INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

BCR FONDOS DE INVERSION

BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

"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 2024

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 2023, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el cuarto trimestre del 2023.

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
FONDOS DE INVERSION

BCR Fondo de Inv. Inmobiliario Rentas Mixtas

No diversificado

Indicadores de fondos
Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas

¢27.245.623.394,28
Activos Totales

¢26.186.647.163,68
Activos Inmobiliarios

175
Cantidad de inversionistas

5.910
Cantidad total de participaciones

8
Cantidad de inmuebles

47
Cantidad de inquilinos

13.647
m² Arrendables

85,93%
Ocupación porcentual

Prom. 3,2 años
Vencimiento de Contratos

En Libros: ¢2.527.614,34
Mercado: ¢2.970.530,00
Valor de participación

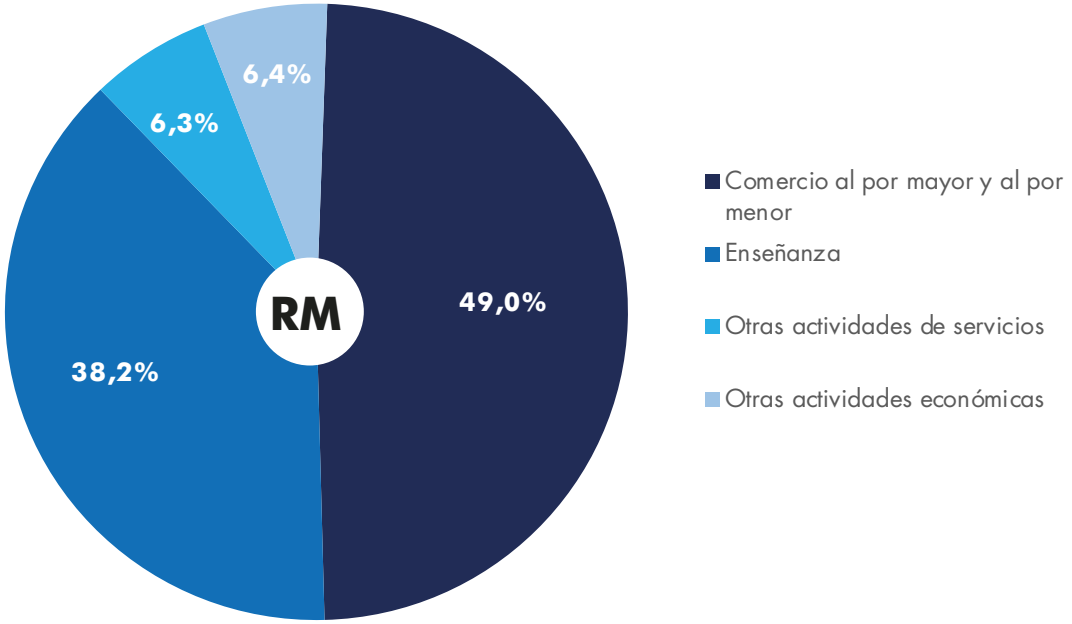
Total: −6,12%
Líquido: 4,06%
Rendimientos últimos 12 meses

Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en colones costarricenses con rendimientos trimestrales. 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 revaluación de inmuebles.

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:	12/07/2007
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	COLONES
VALOR REFERENCIA	¢2 530 389,97
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 PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:	0,00%
CLASIFICACIÓN RIESGO:	SCR A-3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	0,10%
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:	N/A

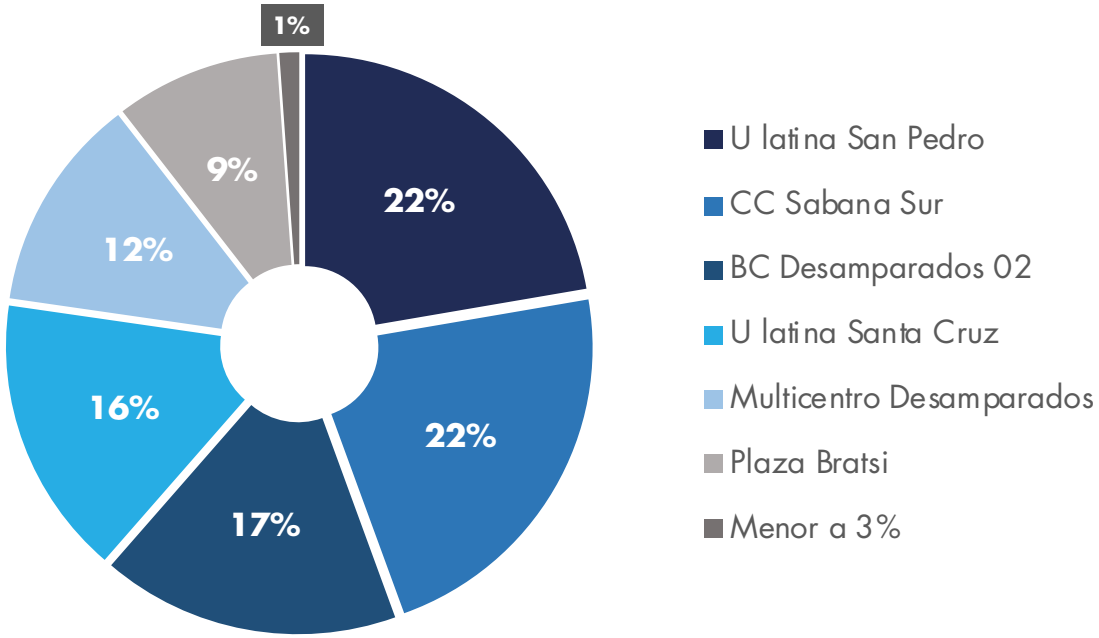
Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por Actividad Económica



Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m²)	Renta Mensual
IV Trim 2023	Rentas Mixtas	370,67	¢1.664,068

Composición de Ingresos por Inmueble



Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre de 2023 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 4,06%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a ₡27.245.623.394,28 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de ₡2.527.614,34.

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en siete 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 2023 se mantienen 47 empresas inquilinas.

Para el cuarto trimestre de 2023 el fondo Rentas Mixtas presenta una morosidad del 8,95%, lo que resulta de la gestión de cobro efectiva y estabilización de este indicador. Por otra parte, en este fondo al corte de trimestre, no se registran montos en cuentas de orden.

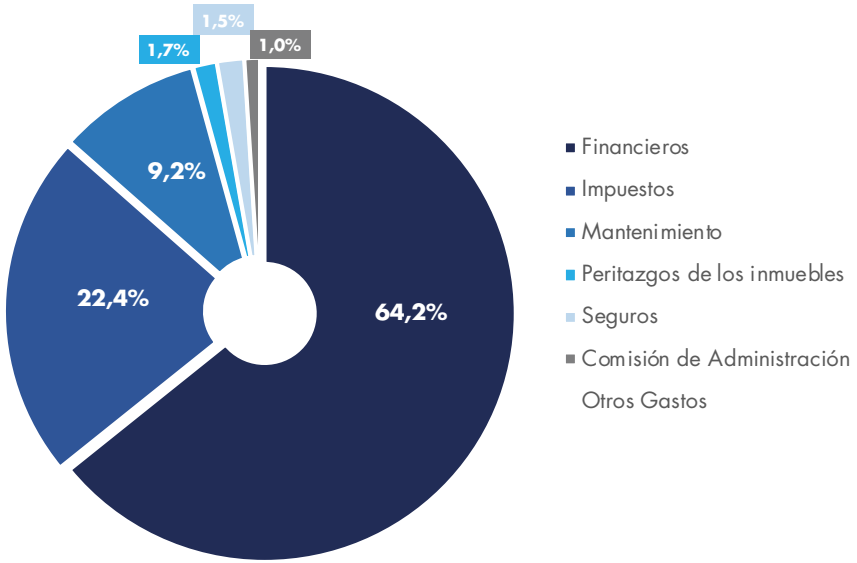
Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Paseo De Las Flores Col, U Latina San Pedro Col, U Latina Santa Cruz Col y BC Desamparados 02, con una plusvalía acumulada del fondo de ₡843.348.751,08, con un valor en libros de ₡26.186.647.164,08.

Ingresos

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 los ingresos se comportaron estables y con respecto al trimestre anterior y presentaron un ligero crecimiento, con motivo de nuevas colocaciones y la aplicación de incrementos contractuales.

Gastos

Los gastos del fondo se componen en: gastos financieros, impuestos, mantenimiento, peritazgo de inmuebles, comisión de administración, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:



Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto, se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

Estructura del Portafolio por Inmueble

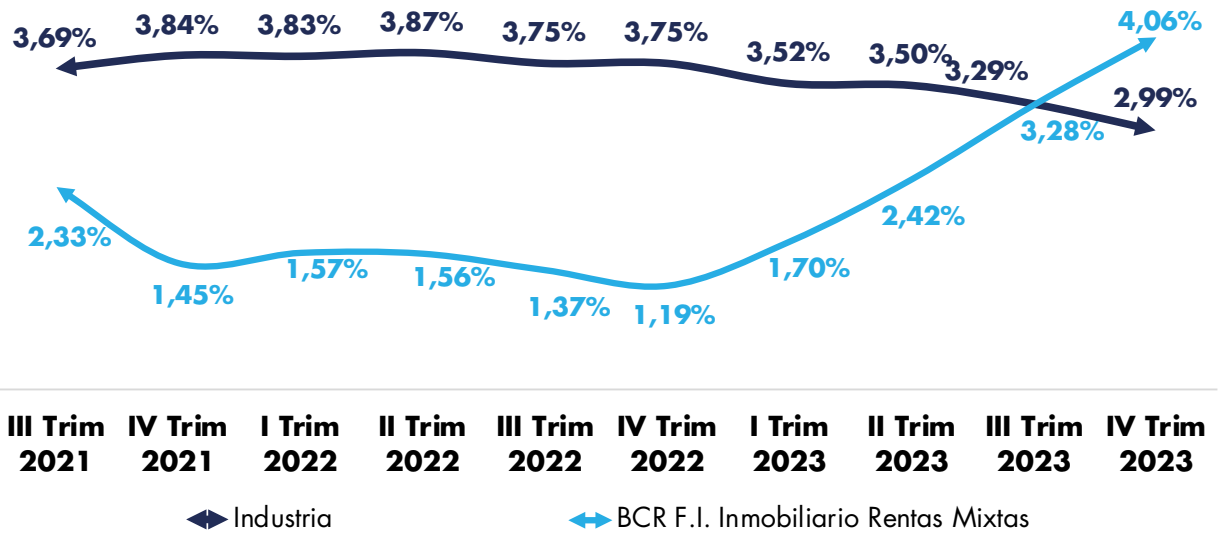
	Activos totales al	
INMUEBLE	**31/12/2023**	**30/9/2023**
Cc Sabana Sur	29,86%	30,86%
U Latina San Pedro Col	14,61%	15,47%
Multicentro Desamparados	13,46%	13,91%
Bc Desamparados 02	11,42%	8,06%
Plaza Bratsi	10,76%	11,12%
U Latina Santa Cruz Col	10,03%	10,52%
Oficentro Los Yoses	8,93%	9,23%
Paseo De Las Flores Col	0,93%	0,84%

Estructura del Portafolio por Sector Económico

	Participación	
Actividad Económica del Inquilino	**dic-23**	**sep-23**
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	**49,0%**	**48,4%**
Enseñanza	**38,2%**	**39,0%**
Otras actividades de servicios	**6,3%**	**6,4%**
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	**2,4%**	**2,2%**
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	**2,2%**	**2,2%**
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	**0,7%**	**0,7%**
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	**0,6%**	**0,7%**
Información y Telecomunicaciones	**0,5%**	**0,5%**
Total	**100%**	**100%**

Rendimientos

Rendimiento liquido últimos12 meses
BCR Fondo de Inv. Inmobiliario 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.

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/12/2023	Industria 31/12/2023	Fondo 31/12/2023	Industria 31/12/2023	Fondo 31/12/2023
-6,12%	1,70%	4,06%	2,99%	-14,88%

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

Indicadores

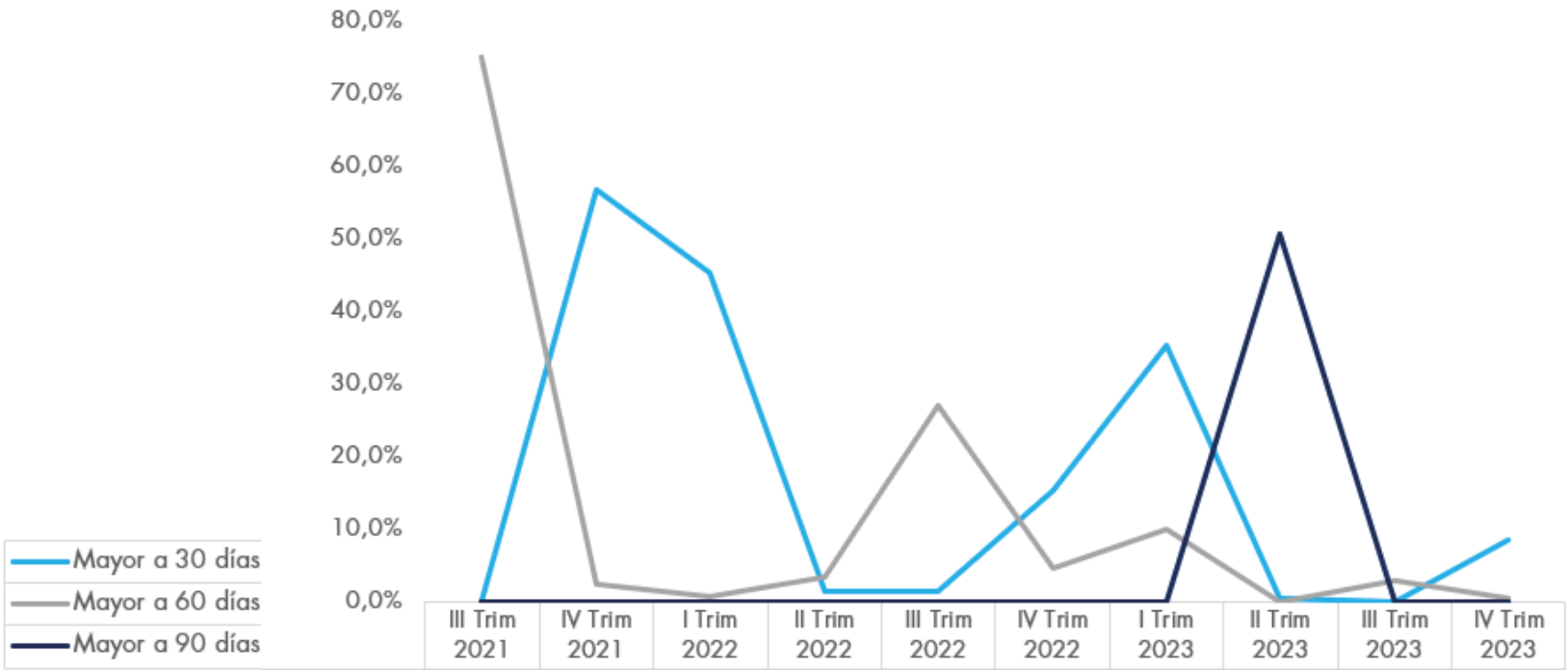
Indicador	Al 31/12/2023	Al 30/09/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	45,62%	46,54%	28,10%
Porcentaje de Ocupación	85,93%	85,13%	75,00%

*Nota : Información de la industria correpondiente al último día hábil del periodo de diciembre 2023

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas en miles de colones para el cuarto trimestre del año 2023 en miles de colones.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (¢ miles)	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	IV-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	520 263	512 493	509 673	486 473	387 155	34%
Otros ingresos	2 464	26 432	3 238	902	153 545	-98%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	835 684	5 132	5 392	6 244	10 663	7737%
Total Ingresos	**1 358 410**	**544 057**	**518 302**	**493 619**	**551 363**	**146%**
	IV-Trim-2023	**III-Trim-2023**	**II-Trim-2023**	**I-Trim-2023**	**IV-Trim-2022**	**IV-Trim2022 vs 2023**
Gastos financieros	233 189	226 388	223 918	221 466	308 918	-25%
Gastos operativos	133 828	158 897	133 105	115 423	113 986	17%
Comisiones	3 660	3 997	3 976	4 081	4 201	-13%
Otros gastos	251	-868	708	620	82 733	-100%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	113 841	1 659 644	0	688 838	135 111	-16%
Total Gastos	**484 769**	**2 048 058**	**361 707**	**1 030 428**	**644 950**	**-25%**
Utilidad Neta	**873 641**	**-1 504 001**	**156 595**	**-536 809**	**-93 588**	**-1034%**

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2021	II Trim 2021	III Trim 2021	IV Trim 2021	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023	IV Trim 2023
Menor a 30 días	3,3%	5,0%	26,8%	5,4%	3,7%	17,3%	3,96%	1,2%	0,9%	8,8%	25,7%	0,1%
Mayor a 30 días	43,2%	0,0%	0,0%	56,9%	45,4%	1,5%	1,47%	15,29%	35,3%	0,4%	0,0%	8,5%
Mayor a 60 días	0,0%	0,0%	75,0%	2,3%	0,6%	3,4%	27,07%	4,55%	10,0%	0,0%	2,8%	0,4%
Mayor a 90 días	0,0%	99,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,0%	50,6%	0,0%	0,0%
	46,5%	**104,8%**	**101,9%**	**64,6%**	**49,8%**	**22,2%**	**32,50%**	**21,01%**	**46,20%**	**59,85%**	**28,57%**	**8,95%**

Plan de Acción Fondos Inmobiliarios

BCR SAFI continúa realizando un importante esfuerzo en la administración y contención del gasto, buscando siempre generar ahorros en la mayoría de las líneas y rubros de este componente del estado de resultados.

Seguimiento de planes de acción IV Trimestre 2023

Negociación con proveedores financieros

Detalle Fondo de Inversión Inmobiliario:

Actualmente, se continua en negociaciones para ajustar la tasa que actualmente tiente el Banco de Costa Rica a 5,90% en la línea de FII, lo que generaría un ahorro trimestral de $173.097,56, se estima que esta entre en vigencia entre al cierre del primer trimestre 2024.

Detalle Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria:

Adicionalmente se esta trabajando en un ajuste en la tasa que actualmente tiene el Banco de Costa Rica de 6,75% llevandola a 5,90%, lo que generaría un ahorro de $251.345 trimestrales y un aporte de $1,39 a nivel de participación.

Detalle para Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario:

Al cierre del trimestre se concretó en un ajuste en la tasa con Banco Davivienda a 6,25% en fondo Progreso, lo que genera un ahorro mensual de $6.651,64.

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Privado	$4.647.285,98	7,00%	6,25%	0,75%	$2.904,55
Banco Privado	$8.993.000,00	6,75%	6,25%	0,50%	$3.747,08
Diferencia –Ajuste flujo para el fondo					**$6.651,64**

Detalle para Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía:

Al cierre del trimestre se concretó en un ajuste en la tasa con Banco Davivienda a 6,25% en fondo FIRP, lo que genera un ahorro mensual de $1.662,23:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Privado	$2.659.568,46	7,00%	6,25%	0,75%	$1.662,23
Diferencia –Ajuste flujo para el fondo					**$1.662,23**

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

La principal fuente para incrementar los ingresos de los fondos inmobiliarios es por medio de la colocación de espacios disponibles en los activos inmobiliarios, donde los esfuerzos realizados en términos comerciales han generado resultados muy positivos no solo para mantener y mejorar el nivel de ocupación de los fondos, sino que también, enfocados en mejorar el ingreso que se percibe por alquiler de los inmuebles.

Sin embargo, como parte de la dinámica normal de los fondos inmobiliarios, al mismo tiempo que se dan nuevos ingresos por colocaciones, también se dan salidas de inquilinos en todos los diferentes fondos, mostramos detalle a continuación de los principales movimientos:

Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria			
Inquilino	**Movimiento**	**Monto**	**Fondo e inmueble**
Mariposa De Mar CR	Entrada	$2.488,60	Plaza Santa Rosa
Comidas Orientales Sa	Entrada	$500,00	Plaza rohrmoser
El Armario Colonial	Entrada	$2.082,97	Momentum Pinares
Sushi Panda Srl	Entrada	$2.754,00	Paseo Metrópoli
Postechnology S.A.	Entrada	$850,00	Global Park
Vitalike Suplementos Y Accesorios S.A.	Entrada	$1.005,42	Plaza los Laureles
(4069) Bahia Ventana Group Management Cameleon S.R.L.	Entrada	$567,00	CC Nunziatura
(4080) Jofrapal S.A.	Entrada	$1.676,25	Atlantis Plaza
(4081) Detalles Exclusivos Srl	Entrada	$1.777,92	Atlantis Plaza
4062-Unión Comercial De Costa Rica, Unicomer Sociedad Anónima	Entrada	$2.053,90	Plaza Santa Rosa
4029-Carolina Nicaise Chacón	Entrada	$2.500,00	Momentum Pinares
4031-Hansel Ugarte Lopez	Entrada	$678,60	Momentum Pinares
4070-El Armario Colonial S.A. (Bodega)	Entrada	$97,50	Momentum Pinares
4065-Joselyn Mariana Wong Tosso	Entrada	$500,00	Plaza Rohrmoser
4066-Yelgi Lavinia Verley Knight	Entrada	$500,00	Plaza Rohrmoser
(4073) Arturo Gerardo Sánchez Jiménez	Entrada	$875,50	Paseo de las Flores
(4075) Trulululandia Sociedad De Responsabilidad Limitada	Entrada	$1.400,00	Paseo de las Flores
4078-Haichang Zou (S41 Y S21)	Entrada	$630,37	Plaza Rohrmoser
4053-Andrea Paola Rivera Guillén	Entrada	$675,22	Momentum Pinares
4079-Casalvolone Sports Sociedad Anónima	Entrada	$270,00	Atlantis Plaza
Wibana Sociedad De Responsabilidad Limitada	Entrada	$800,00	Paseo de las Flores
4086- Venecori S.A	Entrada	$13.215,20	Plaza Lincoln
4097-Kurt Roper Srl	Entrada	$1.175,25	Momentum Lindora
Servicios Educativos Dakota Ii S. A	Entrada	$573,63	Plaza Monte General
Allan Ricardo Cordero Gutiérrez(61654278)	Entrada	$1.643,20	Paseo de las Flores
Servicios Técnicos 543, S.A	Entrada	$375,06	Plaza Rohrmoser
2034- Kashif Ghulam Hyder	Salida	$875,50	Paseo de las Flores
(3984) Futcinco De Costa Rica Sociedad De Responsabilidad Limitada	Salida	$950,00	Global Park
2057-Unión Comercial De Costa Rica Unicomer Sociedad Anónima	Salida	$1.676,70	Atlantis Plaza
(1859) HB Ingenieros Consultores S.A (Bebé Confortable)	Salida	$882,00	Momentum Pinares

Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía			
Inquilino	**Movimiento**	**Monto**	**Fondo e inmueble**
Julian Grisales Salazar	Entrada	$1.200,02	Bodegas Ipis
3-101-782551 Sociedad Anónima	Entrada	$428,06	Plaza Riverside
Vitalike Suplementos Y Accesorios Sa	Entrada	$1.000,00	Terramall
Dental Market S.A.	Entrada	$637,50	Plaza Vive
2804 Promotores Urbanos Promourb S.A. (O-2-14)	Salida	$1.450,00	Plaza Mayor
(2798) Comercializadora Sur Norte S.A. (O-2-06)	Salida	$1.230,68	Plaza Mayor
4003-Nn Grupo Comercial Limitada	Salida	$1.142,70	Terramall
Cnergy Solutions Cr S.A (B3)	Salida	$865,28	Bodegas Ipis

Fondo De Inversión Inmobiliario			
Inquilino	**Movimiento**	**Monto**	**Fondo e inmueble**
Construcciones & Desarrollos Deco Ocho Ocho	Entrada	$1.358,00	Forum II
Cocoa Y Menta	Entrada	$610,56	Forum I
Jona Holding	Entrada	$680,00	Forum I
Trangulum	Entrada	$4.500,00	Forum I
Circuito	Entrada	$23.737,35	Torre J
(4068) Comercializadora De Productos Pura Vida S.A.	Entrada	$8.934,00	BC Uruca 02
3-102-675767 Srl (Vainilla Salón)	Entrada	$1.226,19	Paseo Metropoli
(4076) Viax Dental Lab S.A.	Entrada	$1.523,20	Forum II
(4077) Viax Dental Lab S.A.-Parqueos	Entrada	$255,00	Forum II
Cc Cobranzas Comerciales	Entrada	$5.567,38	Torre Mercedes
4090-Popular Safi	Entrada	$825,00	Torre Mercedes

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario			
Inquilino	**Movimiento**	**Monto**	**Fondo e inmueble**
3-102-885512 S.R.L	Entrada	$2.069,00	Paseo Metropoli
3825-Gesoptic S.A.	Salida	$2.000,00	Paseo Metropoli

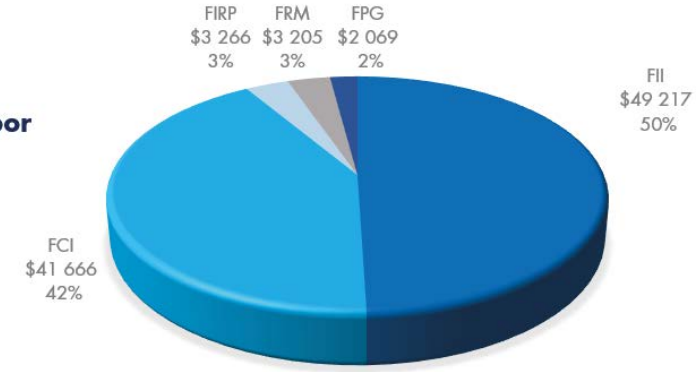
Fondo de Inversión Rentas Mixtas			
Inquilino	**Movimiento**	**Monto**	**Fondo e inmueble**
4064-Natural Pest Ecology L.N. Sociedad Anónima	Entrada	₡145.550,00	Sabana Sur
4071-Rayovac Costa Rica S.A.	Entrada	₡1.378.260,04	Sabana Sur
Agile Talent Company Srl	Entrada	₡175.000,00	Sabana Sur

Adjuntamos detalle de colocaciones a nivel de ingresos por Fondo y Sector a diciembre 2023.

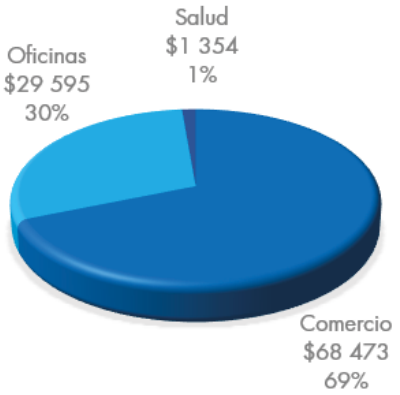
Fondo	Metros por fondo	Inquilinos	Monto
Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria	4344,28	26	$41.665,59
Fondo de Inversión Inmobiliario	8404,34	11	$49.216,68
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	41,38	1	$2.069,00
Fondo Inmobiliario de Rentas Mixtas	370,67	3	$3.205,00
Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía	448,7	4	$3.265,58
Totales	**13609,37**	**45**	**$99.421,85**

Sector	Renta	Área	Inquilinos
Industrial	$0,00	-	0
Comercio	$68.472,98	11.499,83	40
Oficinas	$29.595,35	2.029,30	3
Salud	$1.353,82	80,24	2
Total	**$99.422,15**	**13.609,37**	**45**

Rentas por Fondo.



Rentas por Sector Económico.



FCI	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria
FII	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario
FRM	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas
FIRP	Fondo de Inversión Inmobiliaria Renta y Plusvalía
FP	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario

Actualidad Económica Nacional e Internacional

Coyuntura Internacional

Desde mediados del 2022 la inflación global ha disminuido, aunque a un ritmo menor al previsto inicialmente. La fortaleza de la economía y la persistencia de la inflación han llevado a la mayoría de los bancos centrales a mantener el tono restrictivo de su política monetaria. En este contexto, la intensificación de las tensiones geopolíticas y de los eventos climáticos, así como la fragmentación económica, han incrementado la incertidumbre sobre la evolución de la economía global, ante lo cual los organismos multilaterales financieros y de análisis económico prevén un crecimiento mundial modesto en el próximo bienio.

La OCDE, en su informe de perspectivas publicado a finales de noviembre, revisó a la baja el crecimiento económico mundial para el 2023 en una décima de punto porcentual (p.p.) con respecto a lo publicado en setiembre pasado, para ubicarlo en 2,9%. Para el 2024 mantuvo la proyección en 2,7% y, para el 2025 prevé un crecimiento de 3,0%. Para Estados Unidos, nuestro principal socio comercial, las proyecciones fueron ajustadas al alza, a 2,4% en el 2023 y 1,5% el siguiente año.

La desaceleración prevista para el 2024 estaría asociada, en parte, con la moderación en el consumo privado y en la inversión, resultado, entre otros, de la prevalencia de condiciones monetarias restrictivas por un tiempo mayor a lo inicialmente previsto.

En Estados Unidos, la variación interanual de la inflación general y subyacente en noviembre, medida por el Índice de precios del gasto de consumo personal (PCE, por sus siglas en inglés), fue de 2,6% y 3,2% respectivamente (2,9% y 3,4% en octubre). En la zona del euro, la inflación general fue de 2,4% (2,9% en el mes previo), mientras que la inflación subyacente pasó de 4,2% a 3,6%. En las economías avanzadas los analistas financieros internacionales estiman que las tasas de política habrían alcanzado valores máximos y que iniciarían con reducciones graduales en el 2024. El Comité Federal de Mercado Abierto (FOMC, por sus siglas en inglés) del Sistema de la Reserva Federal de Estados Unidos en su reunión del 12-13 de diciembre mantuvo la tasa de referencia entre 5,25% y 5,50%, por tercera vez consecutiva y tras once alzas seguidas.

En esta oportunidad indicó que el crecimiento de la actividad económica y el empleo se han moderado, la tasa de desempleo es baja y, si bien la inflación disminuyó en el último año, aún supera el objetivo de 2%.

Coyuntura Nacional

La actividad económica nacional mantiene un ritmo de crecimiento robusto, impulsado principalmente por el régimen definitivo (construcción, comercio y servicios profesionales).

En materia monetaria, la transmisión de la reducción de la TPM hacia el resto de las tasas de interés continúa, principalmente en las tasas de interés pasivas. Aún cuando el premio por ahorrar en colones es nulo, no hay indicios de dolarización del ahorro. En cuanto al crédito al sector privado, predomina la preferencia por operaciones en moneda extranjera. Persiste en el mercado cambiario el superávit de divisas, que se incrementa por patrones estacionales. Este contexto le ha permitido al BCCR incrementar su blindaje financiero y hacer frente a los requerimientos del Sector Público no Bancario (SPNB). La activa participación del BCCR en este mercado ha generado excesos de liquidez, que hasta el momento han sido gestionados con operaciones en el mercado de dinero.

En octubre, el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) creció a una tasa interanual de 6,6%, superior en 3,1 p.p. con respecto al mismo periodo del 2022. Así, el crecimiento medio en los primeros diez meses del año fue 5,9% y de 5,6% el de los doce meses que concluyen en octubre.

Como se ha mencionado en informes previos, la reducción en el desempleo ocurre simultáneamente con una menor participación laboral (60,3% en octubre del 2022 y 53,7% un año después) y que, según indican los encuestados, responde a factores como el cambio demográfico (reflejado en la salida de mercado laboral de personas de sesenta años y más), la atención de obligaciones familiares (principalmente mujeres) y la asistencia al sistema educativo (particularmente en el grupo de 15 a 25 años).

En noviembre del 2023 la balanza comercial de bienes acumuló un déficit de USD3.972 millones, equivalente a 4,6% del PIB (7,6% en el 2022). Este resultado muestra un desempeño de las ventas externas mejor en relación con las compras externas (14,6% y 4,1% en igual orden, desde 10,8% y 20,2% en igual periodo del 2022). Las exportaciones según régimen de comercio evolucionan de manera diferenciada: las de regímenes especiales crecieron 22,2% en tanto que las del definitivo un 2,6%. El primer resultado estuvo influido por el rubro de implementos médicos, en tanto que las del régimen definitivo combinan la recuperación en las ventas de banano, piña, productos lácteos y preparaciones para salsas y la disminución en las exportaciones de llantas, aceites, azúcar y café.

Al mes de noviembre, el balance primario y financiero del Gobierno Central fue de 1,8% y -2,5% del PIB (2,2% y -2,0% en igual lapso del 2022); la desmejora respondió principalmente a la caída en los ingresos no tributarios, ya que el 2022 contempla la aplicación de la Ley 9524

(equivalente a 0,4 p.p. del PIB). Pese al bajo crecimiento de los ingresos tributarios, la contención del gasto público permitió continuar con la generación de superávit primarios.

En efecto, en noviembre los ingresos tributarios mostraron un crecimiento interanual de 2,8% desde 15,1% un año atrás, mientras el gasto primario aumentó 0,3%. En cuanto al pago de intereses de la deuda, su participación en términos del PIB subió a 4,4% (4,2% un año atrás).

Entre el 15 de marzo y el 21 de diciembre del año en curso la TPM disminuyó en 300 p.b. y en ese mismo lapso la tasa de interés pasiva negociada en colones, la tasa básica pasiva y la tasa de interés activa negociada en colones bajaron 343,134 y 180 p.b., en ese orden. Consecuente con la reducción en las tasas pasivas, el premio por ahorrar en colones se ubicó en valores cercanos a cero; Cabe destacar, que aun cuando el premio por ahorrar en colones se ubica en valores prácticamente nulos, no hay evidencia de un aumento en la dolarización del ahorro, en relación con lo observado al término del primer semestre del año.

Al 21 de diciembre el tipo de cambio promedio ponderado en el Monex fue de ¢522,83, con una variación interanual de -12,5% y acumulada de -10,9%. Al igual que en meses previos, en lo que transcurre de diciembre la volatilidad es más baja que las estimadas con base en la negociación de títulos públicos en el mercado financiero costarricense (de mercado) alcanzaron 2,6% para ambos horizontes. Las expectativas de inflación de mercado a 3 y 5 años, con las cuales se evalúa el anclaje de esta variable, desde enero pasado se posicionan, en promedio, en 2,9%.

Mientras que, para los fondos de inversión de ingreso y crecimiento, esta condición provocaría estabilidad en la proporción de aquellos títulos valores sometidos a valoración a los precios de mercado de este tipo de fondos.

Panorama del Mercado Inmobiliario

El panorama de este cuarto trimestre de 2023 se mantuvo con una recuperación moderada de los ingresos por alquiler de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, además con mayor dinamismo en los sectores comercial e industrial lo que da como resultado una expectativa de tendencia creciente en colocaciones de espacios disponibles en los activos administrados.

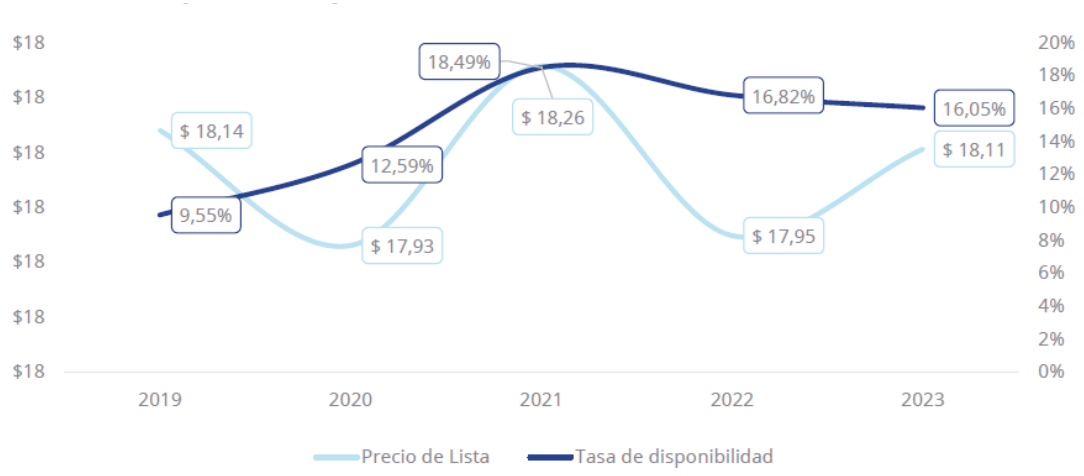
Para este trimestre en mención, se continúa realizando esfuerzos en la comercialización y colocación de espacios disponibles a través del equipo de corredores de bienes raíces externos, el equipo interno especializado en la atención de las diferentes necesidades de nuestros inquilinos y potenciales, con el fin de poder brindarles la solución inmobiliaria que requieren e inclusive ofrecer opciones de expansión de sus actuales negocios. Esto ha contribuido con la estabilidad y consolidación de los indicadores con una leve tendencia al alza que ha permitido a los fondos hacer frente al pago de sus obligaciones y mostrar una estabilización de las utilidades.

En cuanto al mercado en general, los precios de colocación por m^2 en los diferentes sectores de la Industria, se mantienen estables y sus variaciones no son significativas para los últimos meses, el ajuste importante en cuanto a los precios de alquiler se dio principalmente durante el periodo del 2020 al 2022, en adelante se han venido ajustando conforme se va recuperando cada sector de la industria.

Con respecto a la información más reciente de mercado, el sector de oficinas presenta una tasa de disponibilidad relativamente alta, ubicándose en niveles cercanos al 17%, superior a los datos prepandemia donde los datos de tasas de disponibilidad rondaban el 9%. Asimismo, el sector comercial, ha mostrado una leve disminución en su tasa de disponibilidad, ubicándose en un 10% aproximadamente, siendo el mismo indicador de un 14% para el año 2021 y de 12% en 2022, esto ilustra la recuperación que se ha venido dando en el sector y que cada vez más se acerca a los niveles prepandemia (9% en año 2019).

Finalmente, el sector industrial aun mostrando tasas de disponibilidad bajas cercanas al 4%, gracias al dinamismo de este y a la mayor demanda por este tipo de activos inmobiliarios, que son los que presentan el mejor panorama de todos los sectores que conforman la industria.

Tasa de disponibilidad y precio de lista del sector de oficinas 2019–2023



Términos Financieros a considerar

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

Coeficiente 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.

Coeficiente de Obligación
Mide el porcentaje de endeudamiendo de la cartera del fondo de inversión. Está ligado al riesgo en forma directa: entre

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 inversiionistas 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 pomedio 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 pérdidaesperada, 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.

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

Donde: RAt: 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 Norteamerica.

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 = (ValPar Final / ValPar Inicial - 1) * (365/ # 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 cpalculo de los rendimientos totales de los últimos 12 meses para cualquier tipo de fondo de inversión, se deben acatar las siguiente 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

BCR
FONDOS DE INVERSION