

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2025



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2025

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

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

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



San José, 24 de abril del 2025

Estimado inversionista:

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

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

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

Gerencia
BCR Fondos de Inversión

A modern, multi-story building with a prominent blue and yellow facade. The building features a large, blue metal grid structure on the upper levels. A red GSK logo is visible on the upper part of the building. The sky is blue with scattered white clouds. The foreground shows a paved area, a red fire hydrant, and a green hedge.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No diversificado

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



\$ 104.473.314,78
Activos Totales



\$101.789.065,95
Activos Inmobiliarios



501
Cantidad de inversionistas



16.195
Cantidad total de participaciones



17
Cantidad de inmuebles



73
Cantidad de inquilinos



85 407,49
m² Arrendables



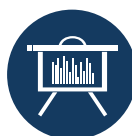
81,15%
Ocupación porcentual



Prom. 3,1 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$5.373,67
Mercado: \$4.600,00
Valor de participación



Total: 4,55%
Líquido: 2,40%
Rendimientos últimos 12 meses

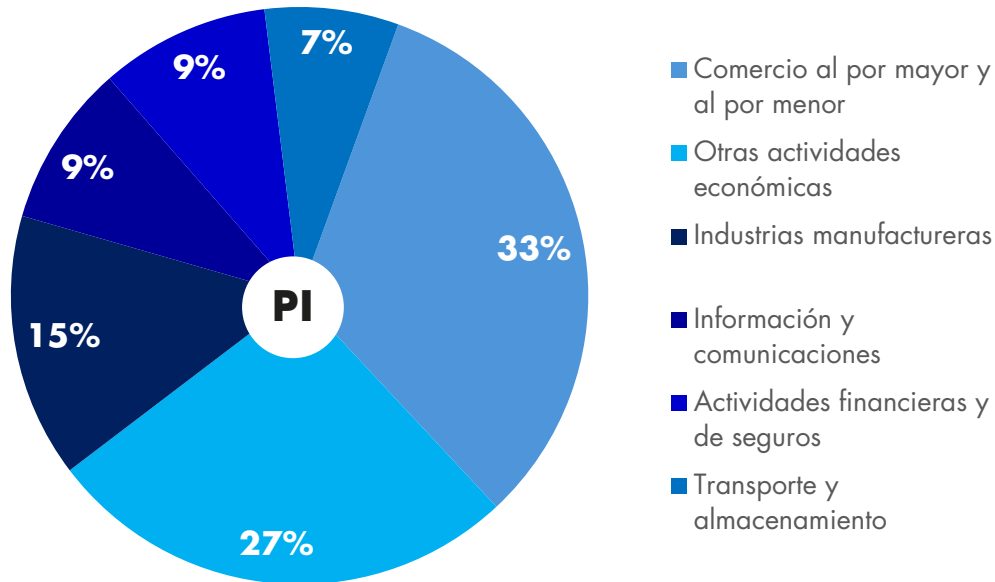
Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos mensuales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de

mediano o largo plazo y estén dispuestos a asumir los riesgos por su participación y a obtener una plusvalía por revaloración de inmuebles.

Fecha de inicio de operaciones:	11/1/2011
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Cantidad total autorizada:	\$80.975.000,00
Monto total colocado:	\$80.975.000,00
Precio última negociación:	\$5.365,00
Fecha última negociación:	2/11/2021
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,00%
Clasificación Riesgo:	SCR AA-3 (CR) Perspectiva: Observación
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica
Comisión administración:	0,90%
Comisión administración industria:	1,15%

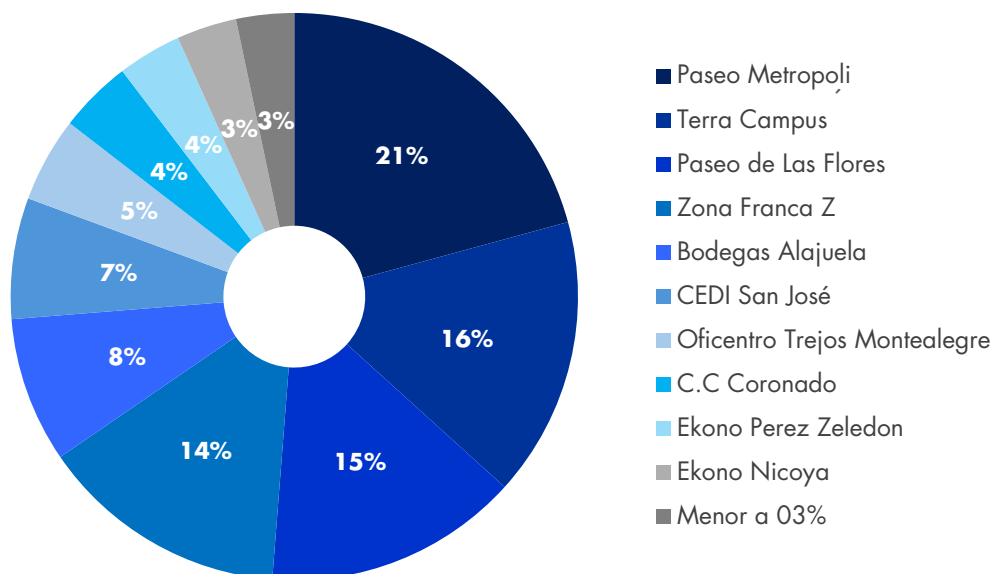
Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m ²)	Renta Mensual
I Trim 2025	Progreso Inmobiliario	1.473,97	\$5.685,50

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

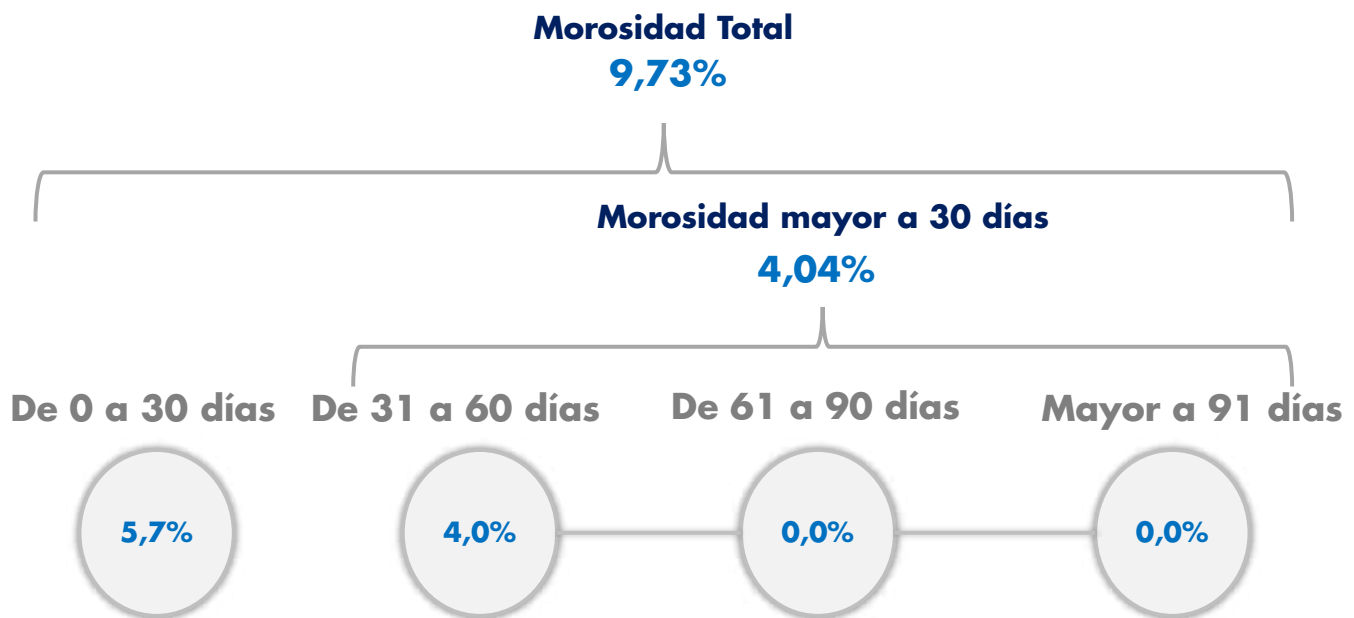
Al cierre de marzo de 2025, el BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario presentó un rendimiento líquido 12 meses del 2,40%, inferior al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 2,63%. El activo total administrado alcanzó los USD \$104.473.314,78, con un valor en libros por participación de USD\$5.373,67.

El fondo mantiene una sólida diversificación con 12 inmuebles, entre los que destacan Paseo Metrópoli, Terracampus y Paseo de las Flores por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 73 inquilinos distribuidos en 12 sectores económicos, con un enfoque predominante en comercio, industria y servicios,

lo que mitiga el riesgo asociado a la concentración sectorial o por arrendatario.

La morosidad total correspondiente al primer trimestre de 2025 se ubicó en un 9,73%. Los saldos pendientes de arrendamiento se clasifican según su antigüedad en los siguientes rangos: "0 a 30 días", "31 a 60 días", "61 a 90 días" y "más de 90 días". Los inquilinos con saldos inferiores a 30 días aún se encuentran dentro del período de pago estipulado para el mes en curso.

En consecuencia, el 4,04% de la morosidad corresponde a inquilinos con atrasos superiores a 30 días, lo cual evidencia un incumplimiento respecto a los plazos contractuales establecidos.



El rango de morosidad más significativo al cierre del primer trimestre de 2025 corresponde a los saldos vencidos entre 31 y 60 días, los cuales representan un 4,04% del total de rentas mensuales del fondo, equivalentes a aproximadamente USD\$20.534,33.

Este porcentaje refleja una concentración que requiere atención, aunque todavía se encuentra dentro de un margen de recuperación razonable. La administración continúa realizando un seguimiento riguroso e implementando los procesos de gestión de cobro con el objetivo de recuperar oportunamente estos alquileres pendientes.

El saldo registrado en cuentas de orden asciende a USD\$88.236,84. Este rubro está compuesto, en su mayoría, por deudas asociadas a

Las cuentas de orden se utilizan para reflejar partidas que no forman parte del balance general, pero que tienen un efecto relevante sobre la gestión del fondo. En particular, representan derechos o compromisos pendientes de cobro que no se pueden reconocer como ingresos hasta que exista una certeza razonable de su recuperación.

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), se realizaron las valoraciones

arrendatarios que han suscrito acuerdos de pago con el fondo, así como por saldos pendientes de inquilinos que ya han desocupado los inmuebles.

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

anuales de tres activos inmobiliarios. A continuación, se presentan los resultados comparativos entre los valores anteriores y los montos registrados.

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Condominio Mall San Pedro	Grupo Tecno	\$439.756,55	\$434.953,39	-\$4.803,16
C.C Coronado 01	Grupo Tecno	\$2.498.532,20	\$3.056.487,98	\$557.955,78
Centro Comercial Paseo Metrópoli	Consulta técnica	\$19.749.940,62	\$18.452.452,00	-\$1.297.488,62

Se debe considerar que, para efectos contables, cualquier variación en la valoración, ya sea como minusvalía o plusvalía, debe contemplar el impuesto sobre la ganancia o pérdida de capital, correspondiente al 15%. No obstante, estos

Como resultado de las valoraciones realizadas, el valor en libros del fondo se ajustó a USD\$101.789.065,95, manteniéndose una

ajustes se reflejan únicamente a nivel contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo que se materialice la venta del activo.

plusvalía acumulada superior a USD\$4.596.048,79, reflejando un crecimiento sólido del portafolio.



Ingresos

	I Trim 2025	IV Trim 2024
Ingresos del Período	\$2.061.211,11	\$3.744.969,13
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$328,00	\$162,01
Ingreso por arrendamiento	\$1.527.896,49	\$1.514.644,92
Ganancia por diferencial cambiario	\$10.909,71	\$6.666,92
Ganancias no realizadas por ajustes de valor *	\$484.711,04	\$2.202.573,86
Ingresos extraordinarios	\$34.923,91	\$20.782,16
Otros ingresos	\$2.441,96	\$139,26

*Nota: Las ganancias no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable como resultado de las valoraciones de inmuebles efectuadas durante el periodo, estas no representan un ingreso materializado para el fondo de inversión.

En el primer trimestre de 2025 se observa una disminución general de los ingresos del período en comparación con el cuarto trimestre de 2024 siendo esta diferencia impulsada principalmente por una caída significativa en las ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable. Cabe destacar que estas últimas corresponden a registros contables y no implican ingresos efectivos al flujo.

Al excluir las ganancias no realizadas por ajustes de valor los ingresos ajustados del cuarto trimestre de 2024 fueron de \$1.542.395,27 mientras que en el primer trimestre de 2025 ascendieron a \$1.576.500,07 lo que representa un aumento de \$34.104,80 equivalente a un crecimiento del

2,21% esta variación muestra una leve mejora en los ingresos reales del período impulsada principalmente por un aumento del 0,87% en los ingresos por arrendamiento que pasaron de \$1.514.644,92 a \$1.527.896,49 además los ingresos extraordinarios aumentaron un 68% al pasar de \$20.782,16 a \$34.923,91.

Por otra parte, como parte de la estrategia de gestión activa, se mantuvieron los esfuerzos de colocación, lo que permitió concretar el cierre de nuevas negociaciones durante el primer trimestre de 2025, resultando en la colocación de áreas adicionales que representan ingresos estimados por USD\$5.685,00 mensuales, concentrados principalmente en el sector comercial.

Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de marzo del 2025 la estructura de estos está conformada por gastos financieros, impuestos,

mantenimiento, comisión de administración, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:

I Trimestre 2025	
Gastos Financieros	25,8%
Impuestos locales	25,5%
Comisiones	21,8%
Mantenimiento de los inmuebles	18,3%
Seguros	3,2%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	1,5%
Otros Gastos	1,4%
Peritazgo de los inmuebles	1,0%
Gastos bancarios y similares	0,9%
Gasto por Suscripción	0,3%
Variación por incobrables	0,3%
Total Gastos:	100,0%

Al comparar los gastos totales del primer trimestre de 2025 con el cuarto trimestre de 2024 excluyendo las pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable, los gastos fueron de \$888.965,45 en el primer trimestre 2025 frente a \$917.658,86 en el cuarto trimestre 2024 lo que representa una reducción de \$28.693,41 equivalente a un 3,13% esta disminución sugiere una contención razonable de egresos durante el período.

Uno de los rubros que más contribuyó a la reducción del gasto fue el de gastos financieros, los cuales disminuyeron de \$248.163,21 a \$229.642,76. Esta reducción obedece a la formalización, en enero de 2025, del refinanciamiento de la línea de crédito con el Banco de Costa Rica. La operación pasó a un crédito directo a 15 años con pagos mensuales de capital e intereses, lo que permitió reducir la tasa de interés del 7,50% a una tasa fija del 5,90% durante los primeros 24 meses.

Estructura del Portafolio por Inmueble

Activos totales al 31 de marzo de 2025:		
Inmueble	mar-25	dic-24
Terracampus	21,64%	21,49%
CC Paseo Metropoli	18,13%	19,26%
CC Paseo De Las Flores	12,87%	12,78%
CEDI San José	9,02%	8,95%
Zona Franca Z	7,01%	6,96%
Bodegas Alajuela	4,95%	4,91%
CC Antares	4,09%	4,06%
Oficentro Trejos Montealegre	3,84%	3,82%
Plaza Cariari	3,50%	3,47%
CC Coronado 01	3,00%	2,44%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,43%	2,41%
EC Nicoya 01	2,43%	2,41%
EC Santa Cruz 01	2,12%	2,11%
Plaza Tempo	1,66%	1,65%
CC Plaza Del Oeste	1,53%	1,52%
Tienda Ekono Puntarenas	1,35%	1,34%
Condominio Mall San Pedro	0,43%	0,43%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

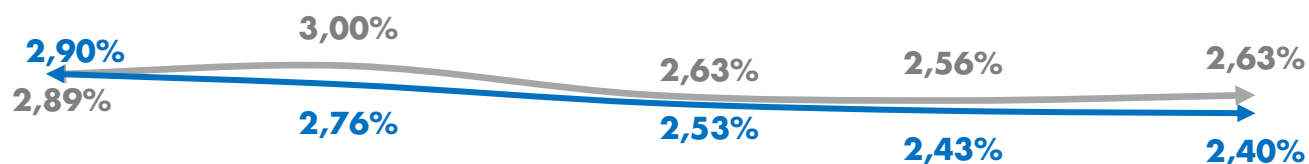
Sector Económico	Participación:	
	mar-25	dic-24
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	33%	32%
Otras actividades de servicios	15%	15%
Industrias manufactureras	15%	15%
Actividades financieras y de seguros	9%	10%
Información y comunicaciones	10%	9%
Transporte y almacenamiento	8%	8%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	5%	5%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	4%	4%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2%	2%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1%	1%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0%	1%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1%	1%
Enseñanza	0%	0%
TOTAL	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025	Industria 31/03/2025	Fondo 31/03/2025
4,55%	3,18%	2,40%	2,63%	2,22%

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

Rendimiento líquido últimos 12 meses BCR Fondo de Inv. Progreso Inmobiliario - No Diversificado vs Promedio Industria. (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



I Trim 2024

II Trim 2024

III Trim 2024

IV Trim 2024

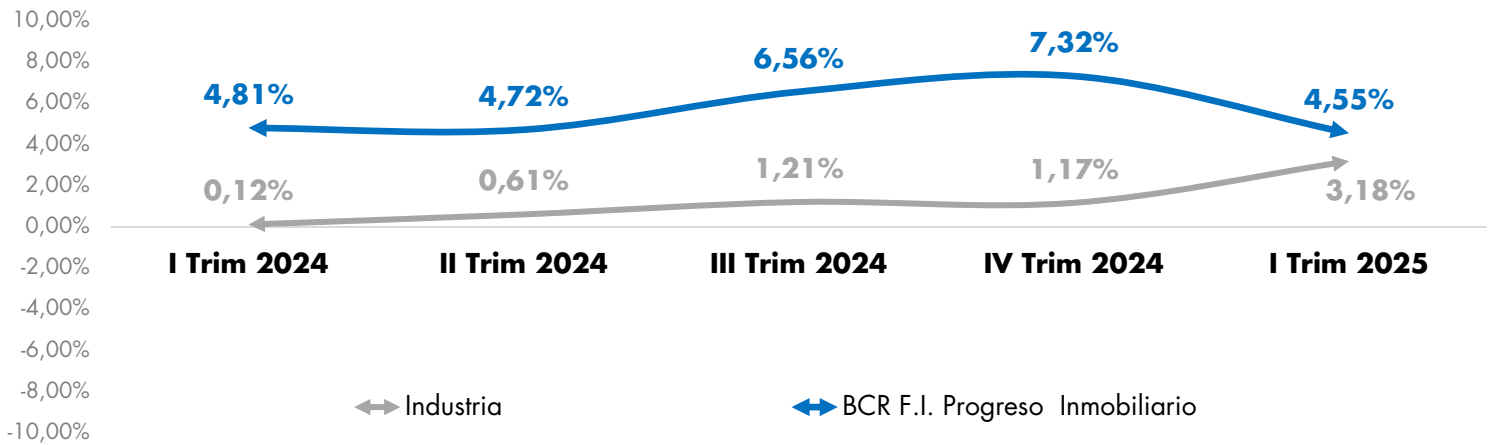
I Trim 2025

↔ Industria

↔ BCR F.I. Progreso Inmobiliario

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

Rendimiento total últimos 12 meses
BCR Fondo de Inv. Progreso Inmobiliario - No Diversificado vs Promedio Industria.
 (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Indicadores

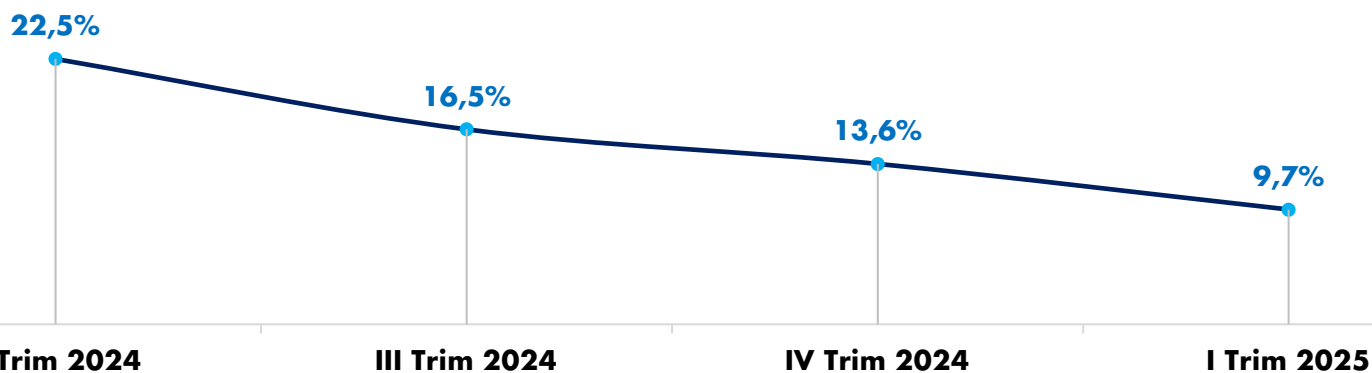
Indicador	Al 31/03/2025	Al 31/12/2024	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	16,70%	16,88%	27,39%
Porcentaje de Ocupación	81,15%	79,15%	71,92%

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

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Progreso Inmobiliario en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	I-Trim-2025	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024
Ingresos por arrendamiento	\$1.527,90	\$1.514,64	\$1.508,09	\$1.537,73
Otros ingresos	\$48,60	\$27,75	\$53,57	\$50,92
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	\$484,71	\$2.932,17	\$755,87	\$12,74
Total Ingresos	\$2.061,21	\$4.474,57	\$2.317,53	\$1.601,39
	I-Trim-2025	IV-Trim-2024	III-Trim-2024	II-Trim-2024
Gastos financieros	\$229,64	\$248,16	\$249,49	\$245,47
Gastos operativos	\$436,62	\$455,54	\$431,37	\$433,02
Comisiones	\$194,12	\$197,69	\$194,02	\$190,97
Otros gastos	\$28,59	\$16,27	\$17,93	\$16,73
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	\$1.102,87	\$1.282,85	-\$107,64	\$0,00
Total Gastos	\$1.991,83	\$2.200,51	\$785,17	\$886,19
Utilidad Neta	\$69,38	\$2.274,06	\$1.532,36	\$715,20
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	\$687,53	\$624,74	\$668,85	\$702,46

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	II Trim 2024	III Trim 2024	IV Trim 2024	I Trim 2025
De 0 a 30 días	13,0%	11,6%	10,4%	5,7%
De 31 a 60 días	7,2%	2,9%	2,4%	4,0%
De 61 a 90 días	2,4%	2,1%	0,8%	0,0%
Más de 91 días	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	22,5%	16,5%	13,6%	9,7%

Nota: Desde 2024, se ha implementado un departamento especializado en cobros con el objetivo de optimizar los procesos de recuperación de montos pendientes. Este nuevo equipo ha introducido mejoras significativas en los procedimientos existentes, estableciendo acciones concretas para cada caso de morosidad. Las gestiones realizadas incluyen el envío de correos, notas de cobro y llamadas telefónicas sistemáticas para mantener una comunicación constante con los inquilinos. Estas acciones son prueba de la efectividad de las gestiones realizadas para acortar los plazos de morosidad y facilitar que los inquilinos normalicen su situación contractual.

Modificación de fechas de valoraciones anuales

BCR SAFI ha formulado un planteamiento a la Superintendencia General de Valores acerca de las valoraciones anuales de los inmuebles en la cartera de los fondos inmobiliarios administrados. A partir de marzo de 2024, se han implementado mejoras significativas en este proceso, comenzando por la reestructuración del equipo encargado de las valoraciones. Esto busca optimizar la revisión y validación de estas, garantizando un manejo profesional y oportuno.

Además, se han actualizado los procedimientos y estándares necesarios para asegurar que cada fondo refleje con precisión el valor razonable de

sus inmuebles. Se propuso la modificación de las fechas de presentación de las valoraciones de todos los inmuebles gestionados, organizando las presentaciones en paquetes específicos con fechas focales. Esta estrategia permitirá una atención adecuada a cada valoración y evitará la necesidad de sesiones extraordinarias del Comité de Inversiones y la gestión de prórrogas.

Esta solicitud fue aprobada por la Superintendencia General de Valores el 4 de marzo. A continuación, se detallan las fechas programadas para las próximas valoraciones del fondo:

Inmueble	Fecha última valoración SUGEVAL	Fecha propuesta de cambio
Condominio Mall San Pedro	21/3/2024	31/3/2025
C.C Coronado 01	21/3/2024	31/3/2025
Centro Comercial Paseo Metrópoli	21/3/2024	31/3/2025
Tienda Ekono Pérez Zeledón	16/8/2024	31/7/2025
Tienda Ekono Puntarenas	16/8/2024	31/7/2025
Plaza Tempo	16/8/2024	31/7/2025
Oficentro Trejos Montealegre	23/8/2024	31/8/2025
Zona Franca Z	26/9/2024	31/8/2025
E.C Nicoya 01	26/9/2024	31/8/2025
E.C Santa Cruz 01	26/9/2024	31/8/2025
Plaza Cariari	26/9/2024	30/9/2025
Centro Comercial Paseo De Las Flores	25/10/2024	30/9/2025
Bodegas Alajuela	28/11/2024	28/11/2025
Centro Comercial Plaza Del Oeste	28/11/2024	28/11/2025
CEDI San José	28/11/2024	28/11/2025
Terracampus	28/11/2024	28/11/2025
Centro Comercial Antares	28/11/2024	28/11/2025

Colocación de espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación:

La principal estrategia para aumentar los ingresos de los fondos inmobiliarios consiste en alquilar los espacios disponibles en los activos inmobiliarios. Los esfuerzos comerciales realizados han dado resultados positivos, no solo para mantener y mejorar el nivel de ocupación de los fondos, sino también para incrementar los ingresos por alquiler de los inmuebles.

No obstante, como parte de la dinámica habitual de los fondos inmobiliarios, mientras se generan nuevos ingresos por arrendamientos, también se producen salidas de inquilinos en los diversos fondos que se administran. A continuación, se detallan los movimientos registrados en el I trimestre de 2025:

Fondo	Variación	
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	-\$4.105,45	
Inmueble	Movimiento	Monto
Plaza Antares	Entra	\$3.055,00
Paseo de las Flores	Entra	\$2.630,50
Mall San Pedro	Sale	-\$2.315,25
Plaza Antares	Sale	-\$709,80
Paseo Metrópoli	Sale	-\$6.765,90

A close-up photograph of a hand holding a set of keys. The keys are of various colors and shapes, including a large brass key and a silver key. The background is a blurred image of a house with a door and windows, suggesting a real estate context. A dark blue horizontal band with white text is overlaid across the middle of the image.

Panorama del Mercado Inmobiliario

Panorama inmobiliario

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

Mercado de Oficinas

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

Mercado Industrial

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

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

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

Sector Comercio

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

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

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





Términos Financieros a Considerar

Signature

Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitires.

BC: Bodega Comercial

CC: Centro Comercial

CE: Centro Educativo

CEDI: Centro de Distribución

Coefficiente de Endeudamiento

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

Coefficiente de Obligación

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

Cuentas de Orden

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

Desviación Estándar

La desviación estándar nos indica cuánto se alejan en

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

Duración

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

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

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

Duración Modificada

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

EC: Edificio Comercial

Emisor

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

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

Instrumento

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

Inversionistas profesionales

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

Lifestyle Center

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

Neighborhood Center

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

Participaciones Negociadas

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

Plazo Permanencia

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

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

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

Plazo Permanencia de los Inversionistas (PPI)

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

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

En donde:

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

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

inversión el mismo día y fondo, por igual monto.

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

Porcentaje de Morosidad

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

Porcentaje de Ocupación

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

Portafolio de Inversión

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

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación

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

Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR)

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

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

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses

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

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

En donde:

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

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

Reserva Federal (FED)

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

Para calcular los rendimientos o beneficios de una inversión realizada por un cliente en un fondo de inversión se toma como referencia el valor de la participación de la fecha a que

se quiere calcular, a este se le resta el valor de participación inicial y se multiplica por la cantidad de participaciones que el cliente tiene del Fondo.

La fórmula se detalla así:

Rendimientos o beneficios (VPF-VPI) x Cantidad de participaciones.

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

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

Rendimiento Líquido

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

a. Cálculo del valor de participación Ajustado:

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

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

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

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

Rendimiento total

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

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

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

En donde:

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

B: Beneficios distribuidos durante el periodo.

Strip Center

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

Tasa de Política Monetaria

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

Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

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

Títulos valores

Títulos	Valores
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

