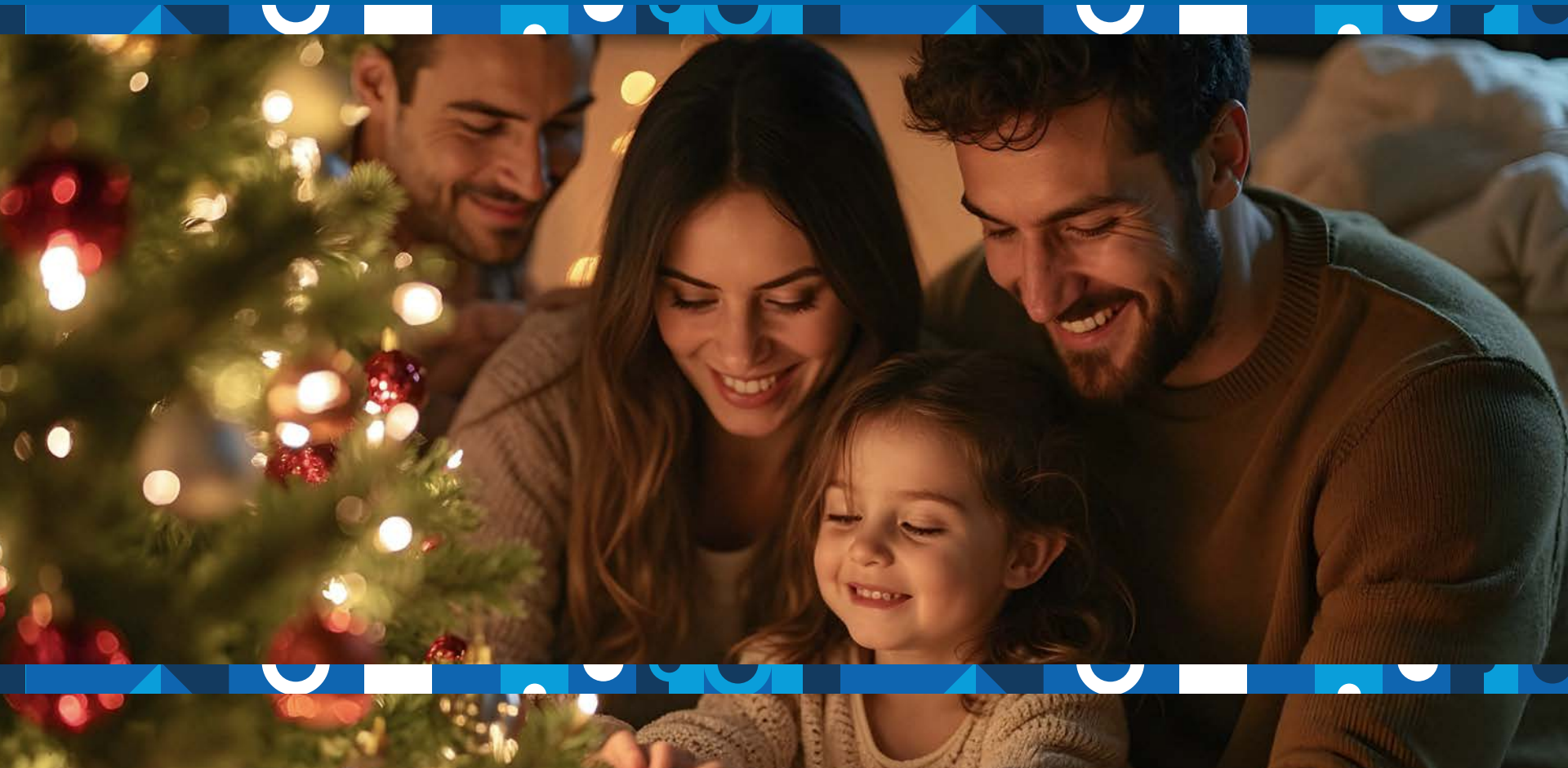


INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 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/ Correo electrónico: bcrfondos@bancobcr.com



San José, 22 de Enero 2026

Estimado inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de octubre y el 31 de diciembre del 2025, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el cuarto 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



BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No diversificado

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



\$102.655.676,20
Activos Totales



\$99.688.587,40
Activos Inmobiliarios



512
Cantidad de inversionistas



16.195
Cantidad total de participaciones



17
Cantidad de inmuebles



68
Cantidad de inquilinos



85.407,5
m² Arrendables



81,08%
Ocupación porcentual



Prom. 2,9 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$5.303,71
Mercado: \$5.000,00
Valor de participación



Total: 0,51%
Líquido: 2,47%
Rendimientos últimos 12 meses

Características del fondo

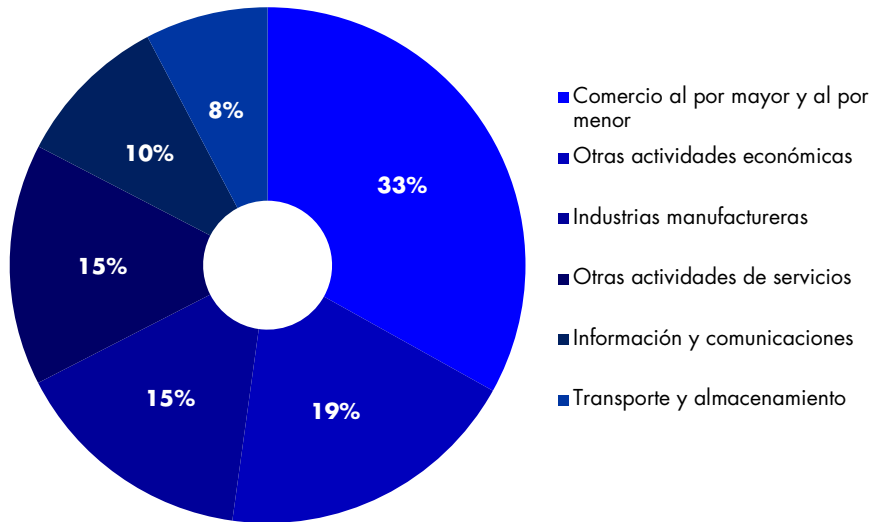
Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos mensuales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e

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.

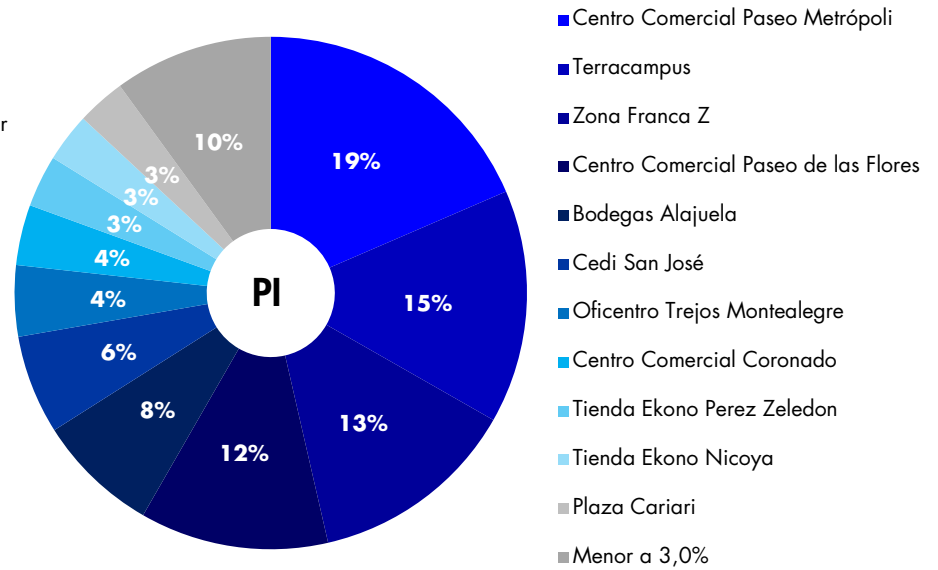
Fecha de inicio de operaciones:	11/1/2011
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Cantidad total autorizada:	\$80.975.000,00
Monto total colocado:	\$80.975.000,00
Precio última negociación:	\$5.365,00
Fecha última negociación:	2/11/2021
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,00%
Clasificación Riesgo:	AA-.cr (EST)
Calificadora:	Moody's Local CR Calificadora de Riesgo, Sociedad Anónima
Comisión administración:	0,90%
Comisión administración industria:	1,14%

Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, por actividad económica

Actividad económica



Inmueble



Informe de la administración

Al cierre de diciembre de 2025, el BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario presentó un rendimiento líquido 12 meses del 2,47%, inferior al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 2,96%. El activo total administrado alcanzó los USD\$102.655.676,20, con un valor en libros por participación de USD\$5.303,71

El fondo mantiene una sólida diversificación con 17 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 68 inquilinos distribuidos en 11 sectores económicos, con un enfoque predominante en comercio, industria y servicios, lo que mitiga el riesgo asociado a la concentración sectorial o por arrendatario.

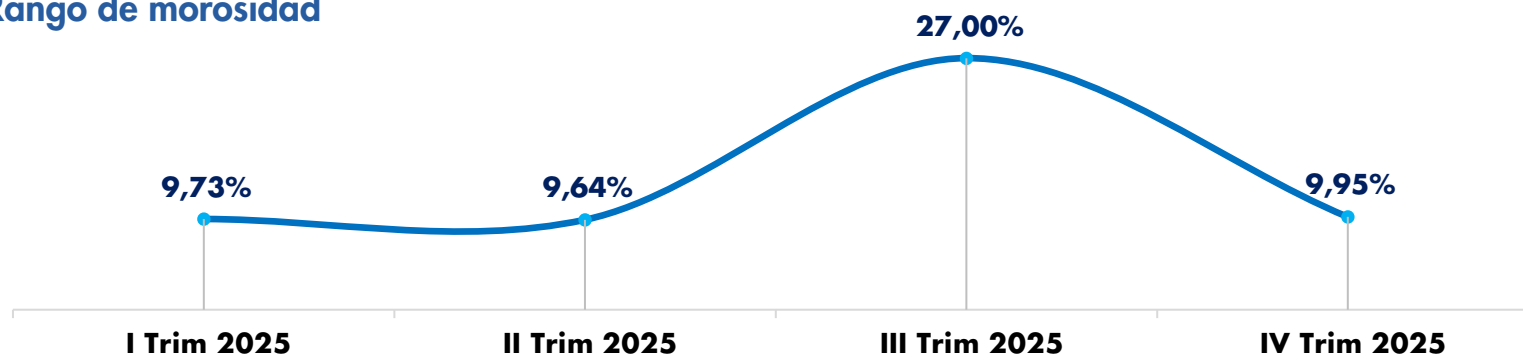
Al cierre del cuarto trimestre de 2025 la morosidad total del fondo se ubicó en 9,95% mostrando una disminución

respecto al tercer trimestre cuando alcanzó 27,00% este comportamiento refleja una regularización de saldos pendientes y retornó a los niveles promedio de los trimestres anteriores.

El incremento observado en el III trimestre 2025 respondió a una situación extraordinaria: la implementación de la versión 4.4 de la factura electrónica por parte del Ministerio de Hacienda, la cual generó dificultades operativas para los proveedores externos de facturación. Dicha situación ha sido completamente controlada y solucionada.

Es importante señalar que la mayor proporción de la morosidad equivalente a 6,16% corresponde al rango de 0 a 30 días asociado a pagos que aún se encuentran dentro del periodo estipulado mientras que únicamente un 3,79% representa atrasos superiores a 30 días evidenciando incumplimientos efectivos respecto a los plazos contractuales.

Rango de morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2025	II Trim 2025	III Trim 2025	IV Trim 2025
De 0 a 30 días	5,69%	6,23%	22,55%	6,16%
De 31 a 60 días	4,04%	0,43%	3,67%	3,79%
De 61 a 90 días	0,00%	2,98%	0,78%	0,00%
Más de 91 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	9,73%	9,64%	27,00%	9,95%

La administración del fondo mantiene un seguimiento riguroso e implementa los procesos de gestión de cobro establecidos para garantizar la recuperación oportuna de los alquileres pendientes y mitigar posibles efectos sobre la liquidez del portafolio.

El saldo registrado en cuentas de orden es de USD\$0. Esto indica que actualmente no existen partidas pendientes en esta categoría.

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL)

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.

durante el trimestre se efectuó la valoración anual de cinco activos inmobiliarios, generando los siguientes ajustes:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Bodegas Alajuela	ICICOR	\$5.034.739,00	\$5.155.000,00	\$120.261,00
Cedi San José	ICICOR	\$9.180.000,00	\$6.653.000,00	-\$2.527.000,00
Centro Comercial Antares	ICICOR	\$4.159.000,00	\$4.295.000,00	\$136.000,00
Terracampus	ICICOR	\$22.030.000,00	\$19.582.000,00	-\$2.448.000,00
Centro Comercial Plaza del Oeste	Impacta	\$1.556.464,00	\$1.615.073,00	\$58.609,00

Se debe considerar que, para efectos contables, toda variación en la valoración ya sea una plusvalía o una minusvalía, debe registrarse como una ganancia o pérdida no realizada por ajuste al valor razonable, además debe considerarse el impuesto sobre ganancias o pérdidas de capital, equivalente al 15%. No obstante, **estos ajustes tienen únicamente un efecto contable y no impactan el**

rendimiento líquido de los inversionistas, salvo en caso de que se materialice la venta del activo correspondiente.

Como resultado de las valoraciones, el monto en libros de la cartera se ajustó a USD\$99.688.587,40 manteniéndose una plusvalía acumulada superior a USD\$2.495.570,24, reflejando un crecimiento del portafolio.

Ingresos

Ingresos del Período	III Trim 2025		IVI Trim 2025	
	\$4.270.672,30	Peso	\$1.841.464,73	Peso
Ingresos sin ganancias por valoración de propiedades	\$1.640.147,78	100,00%	\$1.573.825,23	100,00%
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$487,68	0,03%	\$569,68	0,04%
Ingreso por arrendamiento	\$1.520.821,94	92,72%	\$1.533.008,55	97,41%
Ganancia por diferencial cambiario	\$4.055,76	0,25%	\$3.854,21	0,24%
Ganancia en venta de inmuebles	\$0,00	0,00%	\$0,00	0,00%
Ganancias por ajustes de valoración	\$2.649.513,64		\$279.401,59	
<i>Ganancia no realizada por valoración inversiones en propiedades</i>	<i>\$2.630.524,52</i>		<i>\$267.639,50</i>	
<i>Ganancia por valoración inversiones financieras</i>	<i>\$18.989,12</i>	<i>1,16%</i>	<i>\$11.762,09</i>	<i>0,75%</i>
Ingresos extraordinarios	\$38.480,18	2,35%	\$24.209,60	1,54%
Otros ingresos	\$57.313,10	3,49%	\$421,10	0,03%

*Las Ganancias no realizadas por valoración inversiones en propiedades; no representan ingresos materializados ni entradas de efectivo. Este registro no afecta el rendimiento líquido percibido por los inversionistas.

Durante el IV trimestre de 2025, los ingresos totales del período alcanzaron \$1,84 millones, lo que representa una disminución de \$2,43 millones (-56,9%) respecto al III trimestre (\$4,27 millones). Esta variación se explica principalmente por la disminución de ganancias no realizadas por valoración de inversiones en propiedades, que en el trimestre anterior sumaron \$2,63 millones y en el IV trimestre fueron \$0,27 millones.

El ingreso por arrendamiento continúa siendo el motor del portafolio, pasando de \$1,52 millones en el III trimestre a

\$1,53 millones en el IV trimestre, consolidando su participación en el total operativo (97,4%).

Por su parte, los ingresos extraordinarios y otros ingresos presentaron disminuciones respecto al trimestre anterior, debido a eventos específicos no recurrentes, como recuperaciones de alquileres pendientes y cobros por penalidades contractuales registrados en el III trimestre.

Que, por su naturaleza, estos montos no son periódicos y no deben interpretarse como un cambio estructural en la capacidad sostenida de generación de recursos del fondo.

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

Durante el cuarto trimestre de 2025 la ocupación del fondo se mantuvo estable sin registrarse nuevas colocaciones ni salidas de inquilinos lo que refleja consistencia en la operación y continuidad en los ingresos. La estrategia principal continúa enfocada en maximizar la ocupación mediante la formalización de contratos de arrendamiento y

aunque en este período no se presentaron movimientos se mantienen gestiones activas para asegurar la estabilidad del portafolio y aprovechar oportunidades futuras en un mercado inmobiliario costarricense que muestra señales de recuperación gradual especialmente en segmentos comerciales y logísticos

	Entrada			Salida		
	Metraje	Renta Mensual	N.º de inquilinos	m ²	Renta Mensual	N.º de inquilinos
Inmueble	0	\$0,00	0	0,00	\$0,00	0

Gastos

	III Trim 2025	IV Trim 2025
Gastos	\$1.382.132,18	\$5.177.660,01
Gastos sin pérdidas por valoración de propiedades	\$927.313,38	\$948.910,01
Comisiones	\$199.716,09	\$200.176,21
Otros gastos Operativos	\$482.834,17	\$470.623,18
<i>Gastos bancarios y similares</i>	<i>\$1.484,09</i>	<i>\$3.210,41</i>
<i>Impuestos locales</i>	<i>\$260.109,23</i>	<i>\$378.704,19</i>
<i>Seguros</i>	<i>\$55.578,12</i>	<i>-\$70.214,36</i>
<i>Mantenimiento de los inmuebles</i>	<i>\$154.082,73</i>	<i>\$152.942,94</i>
<i>Peritazgo de los inmuebles</i>	<i>\$11.580,00</i>	<i>\$5.980,00</i>
<i>Gasto por Suscripción</i>	<i>\$0,00</i>	<i>\$0,00</i>
<i>Otros Gastos</i>	<i>\$0,00</i>	<i>\$0,00</i>
<i>Otros servicios contratados</i>	<i>\$0,00</i>	<i>\$0,00</i>
Gastos Financieros	\$228.145,21	\$255.675,26
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor de propiedades	\$454.818,80	\$4.228.750,00
Pérdidas por Diferencial Cambiario	\$6.472,99	\$4.708,53
Otros gastos	\$8.679,28	\$9.269,62
Variación por estimación de incobrables	\$1.465,64	\$8.457,21

*Las pérdidas no realizadas por ajuste de valor corresponden a un registro contable; no representan gastos materializados ni salidas de efectivo. Este registro no afecta el rendimiento líquido percibido por los inversionistas.

Durante el cuarto trimestre de 2025 los gastos totales ascendieron a \$5,18 millones lo que representa un incremento de \$3,80 millones equivalente a 274,42% respecto al tercer trimestre cuando se registraron \$1,38 millones esta variación se explica principalmente por el aumento en las pérdidas no realizadas por ajustes de

valoración de propiedades que pasaron de \$0,45 millones en el tercer trimestre a \$4,23 millones.

Excluyendo estas pérdidas contables, los gastos operativos se mantuvieron relativamente estables pasando de \$0,93 millones a \$0,95 millones lo que implica un aumento de \$0,02 millones equivalente a 2,33%.

Los impuestos locales aumentaron de \$260,11 mil a \$378,70 mil un incremento de \$118,59 mil que responde a ajustes contables y a la reclasificación de cuentas que previamente cargaban el gasto por seguro cuando en realidad correspondía al gasto por impuesto por esta razón los seguros registraron una variación negativa pasando de \$55,58 mil a \$70,21 mil reflejando la misma reclasificación contable.

Los gastos financieros correspondientes exclusivamente al interés del crédito vigente presentaron un crecimiento debido a que a partir del cuarto trimestre tras el vencimiento del período de tasa fija con Banco Davivienda las obligaciones financieras se devengan bajo tasa variable

referenciada a la prime rate cabe señalar que las amortizaciones de capital no se reconocen como gasto y de acuerdo con el prospecto del fondo se registran contablemente mediante la constitución de una reserva para amortización.

En el IV trimestre 2025, la estructura de gastos operativos se concentra en Impuestos locales (39,91%), Gastos financieros (26,94%) y Comisiones (21,10%), mientras que Mantenimiento de inmuebles mantiene una participación relevante (16,12%). La cuenta de Seguros registra una participación negativa (-7,40%), coherente con la reclasificación contable previamente indicada, en la que se trasladaron cargos que estaban afectando seguros hacia Impuestos locales, corrigiendo la naturaleza del gasto.

Evolución de la estructura de gastos operativos		
	III Trimestre 2025	IV Trimestre 2025
Impuestos locales	28,05%	39,91%
Gastos Financieros	24,60%	26,94%
Comisiones	21,54%	21,10%
Mantenimiento de los inmuebles	16,62%	16,12%
Otros gastos	0,94%	0,98%
Variación por estimación de incobrables	0,16%	0,89%
Peritazgo de los inmuebles	1,25%	0,63%
Pérdidas por diferencial Cambiario	0,70%	0,50%
Gastos bancarios y similares	0,16%	0,34%
Seguros	5,99%	-7,40%
	100,00%	100,00%

Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al 31 de diciembre del 2025:		
Inmueble:	III Trimestre 2025	IV Trimestre 2025
Terracampus	21,11%	19,64%
CC Paseo Metrópoli	17,68%	18,51%
CC Paseo De Las Flores	12,83%	13,43%
CEDI San José	8,80%	6,67%
Zona Franca Z	8,94%	9,36%
Bodegas Alajuela	4,82%	5,17%
CC Antares	3,99%	4,31%
Oficentro Trejos Montealegre	3,42%	3,58%
Plaza Cariari	3,38%	3,54%
CC Coronado 01	2,93%	3,07%
Tienda Ekono Perez Zeledón	2,54%	2,66%
EC Nicoya 01	2,63%	2,75%
EC Santa Cruz 01	2,33%	2,44%
Plaza Tempo	1,52%	1,59%
CC Plaza Del Oeste	1,49%	1,62%
Tienda Ekono Puntarenas	1,17%	1,22%
Condominio Mall San Pedro	0,42%	0,44%

Estructura del portafolio por sector económico

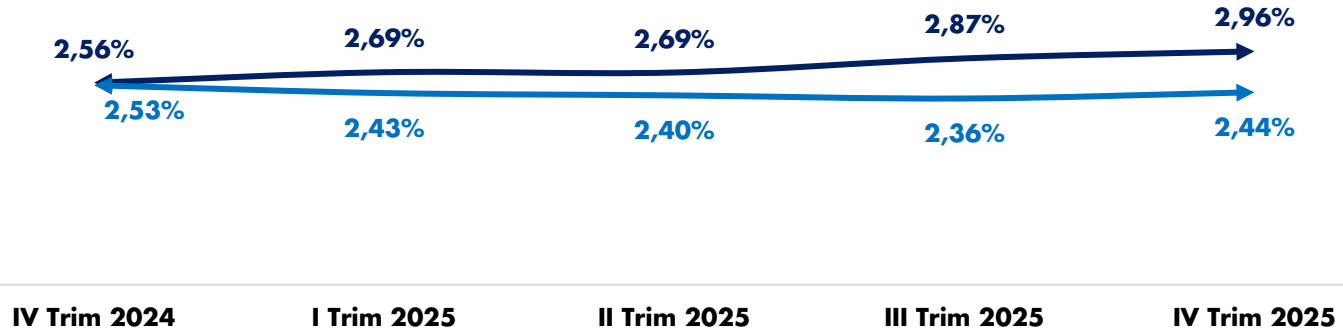
Sector Económico	III Trimestre 2025	IV Trimestre 2025
Comercio al por mayor y al por menor	33%	33%
Otras actividades económicas	19%	19%
Industrias manufactureras	15%	15%
Otras actividades de servicios	15%	15%
Información y comunicaciones	10%	10%
Transporte y almacenamiento	8%	8%
Total	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025	Industria 31/12/2025	Fondo 31/12/2025
0,51%	4,05%	2,47%	2,96%	8,70%

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

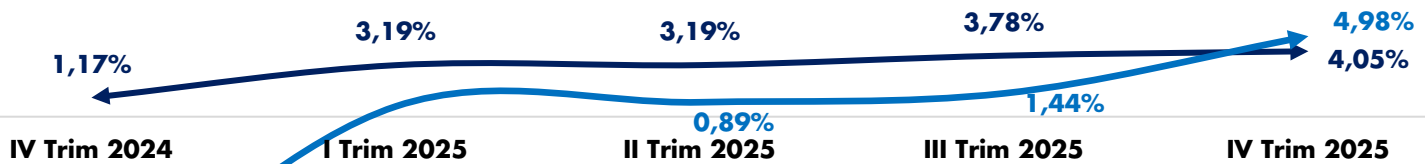
Rendimiento líquido últimos 12 meses
BCR Fondo de Inv. Progreso Inmobiliario (F.P.I)- No Diversificado Vs Promedio Industria
 (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



↔ Industria

↔ BCR F.I. Progreso Inmobiliario

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



↔ Industria

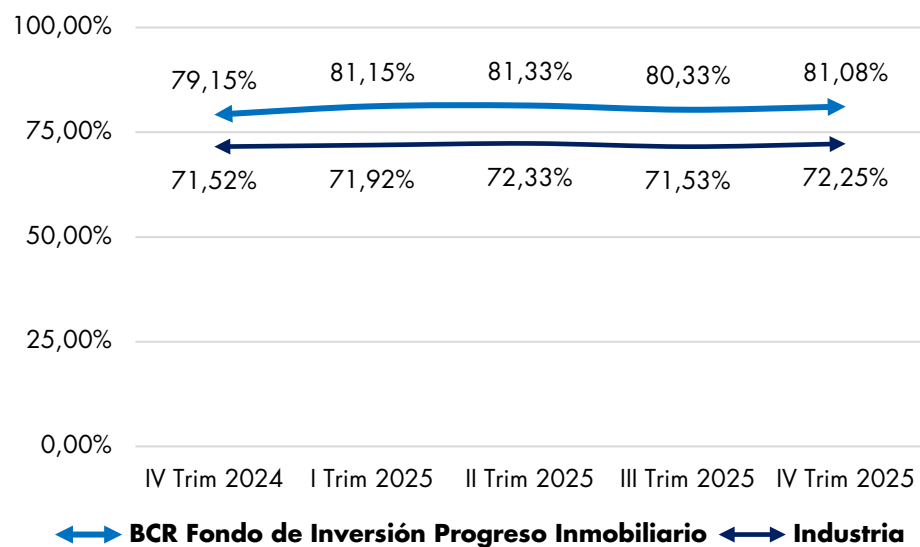
↔ BCR F.I. Progreso Inmobiliario

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

Indicadores

Indicador	AI 31/12/2025	AI 30/09/2025	Industria
Coefic oblig frente a terceros	16,33%	16,13%	29,30%
Porcentaje de ocupación	85,27%	80,33%	72,25%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de diciembre 2025



Resultados Financieros

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario en miles de dólares para el cuarto trimestre del año 2025 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	IV-Trim-2024	I-Trim-2025	II-Trim-2025	III-Trim-2025	IVTrim-2025
Ingresos por arrendamiento	\$1.514,64	\$1.527,90	\$1.522,04	\$1.520,82	\$1.533,01
Otros ingresos	\$27,75	\$48,60	\$40,60	\$119,33	\$40,82
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	\$2.932,17	\$484,71	\$0,00	\$2.630,52	\$267,64
Total Ingresos	\$4.474,57	\$2.061,21	\$1.562,65	\$4.270,67	\$1.841,46
	IV-Trim-2024	I-Trim-2025	II-Trim-2025	III-Trim-2025	IVTrim-2025
Gastos financieros	\$248,16	\$229,64	\$229,56	\$228,15	\$255,68
Gastos operativos	\$455,54	\$436,62	\$469,97	\$482,83	\$470,62
Comisiones	\$197,69	\$194,12	\$195,25	\$199,72	\$200,18
Otros gastos	\$16,27	\$28,59	\$17,52	\$16,62	\$22,44
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	\$1.282,85	\$1.102,87	\$0,00	\$454,82	\$4.228,75
Total Gastos	\$2.200,51	\$1.991,83	\$912,30	\$1.382,13	\$5.177,66
Utilidad Neta	\$2.274,06	\$69,38	\$650,35	\$2.888,54	-\$3.336,20
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	\$624,74	\$687,53	\$650,35	\$712,83	\$624,92

La cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" refleja exclusivamente las ganancias contables derivadas de la valoración de propiedades.

En la información financiera remitida a SUGEVAL, la cuenta 862031000000 – Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable incluye tanto la valoración de propiedades como la de inversiones financieras. Es decir, contempla los rendimientos generados por instrumentos financieros y los ajustes contables de propiedades.

Cabe destacar que la valoración de propiedades corresponde a un registro contable no distribuable, mientras que las ganancias por valoración de inversiones financieras sí son distribuibles entre los inversionistas.

Por esta razón, en la tabla anterior se excluye de la cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" el porcentaje distribuable, el cual se presenta dentro del rubro "Otros ingresos".



Panorama del Mercado Inmobiliario

Panorama Inmobiliario – Cuarto Trimestre 2025

Desde inicio del año 2025 se proyectaba un crecimiento del sector inmobiliario del país.

Como es característico del último trimestre del año, la economía experimentó un impulso que generó un aumento en la demanda por inmuebles enfocados al sector comercial debido a la temporada alta de consumo, así como un mayor dinamismo en los sectores de manufactura y logística.

En el caso de los inmuebles administrados por los fondos de BCR SAFI, el sector que más demandado en el cuarto trimestre de 2025 fue el comercial.

Durante este periodo el sector Industrial y Logístico se posiciona como el de mayor demanda dentro del sistema inmobiliario del país. seguido del sector comercial el cual presenta un incremento importante impulsado por las actividades de cierre de año, como ultimo el sector de oficinas que mantiene una demanda fuerte especialmente en espacios de Clase A que aporten un valor agregado tanto a la empresa y como a sus colaboradores.

Mercado Industrial y Logístico:

Costa Rica ha mantenido los incentivos para las Zonas Francas, lo que ha permitido convertirse en un centro de servicios y manufactura para empresas internacionales, logrando aumentar la inversión extranjera.

El ingreso de nuevas empresas internacionales ha generado una demanda permanente, especialmente en el sector industrial médico, el cual se ha posicionado como un pilar de la exportación nacional y logístico.

Asimismo, para este sector la disponibilidad es escasa debido a que las negociaciones suelen establecerse por periodos extensos entre 5 y 10 años, lo que causa que la demanda sea mayor actualmente que la oferta. Por lo tanto, los proyectos en construcción registran tasas de prerecolocación de un 96,1%.

Para el último periodo del año 2025, BCR SAFI presenta una estabilidad en este sector, alcanzando un porcentaje de ocupación de alrededor de 84,97 % de bodegas y 87,22 % para parques industriales.

Sector Comercial:

Este sector presenta un crecimiento impulsado por el desarrollo de proyectos donde se combinan los espacios de compras, entretenimiento y estilo de vida, lo que ha llevado a una adaptación continua en los diferentes centros comerciales.

Las tiendas con diversos departamentos deberán redefinir sus espacios enfocándolos en entornos más flexibles y con experiencias únicas. Esto resulta primordial para motivar al consumidor a visitar los locales comerciales principalmente ante el auge de las compras en línea.

Como es característico de este último periodo del año, se

presenta una movilidad comercial importante por el comportamiento del consumismo y la situación económica de la población.

En este caso BCR SAFI presento una alta demanda en locales comerciales ya que muchos de los clientes prospectaban el crecimiento de su negocio por la época festiva, incrementando así la ocupación en los diferentes centros comerciales a un porcentaje de aproximadamente 78,70%.

Mercado de Oficinas:

Para este cuarto trimestre muchas de las empresas ya han definido el modelo de operación por lo que han retomado la presencialidad. Por lo que han definido como su principal requerimiento en los espacios aquellos que se adapten al concepto de bienestar de los usuarios, lo que ha

incrementado la demanda en las oficinas de clase "A" y superiores.

Debido el aumento en la demanda, la oferta se ha disminuido, lo que podría generar variaciones significativas en los precios de estos espacios, a pesar de esto, no se ve un aumento en la demanda por oficinas de clase B, ya que estas, aún no se adaptan al concepto de espacios flexibles y abiertos reflejan un crecimiento más lento en ocupación de oficinas tradicionales, aun cuando los precios se mantienen competitivos en el mercado actual.

En el caso de BCR SAFI cierra este último periodo con un porcentaje de ocupación aproximado del 71,75% para oficinas.





Términos Financieros a considerar



Agente Colocador:

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitirse.

BC: Bodega Comercial

CC: Centro Comercial

CE: Centro Educativo

CEDI: Centro de Distribución

Coefficiente de Endeudamiento:

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

Coefficiente de Obligación:

Mide el porcentaje de endeudamiento de la cartera del fondo de inversión. Está ligado al riesgo en forma directa: entre 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 variaría en un 0.40%.

EC: Edificio Comercial

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

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

Instrumento:

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

Inversionistas profesionales:

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

Lifestyle Center:

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

Neighborhood center:

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

Participaciones negociadas:

La participación es la unidad que representa el derecho de propiedad que tiene un cliente dentro del Fondo de Inversión. Cada participación tiene igual valor, condiciones

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

Plazo permanencia:

El índice de permanencia de saldos indica cuánto por cada colón invertido permaneció en la cartera. La permanencia de los saldos tiene una relación inversa con la volatilidad. Altas volatilidades arrojarían permanencias bajas o viceversa. Este indicador muestra el plazo (en años) que en promedio los inversionistas han permanecido en el fondo de inversión, para su cálculo se utiliza información histórica de los retiros que ha experimentado el fondo de inversión, así como su volumen administrado promedio. Por ejemplo, un PPI de 1,5 años significa que los recursos de los clientes permanecen en promedio 1 año y 6 meses antes de solicitar su retiro.

Plazo permanencia de los inversionistas (PPI):

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

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

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

MR:

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

AN:

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

Porcentaje de morosidad:

Porcentaje de morosidad muestra el porcentaje de incumplimiento de pago o el retraso en el cumplimiento de la obligación por parte de los inquilinos, 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, entre el monto de alquiler mensual según contrato.

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.

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

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.

En donde: RA_t:

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

VPt:

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:

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

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 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

