo y sus inversionistas.

Es así como, en aras de mantenerse dentro de las proyecciones del fondo, se realizó durante el tercer trimestre de 2021 (mencionado en el informe anterior) una actualización del estudio de mercado que permitiera determinar la realidad actual inmobiliaria en la cual está inmerso el fondo, así como una actualización del informe de valuación financiera, con el fin de incorporar las variables suscitadas durante el periodo de pandemia y que permitirán tomar las acciones necesarias para concluir con éxito el proyecto.

En las siguientes secciones se describen en detalle, los avances y actualización de la información con 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 1**  
**Características FDP Parque Empresarial Lindora**

Fecha De Compra:	13/03/2020
Tipo Fondo:	CERRADO
Moneda De Participaciones:	DÓLARES
Valor Nominal	\$1.000,00
Cantidad Total Autorizada:	\$52.000.000,00
Monto Total Colocado:	\$21.299.000,00
Precio Última Negociación:	\$1.110,00
Clasificación Riesgo:	SCR A+3 (CR)
Calificadora:	Soc. Calificadora de Riesgo Centroamericana
Comisión Administración:	0.10%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

## Participantes designados:

Para este periodo las 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.

## Aspectos técnicos

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 al proyecto se le otorgo la certificación LEED SILVER para la torre de oficinas, lo cual ofrece beneficios como eficiencia energética y económica, con un incremento en el rendimiento y productividad en los lugares de trabajo.

Asimismo, se cuenta con la certificación EDGE para los bloques de bodega C-E y EDGE ADVANCED para bloque B oficina (espacio flexible), lo cual le permite al parque ser parte de la industria sustentable y mantenerse a la vanguardia del mercado y panorama actual.

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), Municipalidad de Santa Ana y aprobación de la escritura por parte del fiduciario Banco Improsa, estando actualmente en proceso

de revisión por parte del registro público.

## **Aspectos Legales**

Actualmente se mantiene vigentes los contratos indicados en el periodo anterior; como aspecto relevante del periodo se detalla el siguiente:

1. Suscripción de promesa de compraventa para el espacio comercial denominado como finca filial F6, el pasado 21 de diciembre de 2021.
2. Suscripción de promesa de compraventa para los espacios de bodegas denominadas como fincas filiales: C3, C4, C5 y C6, el pasado 21 de diciembre de 2021.

## **Aspectos de mercado**

En referencia a los aspectos de mercado, a continuación se presenta la estrategia comercial establecida para el Parque Empresarial Lindora con el objetivo de lograr la colocación de los espacios disponibles y poder cumplir los estimados en las proyecciones

del fondo; así como, el detalle de las gestiones realizadas para la colocación de dichos espacios.

## **Estrategia comercial**

La estrategia comercial del fondo se desarrolla mediante la incorporación de diferentes elementos que permiten generar valor agregado y fortalecer de esta forma el atractivo o ventajas del inmueble Parque Empresarial Lindora.

Según el estudio de mercado Newmark 3Q 2021, la situación económica del país y recientemente el efecto de la pandemia, han venido a alimentar la intención de los usuarios por establecerse en inmuebles con especificaciones de bienestar y amenidades que potencien la eficiencia y seguridad. Dentro de esos elementos, Parque Empresarial Lindora cuenta con una estrategia de certificación ambiental para los edificios del parque, para los cuales se han gestionado dos tipos de certificaciones en sus estructuras:

- Certificación LEED SILVER para la torre de oficinas, lo cual ofrece beneficios como eficiencia energética y económica, con un incremento en el rendimiento y productividad en los lugares de trabajo. En este edificio de 6 niveles, este aspecto se vuelve muy importante para las empresas transnacionales, debido a que buscan edificios sustentables por los ahorros en costos de operación y mantenimiento. Por

consiguiente, contar con una construcción sostenible permitirá capitalizar la inversión en sostenibilidad y convertirse en un referente que promueve los valores de respeto al medioambiente.

- Certificación EDGE en los edificios de bodegas y locales comerciales, lo cual permite al parque ser parte de la industria sustentable y mantenerse a la vanguardia del mercado y panorama actual, por contar con la capacidad de ahorrar mínimo un 20% en su gasto de energía eléctrica, consumo de agua y energía incorporada a los materiales.

En ese sentido, toda certificación otorga un valor agregado muy valioso a cualquier edificación, lo cual permite comercializarla de mejor manera en el sector inmobiliario y será para muchos arrendatarios o compradores; un punto sumamente importante a considerar para poder tener sus instalaciones en construcciones que ofrecen el mayor confort para los usuarios, garantizando una óptima operación de sistemas de iluminación, aire acondicionado y otros.

Adicional a los beneficios propios del inmueble, se brinda a los clientes que así lo requieren el beneficio de zona franca, lo cual potencia aún más el proyecto para las empresas que gozan de dichos beneficios, contándose con la empresa Genesis para brindar la administración de este servicio, por lo cual tanto bodegas como oficinas pueden tener el régimen de zona franca y ser así una opción para todo tipo de clientes.

Por otro lado, además de la comercialización en forma directa que se ha dado durante todo el plazo del proyecto, se ha contado también con el apoyo de empresas comercializadoras y corredoras de bienes raíces, utilizando diferentes métodos para lograr mayor conocimiento, aceptación y colocación del proyecto, tales como:

- Página Web
- Tour virtual
- Redes Sociales:
  - LinkedIn
  - Facebook
  - Instagram

Adicionalmente, se tienen los siguientes pilares, que fundamentan los esfuerzos realizados para la colocación del parque:

1. Se tiene una comunicación constante para ofrecer el proyecto, y lograr concretar visitas de clientes potenciales con corredores de bienes raíces, tanto independientes como corporativos, participando regularmente como oferentes en las solicitudes de propuesta realizada para diferentes clientes. A continuación, mencionamos las principales firmas que han sido parte del proyecto:

- Newmark
- Cushman & Wakefield
- Colliers Internacional
- Brisa Real Estate
- Nimet Corp
- Metro Cuadrado
- Ranfer Consultora
- LM Propertys
- Ahrens Inmobiliaria
- Gravitass Inmobiliaria

2. Se firmó un convenio con la Asociación Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (CINDE), mediante el cual se busca 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, esto 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. El perfil del proyecto Parque Empresarial Lindora se encuentra dentro del portafolio de proyectos que impulsa CINDE para crear oportunidades de colocación; con el objetivo de contribuir al desarrollo social y económico de Costa Rica. Además se mantiene una comunicación activa y constante para el análisis de clientes potenciales, adicionalmente, se remite 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 convoca 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.

3. Una vez realizada la inauguración del parque, se incorporó el servicio de atención al cliente mediante una oficina de ventas que está propiamente en el parque, con personal contratado para asesorar a los clientes potenciales que se encuentren interesados en alguno de los espacios disponibles.

4. Durante el período comprendido entre el último trimestre de 2020 y el III trimestre 2021, se contrató a un consultor comercial externo, quien se encargó de continuar con la campaña publicitaria que digital para la atracción de clientes potenciales, así como la prospección directa que se hizo por este medio.

5. BCR SAFI dispone de personal enfocado en la comercialización de inmuebles, para lo cual se tiene a un equipo enfocado en atender las redes sociales, dentro de los canales el WhatsApp y correo de servicio al cliente, así como lo generado a través de formulario de leads desde la página web ([www.pelcostarica.com](http://www.pelcostarica.com)), la relación con la agencia de publicidad para poner en marcha las diferentes iniciativas comerciales para impulsar el proyecto, realizar prospección de clientes potenciales, entre otros.

Asimismo, se continúa con la puesta en marcha de campañas publicitarias en redes sociales y medios, para lo cual se tiene un contrato con la agencia publicidad ORSON MEDIA, para el posicionamiento y colocación de Parque Empresarial Lindora en

- Redes Sociales.
- LinkedIn.
- Facebook.
- Instagram.

6. Colocación de rótulos de clientes anclas, que busca impulsar no solamente la comunicación de nuevos negocios dentro de Parque Empresarial Lindora, sino también el generar la atracción de comercios a través de estrategia de Prueba Social. Esta estrategia lo que permite es generar confianza en los diferentes tipos de usuarios, al mostrar información sobre quienes han confiado previamente en nuestra empresa, lo cual también ayuda a generar un mayor alcance para crear flujo de usuarios de los comercios que se alojen en Parque Empresarial Lindora.

7. Colocación de banners o banderolas en sitio, con el fin de exponer la marca, formas de contacto así como dar a conocerlas diferentes posibilidades de negocios disponibles en Parque Empresarial Lindora.

8. Se realizó una actualización del Estudio de mercado de demanda en la zona por medio de la firma Newmark, con fecha setiembre de 2021 con el objetivo de realizar las ofertas de manera competitivas.

Todas estas medidas son gestionadas por la administración del fondo de cara a mantener un adecuado mix comercial que permita cumplir con el plan de comercialización propuesto para el fondo y de esta manera poder cumplir con las expectativas que se tienen de cara a la consecución de este.

## Colocación

En relación al tema de colocación inicial es importante resaltar que al momento de conceptualización del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora se contaba con aproximadamente un 40% (16.142m<sup>2</sup>) de cartas de intención firmadas para la utilización de las áreas arrendables, de la cuales únicamente se materializaron en firma de contrato un 18% (7.227m<sup>2</sup>) mientras que el 22% (8.915m<sup>2</sup>) restante se descartó principalmente por el retiro de los clientes debido a la incertidumbre y reestructuración interna de las empresas como consecuencia de la pandemia COVID 19.

A continuación, mostramos un resumen de lo mencionado anteriormente:

**Tabla 3. Detalle cartas de intención**

Sector	Total m2	Cartas Intención	%
Oficinas	7.201,75	1.985,00	4,91%
Bodega A	4.900,00	4.900,00	12,12%
Ofibodega	4.212,00	2.089,00	5,17%
Nave industrial	11.648,00	6.372,00	15,76%
Flex Space	5.789,00	-	
Plataforma parqueos	3.447,40	-	
Comercial	3.226,77	796,00	1,97%
TOTAL	40.424,92	16.142,00	39,93%

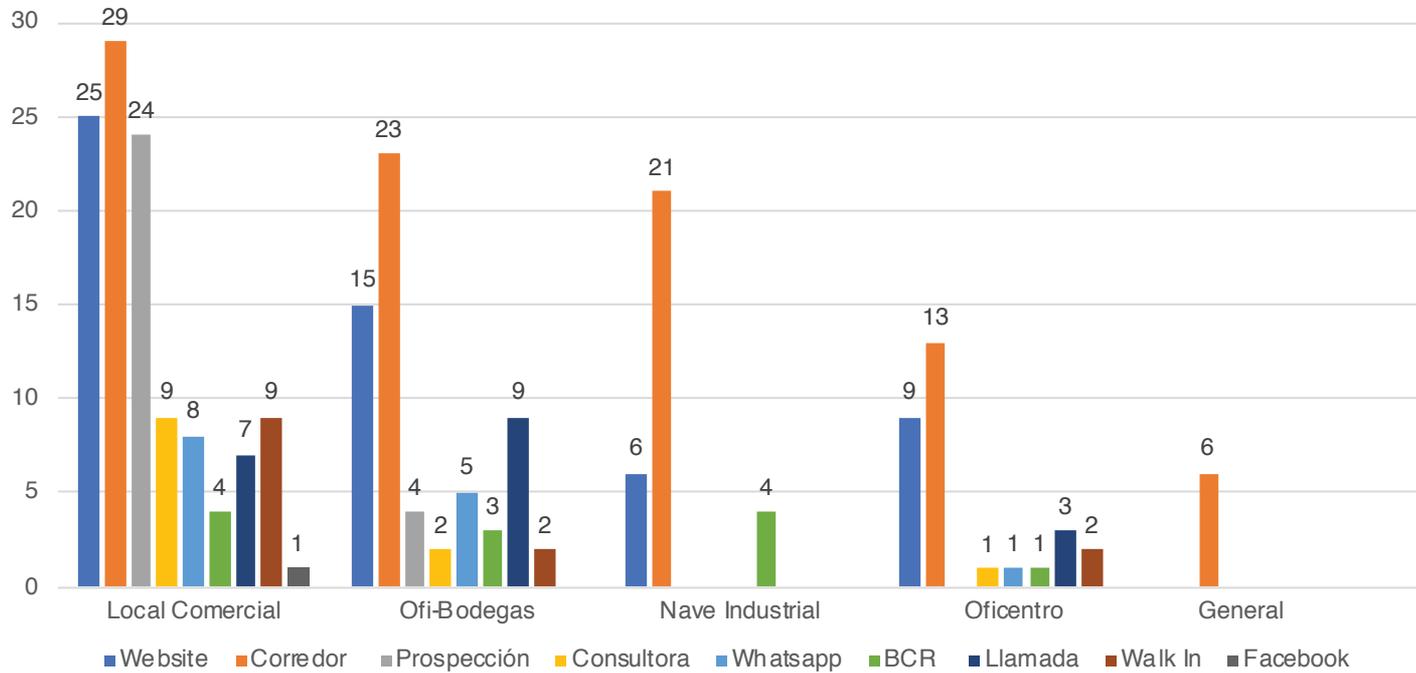
Aunado a lo anterior, se puede mencionar que como resultado de la estrategia comercial activa con los diferentes involucrados comerciales, el Fondo de Desarrollo ha enviado ofertas de espacios a varios clientes interesados para cada uno de los sectores del proyecto.

A continuación, se muestra el histórico de ofertas enviadas desde marzo 2020 a noviembre 2021 y el medio de ingreso de las solicitudes para cada uno de los sectores del proyecto:

## **Gráfico 2. Detalle de ofertas enviadas - Al 31 de diciembre 2021**

- Total Ofertas: (247)
- Local comercial: 116
  - Ofi-Bodegas: 63
  - Nave Industrial: 31
  - Oficentro: 30
  - General: 7

**Gráfico 2. Ofertas enviadas.**



Como se puede apreciar en el gráfico anterior, el Fondo ha mantenido una gestión activa de comercialización y como resultado de esto actualmente presenta un porcentaje de colocación de un 33,0% del total de las áreas arrendables.

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

### Tabla 4. Detalle colocaciones firmadas

Logo	Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Bodega	Edificio C-7	Industria	870 m2	Promesa de compraventa
	Bodega y local Comercial	Edificio C-3, C-4, C-5, C-6, F-5	Industria y Comercio	C: 1.851,16 m2 F: 106,29 m2	Promesa de compraventa
	Plataforma de parqueos	Edificio D	Parqueos	264 espacios	Arrendamiento
	Comercial	Edificio G-1	Servicio	230,06 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-17	Servicio	106,29 m2	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-18	Servicio	104,29 m2	Arrendamiento
	Comercial	Pad Comercial	Servicio	200,00 m2	Arrendamiento
	Bodega	Edificio A	Industria	4.900 m2	Vendido
	Oficina	Edificio G-6	Oficina	1.457,59 m2	Vendido

### Tabla 4. Detalle colocaciones firmadas

Logo	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Edificio A	Industria	4.900 m2	Vendido
	Edificio G-6	Oficina	1.457,59 m2	Vendido

En línea con lo anterior, también es importante mencionar que la disponibilidad de áreas arrendable del el Fondo de Desarrollo es de un 66% de los cuales un 24% se encuentra en negociación.

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

Asimismo, es importante mencionar que para el I trimestre de 2022 se estima estar concretando la ejecución de las promesas de compraventa firmadas correspondiente al espacio de la bodega C7 - Edificio C, C3, C4, C5, C6 - Edificio C y local comercia FF6 - Edificio F.

## Aspectos Financieros

Se debe recalcar que la realidad de mercado debido a la emergencia sanitaria decretada por el virus COVID 19, produce que los supuestos de alquiler y 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 la liquidez y rendimiento del fondo, respecto de lo originalmente estimado.

Conforme a lo anteriormente descrito, y de acuerdo a las sensibilizaciones mostradas en el informe del III trimestre, aunado a un seguimiento diario de los flujos, la administración del fondo de desarrollo en procura de salvaguardar las condiciones de los inversionistas, así como mantener la estabilidad financiera del fondo, procedió el pasado 17 de diciembre de 2021 mediante hecho relevante, consecutivo BCRSAFI 670-2021, a convocar a asamblea de inversionistas, teniendo como fecha de invitación el martes 18 de enero de 2022. El propósito de dicha convocatoria es presentar las condiciones actuales del fondo y mercado, las estrategias empleadas por parte del equipo, los riesgos materializados, y eventualmente la ruta idónea a seguir la cual consiste en extender el tiempo de vida del proyecto. La posible aprobación de estas condiciones propiciara una actualización del prospecto.

El crédito directo, durante el cuarto trimestre de 2022, el banco de Costa Rica desembolso al fondo de desarrollo la suma total de USD\$ 155.671,08 (Ciento cincuenta mil seiscientos

setenta y un dólares con ocho centavos), para un valor de desembolso de USD\$ 28.302.308,55 (Veintiocho millones trescientos dos mil trescientos ocho dólares con cincuenta y cinco centavos) y un valor de registro en el pasivo de USD\$ 22.029.808,55 (veintidós millones veintinueve mil ochocientos ocho dólares con cincuenta y cinco centavos).

De acuerdo con 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 6. Ejecución presupuestaria**

<b>Detalle</b>	<b>Ejecutado</b>
Terreno	\$20.000.000
Costos Directos	\$23.461.610
Costos Indirectos	\$2.846.047
Mejoras	\$84.674
Gastos	\$4.184.589
<b>Total</b>	<b>\$50.576.920</b>

Fuente: Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Al 31 de diciembre de 2021, se ha ejecutado un 92,8% del monto total presupuestado.

### Comisión Administración BCR SAFI:

La comisión de administración hasta el 18 de octubre de 2021 fue de 1,00%, con el objetivo de mantener un equilibrio en los flujos del fondo de desarrollo, se considera adecuado realizar un ajuste a la comisión de administración, esto en la búsqueda de atender el escenario macroeconómico actual; por consiguiente, se determina ajustar la comisión a 0.10% a partir del 19 de septiembre de 2021.

### 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 riesgos 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 continúa 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.



LINDORA

PARQUE EMPRESARIAL



## 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 =  $(VPF - VPI) \times \text{Cantidad de Participaciones}$

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:

En donde:  $VPL_t = \frac{AN_t - GP_t}{Participaciones_t}$

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

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

### Rendimiento Total:

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

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

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

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

B: Beneficios distribuidos durante el período.

### Strip Center:

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

### Tasa de Política Monetaria:

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

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

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

## Títulos Valores

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



