

# INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023



# **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](http://www.bcrfondos.com) y en el sitio web de la Superintendencia General de Valores ([www.sugeval.fi.cr](http://www.sugeval.fi.cr))."

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

Teléfonos 2549-2880 / Fax 2296-3831 / 2296-3852.

Apdo. Postal 10035-1000 San José, Costa Rica.

[www.bcrfondos.com](http://www.bcrfondos.com)/ Correo electrónico: [bcrfondos@bancobcr.com](mailto:bcrfondos@bancobcr.com)



**San José, 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](mailto:bcrfondos@bancobcr.com), o comunicarse a la Oficina de Atención y Defensa del Cliente del Conglomerado. Será un placer atenderle.

Gerencia  
BCR Fondos de Inversión

# Índice

- No. 05** BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado
- No. 10** BCR Mixto Colones - No Diversificado
- No. 15** BCR Portafolio Colones - No Diversificado
- No. 20** Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado
- No. 25** BCR Liquidez Dólares - No Diversificado
- No. 30** BCR Mixto Dólares - No Diversificado
- No. 36** BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
- No. 41** Fondo Mediano Plazo No Diversificado
- No. 45** BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
- No. 55** BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificad
- No. 67** BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
- No. 81** BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
- No. 92** Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía
- No. 104** Plan de Acción Fondos Inmobiliarios
- No. 110** Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos - Parque Empresarial Lindora
- No. 141** Actualidad Económica Nacional e Internacional
- No. 145** Panorama del Mercado Inmobiliario
- No. 147** Términos financieros a considerar

A woman with long dark hair, wearing a pink sweater, is sitting at a desk in an office. She is looking down and writing in a notebook with a blue pen. To her left is a silver laptop. In the background, there is a black printer and a wooden shelf with two blue bowls. The scene is brightly lit, suggesting a modern office environment.

**BCR Corto Plazo Colones**  
No diversificado



## Características del fondo

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

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

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	05/10/1999
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	COLONES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	5 000,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,28%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+ 2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Al finalizar el cuarto trimestre del 2023, el fondo brindó a sus clientes una rentabilidad de los últimos 30 días de 3,77% y en los últimos 12 meses de 5,26 %.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) indica que, con corte al 31 de diciembre del 2023, el riesgo del fondo es cubierto por el rendimiento en 4,97 veces.

Con corte al finalizar el cuatro trimestre del 2023, el activo administrado por el fondo aumentó en 14,66%, pasando de ₡35,650 millones a ₡40,879 millones con respecto al trimestre anterior.

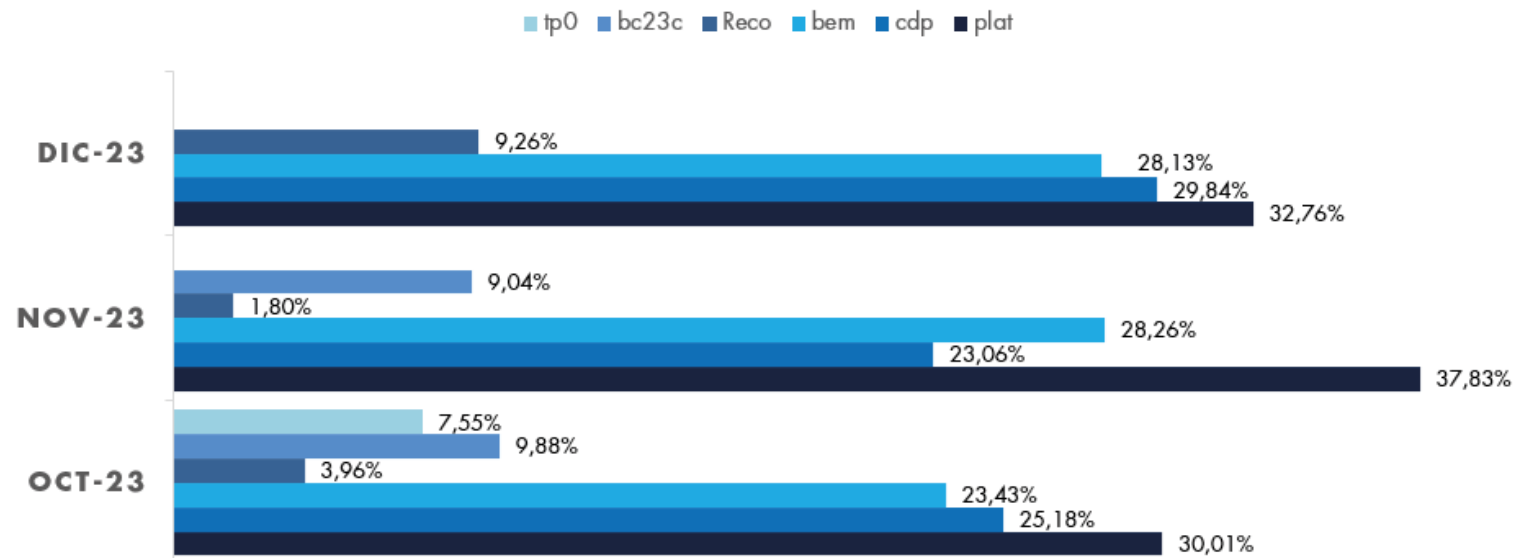
Al 31 de diciembre del 2023, el fondo mostró una duración modificada que indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,26%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2023	% Cartera al 30/09/2023
Banco de Costa Rica	37,66%	37,98%
Banco Central de Costa Rica	28,13%	21,73%
Banco Nacional de Costa Rica	24,95%	28,76%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	9,26%	11,54%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

### BCR Corto Plazo Colones – No Diversificado



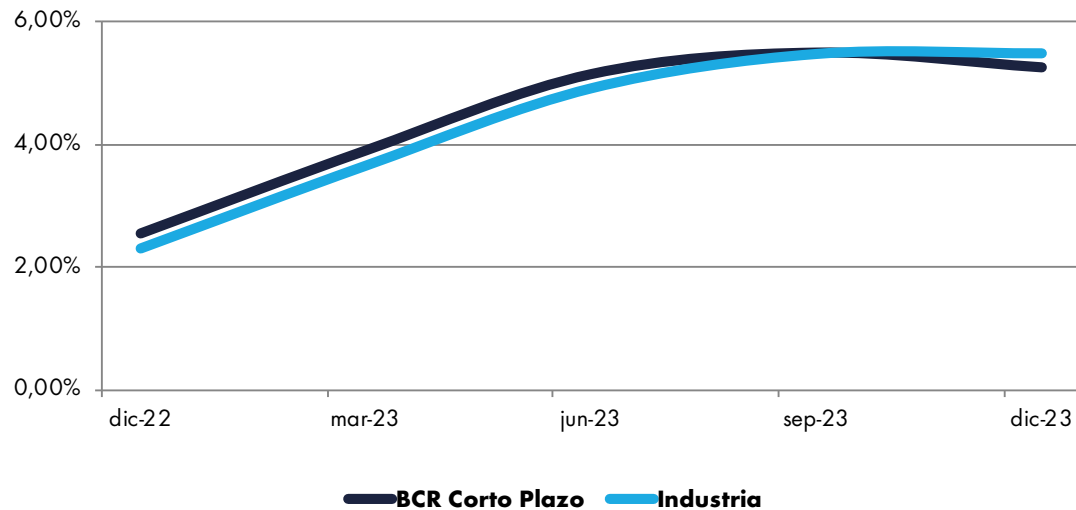
## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,15%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,15%	N/A	1,15%	4,1212074750

\*Información con corte al 31 de diciembre del 2023.

## Rendimientos

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



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



## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023	BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023
3,77%	3,86%	5,26%	5,35%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,94	1,36	1,04
RaR 12 meses	4,97	2,78	4,35
Duración del portafolio	0,24	0,27	0,27
Duración modificada portafolio	0,24	0,27	0,26
PPI	0,18	0,17	0,25



**BCR Mixto Colones**  
**No diversificado**

## Características del fondo

La inversión en el Fondo de Inversión BCR Mixto Colones No Diversificado está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos, institucionales, corporaciones y empresas, que buscan un mecanismo de inversión adecuado para recursos disponibles en forma transitoria que serán utilizados en otras operaciones de la empresa, a saber: una inversión financiera a un plazo

mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, etc. El plazo mínimo recomendado de permanencia en el Fondo es de tres días hábiles, que se inicia con la recepción efectiva de los fondos, de acuerdo con los lineamientos que establezca BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversion S.A.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	31/07/2000
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	COLONES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	5 000,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,31%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

El activo administrado por el fondo con corte al cuarto trimestre del 2023 fue de ₡39,148 millones, el cual representó una disminución de 5,44% con respecto al trimestre anterior, donde alcanzó la suma de ₡41,404 millones.

La rentabilidad de los últimos 30 días del fondo BCR Mixto colones con corte al 31 de diciembre de 2023, fue de 4,09% y para los últimos 12 meses de 5,61%.

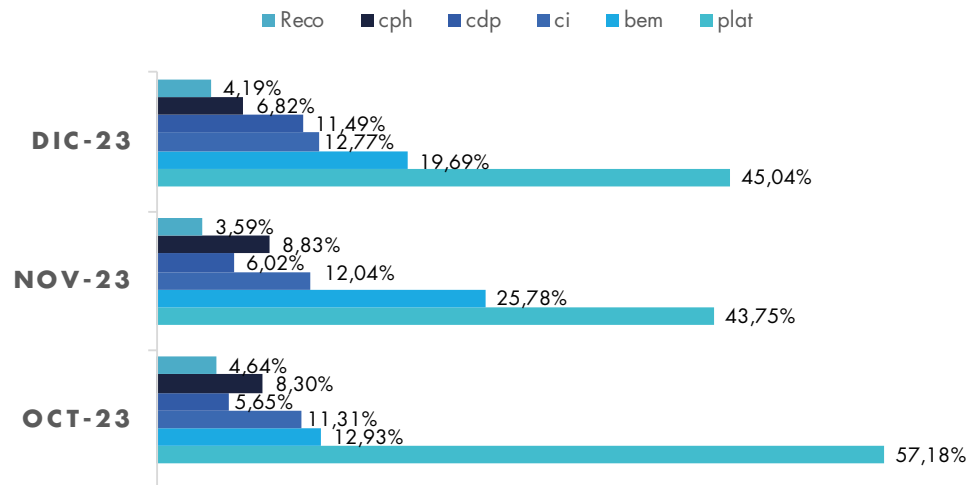
La cobertura del rendimiento sobre el riesgo del fondo, con corte al cuarto trimestre del 2023 fue de 4,57 veces, según el RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo).

La duración modificada del fondo con corte al 31 de diciembre del 2023 indica que ante variaciones del 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio podría variar en 0,25%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2023	% Cartera al 30/09/2023
Banco de Costa Rica	50,14%	48,04%
Banco Central de Costa Rica	19,69%	13,86%
Financiera Monge	7,66%	7,27%
Banco Nacional de Costa Rica	6,39%	6,06%
Financiera Multimoney	5,11%	4,85%
Mutual Alajuela	5,11%	4,85%
Tesorería [ GOB (Min de Hacienda)]	4,19%	11,02%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	1,71%	4,05%

## Estructura del Portafolio por Instrumento BCR Mixto Colones – No Diversificado



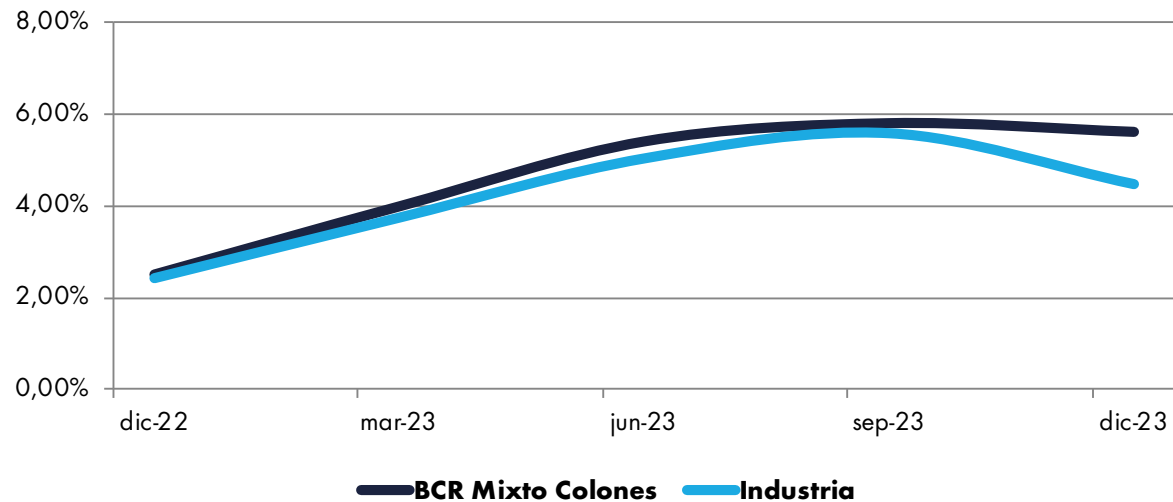
## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,35%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,35%	N/A	1,35%	1,8892312107

\*Información con corte al 31 de diciembre del 2023.

## Rendimientos

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



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023	BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023
4,09%	4,25%	5,61%	5,49%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	1,06	1,48	1,03
RaR 12 meses	4,57	2,62	4,47
Duración del portafolio	0,25	0,28	0,18
Duración modificada portafolio	0,25	0,28	0,19
PPI	0,17	0,16	0,38





# BCR Portafolio Colones No diversificado



## Características del fondo

El Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o, inversionistas institucionales, corporaciones, empresas y demás, que deseen realizar inversiones que tengan el respaldo en productos de captación del Banco de Costa Rica, Banco Nacional y Banco Popular y Desarrollo Comunal, principalmente en Certificados de Depósito a Plazo y títulos valores emitidos por estas entidades bancarias, y que al mismo tiempo, desean la liquidez que ofrecen los Fondos del Mercado de Dinero que permiten obtener el reembolso de las

participaciones a partir del día hábil siguiente y hasta en un plazo máximo de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

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

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	13/09/2013
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	COLONES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	5 000,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,28%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Al 31 de diciembre del 2023, el fondo brindó a sus clientes en los últimos 30 días, un rendimiento de 3,89% y para los últimos 12 meses un 5,27%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de diciembre del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en 5,7 veces por el rendimiento.

El activo administrado por el fondo BCR Portafolio colones disminuyó en 6,18% con respecto al trimestre anterior, pasando de ₡48,761 millones a ₡45,747 millones.

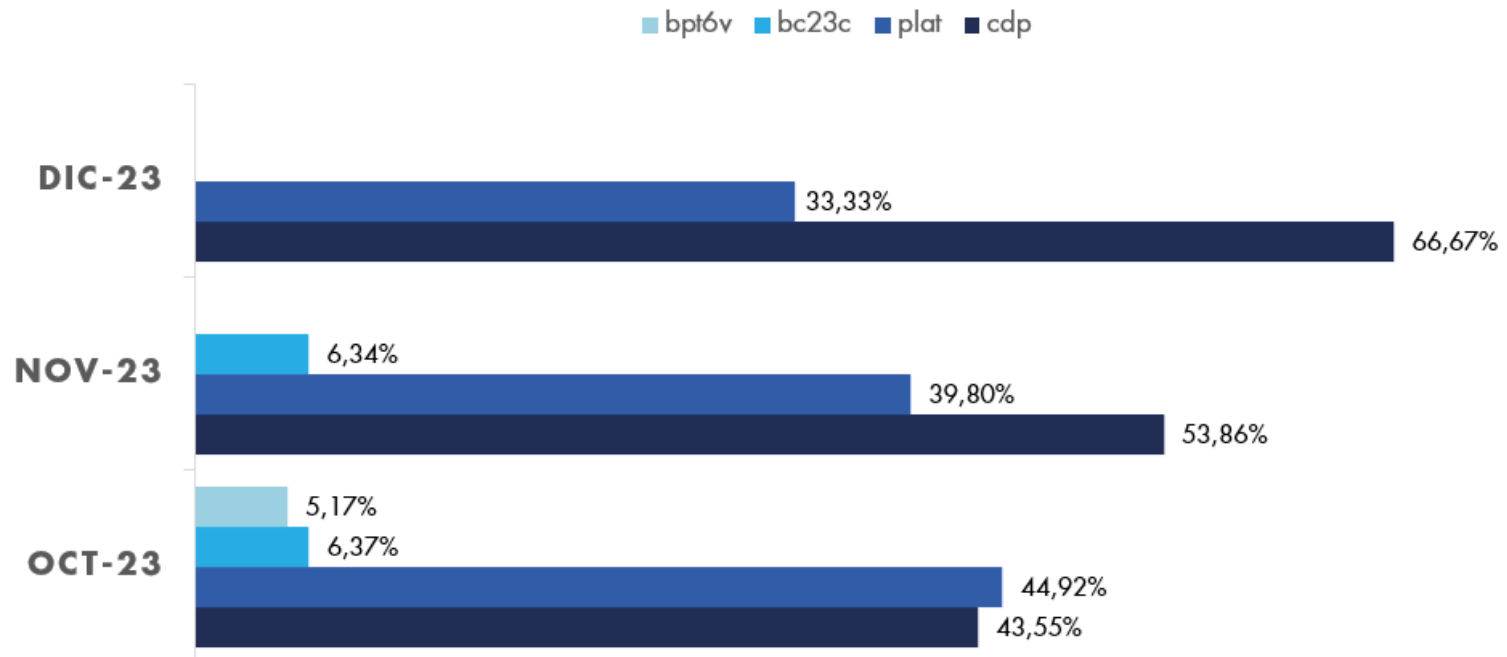
La duración modificada al 31 de diciembre del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,26%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2023	% Cartera al 30/09/2023
Banco de Costa Rica	44,27%	52,71%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	39,35%	31,82%
Banco Nacional de Costa Rica	16,39%	15,47%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Colones – No Diversificado



## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
1,30%	N/A	N/A	N/A

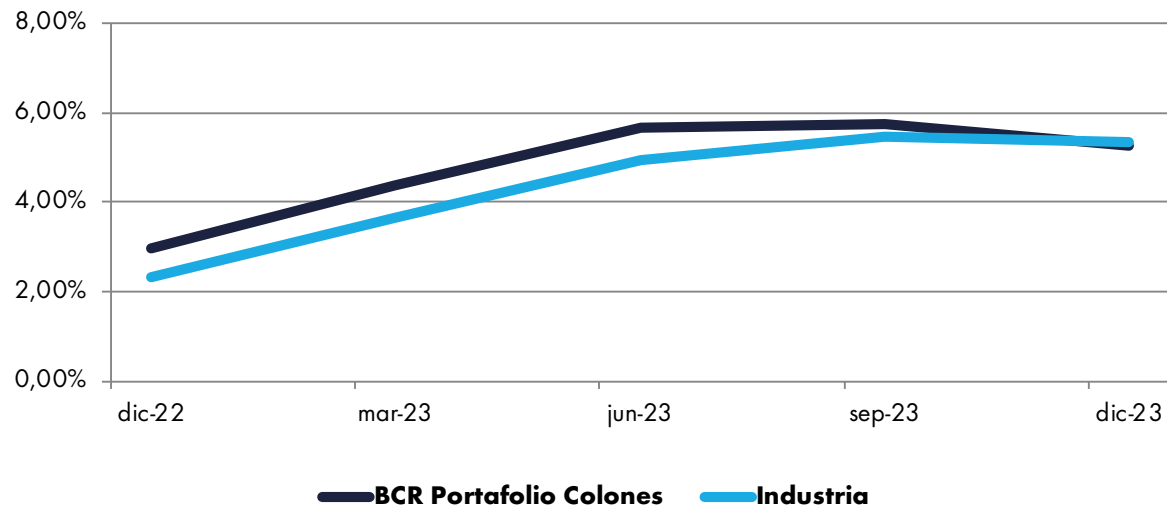
  

Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
1,30%	N/A	1,30%	1,4038572686

\*Información con corte al 31 de diciembre del 2023.

## Rendimientos

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



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023	BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023
3,89%	3,86%	5,27%	5,35%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,87	1,38	1,04
RaR 12 meses	5,72	3,06	4,35
Duración del portafolio	0,26	0,38	0,26
Duración modificada portafolio	0,26	0,38	0,27
PPI	0,33	0,34	0,25

A woman with long dark hair, wearing a black blazer over a white collared shirt, is sitting at a desk. She is looking down and writing in an open notebook with a blue pen. On the desk, there is also a laptop on the left and a pair of glasses on the right. The background is a plain, light-colored wall. A blue horizontal bar is overlaid across the middle of the image, containing white text.

**Fondo de Inversión  
Mediano Plazo Colones  
No Diversificado**



## Características del fondo

El Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado, en adelante el fondo, está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano plazo, con conocimientos y/o experiencia en el mercado de

valores y que deseen invertir en un fondo de inversión que pueda generar un ingreso periódico adicional, cuya cartera pueda ser colocada en diferentes instrumentos y sectores, con una cartera 100% en colones.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	14/10/2019
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	COLONES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	50 000,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,40%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr A 3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Con corte al 31 de diciembre del 2023, el fondo brindó a sus clientes un rendimiento para los últimos 12 meses de 7,27%.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de diciembre del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en 3,5 veces por el rendimiento.

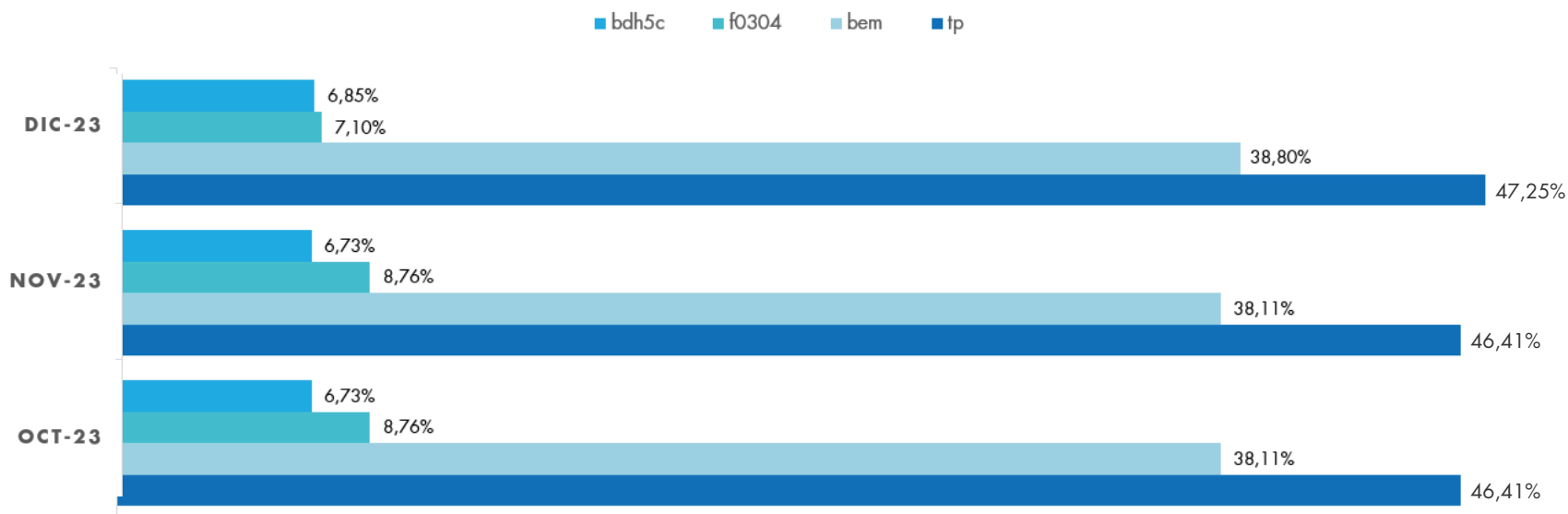
Durante el 4to trimestre, el activo administrado por el fondo BCR Mediano plazo colones disminuyó en 7,29%, pasando de ₡507 millones a ₡470 millones.

La duración modificada al 31 de diciembre del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,66%.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2023	% Cartera al 30/09/2023
Tesorería [Gob (Min de Hacienda)]	47,25%	55,68%
Banco Central de Costa Rica	38,80%	0,00%
BCR Fondos de Inversión Portafolio Colones	7,10%	36,25%
Banco Davivienda Costa Rica	6,85%	8,07%

## Estructura del Portafolio por Instrumento Mediano Plazo Colones – No Diversificado



## Comisiones

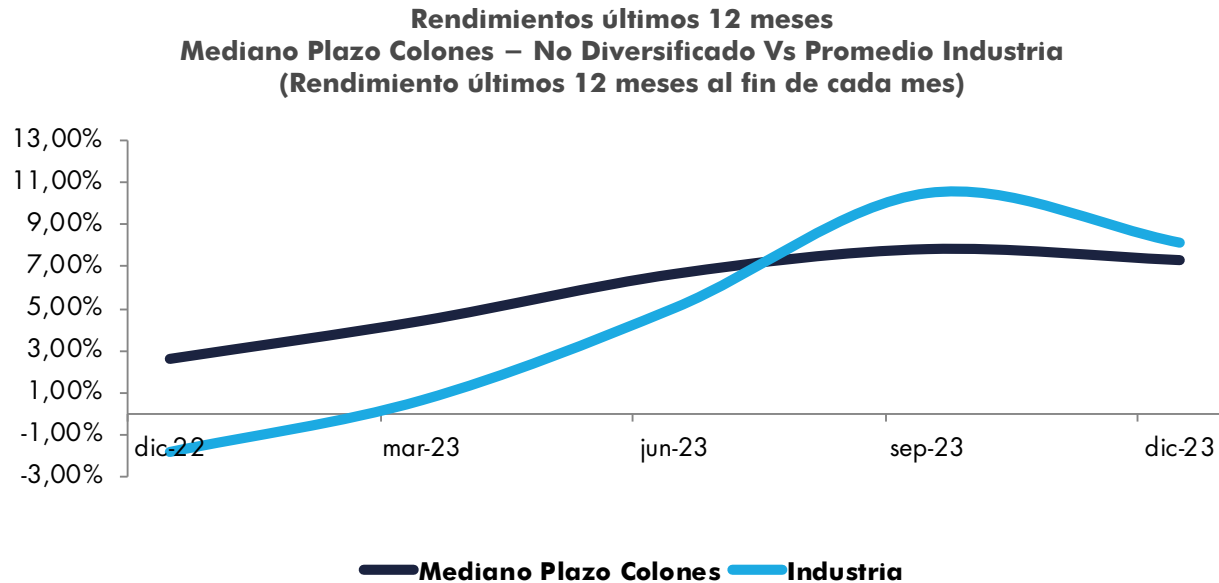
Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,10%	N/A	N/A	N/A

Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,10%	N/A	0,10%	1,0018999598

\*Información con corte al 31 de diciembre del 2023.

## Rendimientos



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023	BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023
4,60%	ND	7,27%	8,10%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	1,69	2,10	2,63
RaR 12 meses	3,50	2,13	1,94
Duración del portafolio	0,67	0,82	1,79
Duración modificada portafolio	0,66	0,79	1,70
PPI	2,31	1,86	2,37



**BCR Liquidez Dólares**  
No diversificado

## Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares está dirigido a inversionistas físicos y/o jurídicos, institucionales que buscan un mecanismo de inversión adecuado para la administración de sus recursos monetarios en forma transitoria que serán utilizados en otro tipo de operación, a saber: una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble,

el pago a proveedores, el pago de planillas, etc.

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

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	01/04/2003
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	10,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	0,72%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scrAA+3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

El activo administrado para el fondo BCR Liquidez Dólares al iniciar el cuarto trimestre del 2023 disminuyó en -4,71% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$57,28 millones a US\$54,58 millones. Siguiendo la política de inversión del fondo, el portafolio se encuentra constituido por títulos emitidos por el sector público costarricense con garantía directa del Estado.

De esta manera, un 42,76% se encuentra invertido en el Banco de Costa Rica, mientras que un 57,24% se encuentra en operaciones relacionadas a títulos del Gobierno de Costa Rica, (Ministerio de Hacienda).

Por otro lado, con respecto a la clasificación de las inversiones por tipo de instrumento, un 2,79% en operaciones de recompra con subyacente del Ministerio de Hacienda, un 54,45% en títulos emitidos por el Gobierno costarricense, un 42,76% corresponde a la cuenta platino. Este fondo dada la naturaleza de su política de inversión se ve afectada directamente a la oferentes de emisores locales en moneda extranjera, por ende su rendimiento refleja el comportamiento de la rentabilidad local ofrecida en dólares de los EEUU.

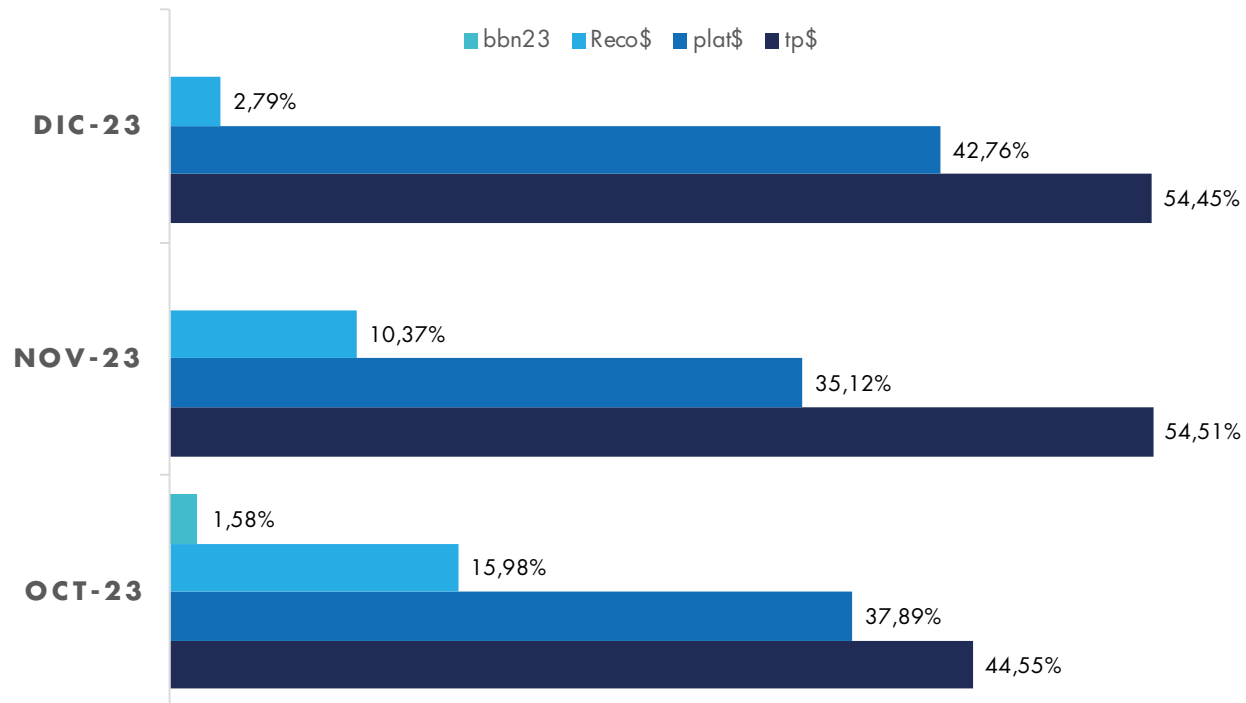


## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2023	% Cartera al 30/09/2023
Banco de Costa Rica	42,76%	39,27%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	57,24%	59,12%
Banco Nacional de Costa Rica	0,00%	1,60%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Liquidez Dólares – No Diversificado



## Comisiones

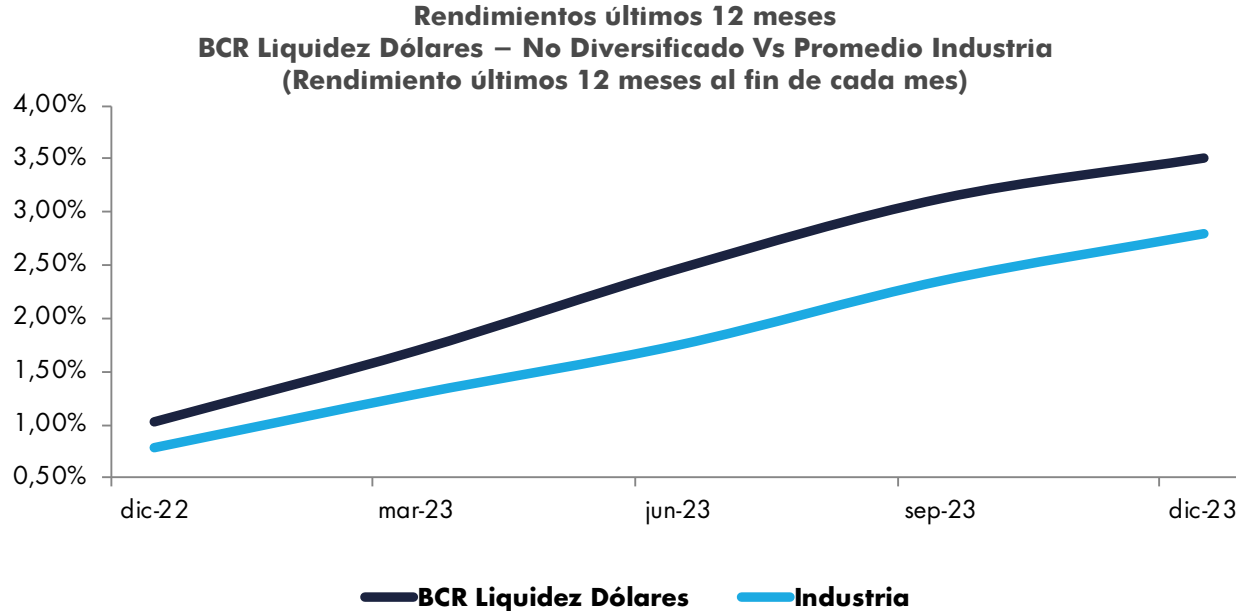
Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,95%	N/A	N/A	N/A

Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,95%	N/A	0,95%	1,4350294279

\*Información con corte al 31 de diciembre del 2023.

## Rendimientos



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023	BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023
4,06%	3,23%	3,50%	2,79%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,77	0,78	0,61
RaR 12 meses	3,10	2,25	2,95
Duración del portafolio	0,20	0,33	0,21
Duración modificada portafolio	0,20	0,32	0,22
PPI	0,16	0,15	0,37



**BCR Mixto Dólares**  
No diversificado

## Características del fondo

Es un fondo dirigido a inversionistas que buscan un mecanismo de inversión adecuado para la administración de sus recursos monetarios en forma transitoria, que serán utilizados en otro tipo de operación, a saber, una inversión financiera a un plazo mayor, la compra de un bien inmueble, el pago a proveedores, el pago de planillas, entre otros.

El plazo mínimo recomendado de permanencia en el fondo es

de tres días hábiles, que se inicia con la recepción efectiva de los fondos, de acuerdo a los lineamientos que establezca BCR Sociedad Administradora Fondos de Inversión.

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

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	18/05/2006
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	10,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	0,83%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Para el cierre del mes de diciembre del 2023, el fondo registró un rendimiento de 3,62% para los últimos 30 días y 3,71% para los últimos 12 meses. Por otro lado, el fondo tuvo una desviación estándar de 0,77% lo que se traduce en que el rendimiento ajustado por riesgo se cubra en 3,10 veces.

El activo administrado para el fondo BCR Mixto Dólares al iniciar el cuarto trimestre del 2023 aumento en 23,92% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$134,96 millones a US\$142,20 millones.

La política de inversión de este fondo ofrece una exposición al sector bancario público y privado, así como otros emisores privados con alta calificación crediticia, lo que le permite ofrecer un rendimiento competitivo junto con una mayor diversificación de los emisores. Siguiendo la línea anterior, la composición del portafolio muestra una variedad de emisores como el Banco de Costa Rica, Bonos del Tesoro de Estados Unidos, Banco Nacional de Costa Rica, Banco Promerica, Financiera Monge, Banco Davivienda, República de Colombia y Banco Latinoamericano de Comercio.

## Estructura del Portafolio por Emisor

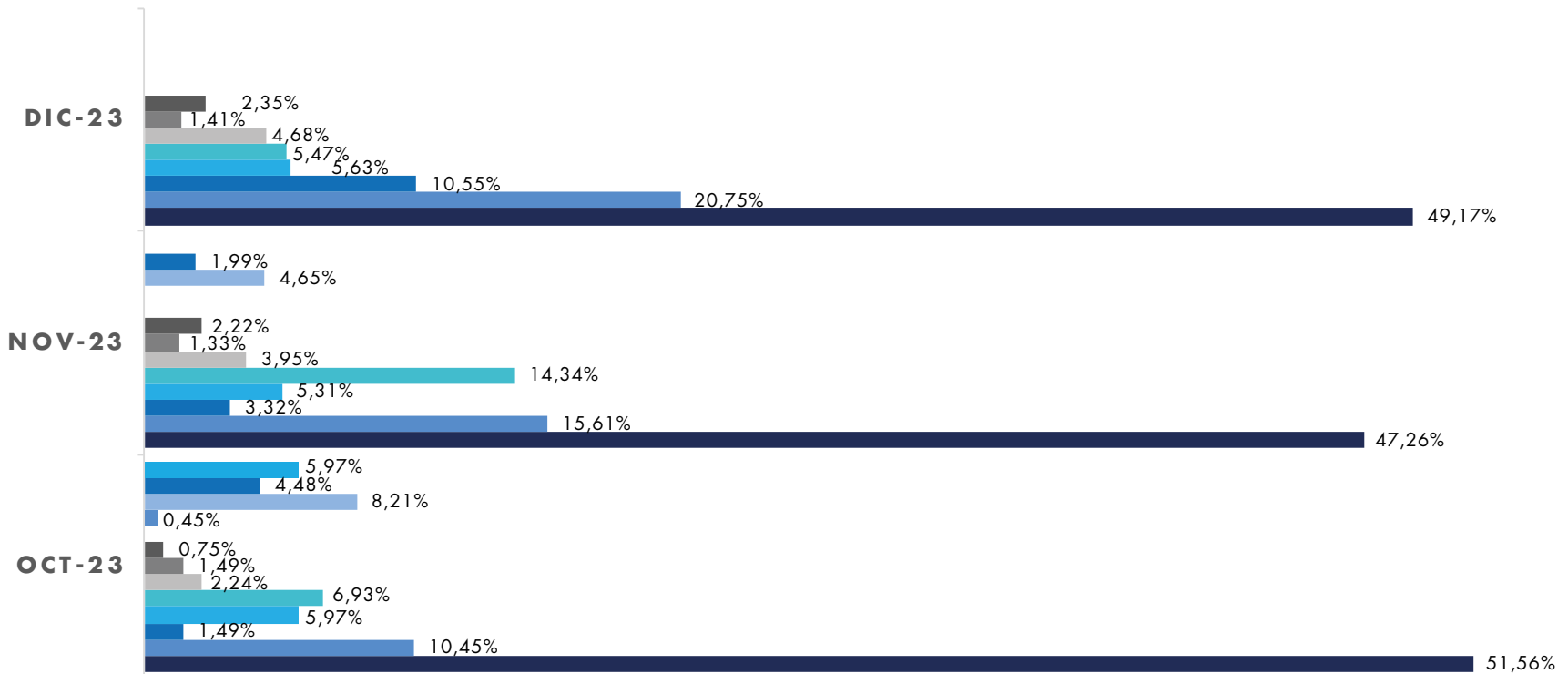
Emisor	% Cartera al 31/12/2023	% Cartera al 30/09/2023
Banco de Costa Rica	41,87%	37,56%
Banco Latinoamericano de Comercio	20,75%	27,79%
Estados Unidos de America	10,55%	13,12%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	8,90%	4,95%
Banca Promérica S.A.	8,71%	3,31%
Banco Improsa S.A.	2,11%	2,32%
Financiera Monge	1,41%	1,54%
Financiera Multimoney	1,41%	1,54%
Instituto Costarricense de Electricidad	1,24%	1,21%
Financiera Desyfin S.A.	0,70%	0,77%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	0,70%	0,77%
JP Morgan Chase	0,35%	0,00%
Citigroup	0,35%	0,00%
Bank of America	0,21%	0,00%
Banco Santander	0,39%	0,00%
República de Colombia	0,35%	4,63%
Banco Nacional de Costa Rica	0,00%	0,46%



## Estructura del Portafolio por Instrumento

### BCR Mixto Dólares – No Diversificado

■ pus23 ■ pbl23 ■ bus23 ■ bbn23 ■ Otros Instrumentos ■ cdp\$ ■ tp\$ ■ Reco\$ ■ ci\$ ■ bus24 ■ pbl24 ■ plat\$



## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,95%	N/A	N/A	N/A

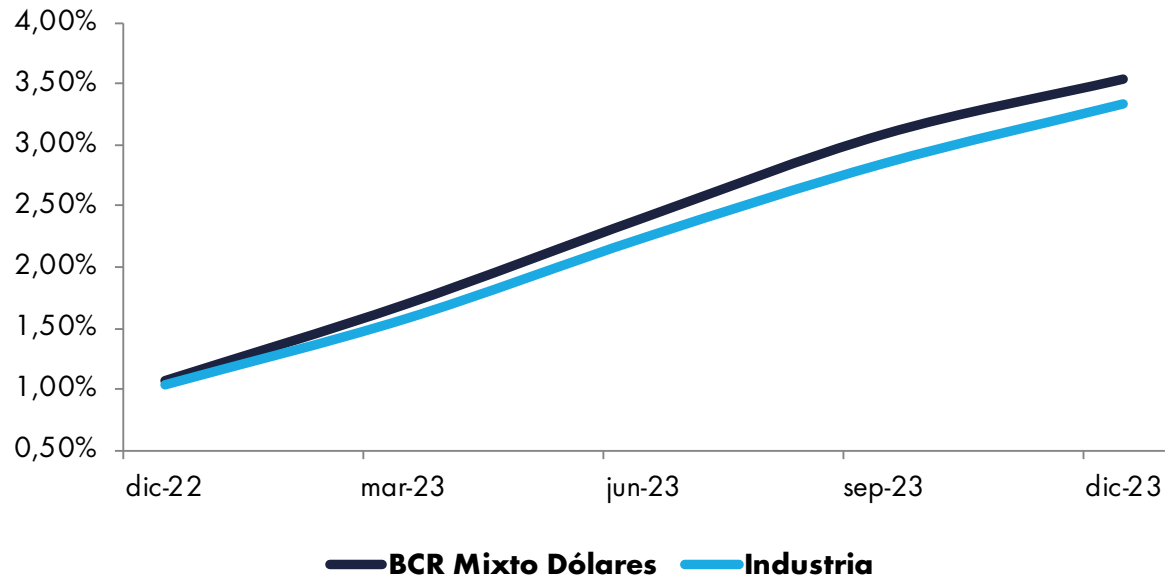
  

Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,95%	N/A	0,95%	1,4198156596

\*Información con corte al 31 de diciembre del 2023.

## Rendimientos

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



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

## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023	BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023
3,71%	4,23%	3,53%	3,34%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,77	0,72	0,71
RaR 12 meses	3,10	2,43	3,11
Duración del portafolio	0,31	0,23	0,20
Duración modificada portafolio	0,30	0,22	0,19
PPI	0,51	0,48	0,35



# **BCR Portafolio Dólares** **No diversificado**

## Características del fondo

El Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares No Diversificado, está dirigido a inversionistas físicos y/o, inversionistas institucionales, corporaciones, empresas y demás, que deseen realizar inversiones que tengan el respaldo en productos de captación del Banco de Costa Rica, Banco Nacional, Banco Popular y Desarrollo Comunal, principalmente en Certificados de Depósito a Plazo y títulos valores emitidos por estas entidades bancarias, y que al mismo tiempo, desean la liquidez que ofrecen los Fondos de Mercado de Dinero que permiten obtener el reembolso de las

participaciones a partir del día hábil siguiente y hasta en un plazo máximo de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de retiro.

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

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	13/09/2013
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	10,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	0,72%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr AA+2 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

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

Siguiendo esta política, al 31 de diciembre de 2023 el 100% de la cartera se encuentra colocado en la cuenta platino del Banco de Costa Rica dado las condiciones actuales de tasas y el apetito de captación por parte de los emisores autorizados en la política de inversión del presente fondo se tomó la decisión de salvaguardar los intereses de los inversionistas resguardando los recursos en el

vehículo de inversión que mejor rentabilidad ofrece en el lapso del presente informe.

El activo administrado para el fondo BCR Portafolio Dólares al iniciar el cuarto trimestre del 2023 disminuyó en -14,31% con respecto al trimestre anterior, pasando de US\$28,37 millones a US\$24,31 millones.

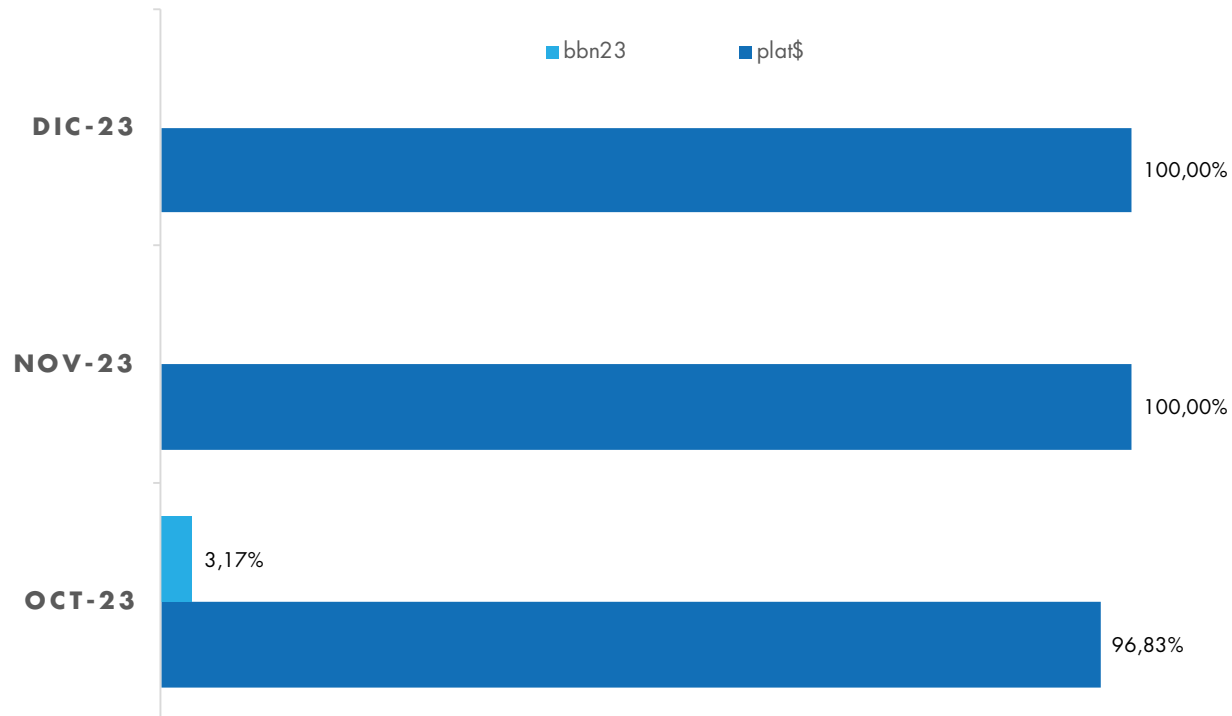
El fondo ha logrado rendimientos del 3,05% para los últimos 30 días y 2,90% para los últimos 12 meses, además registra una desviación estándar de 0,64%, lo que resulta en una cobertura de riesgo de 3,12 veces.

## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2023	% Cartera al 30/09/2023
Banco de Costa Rica	100%	96,93%
Banco Nacional de Costa Rica	0,00%	3,07%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Dólares – No Diversificado



## Comisiones

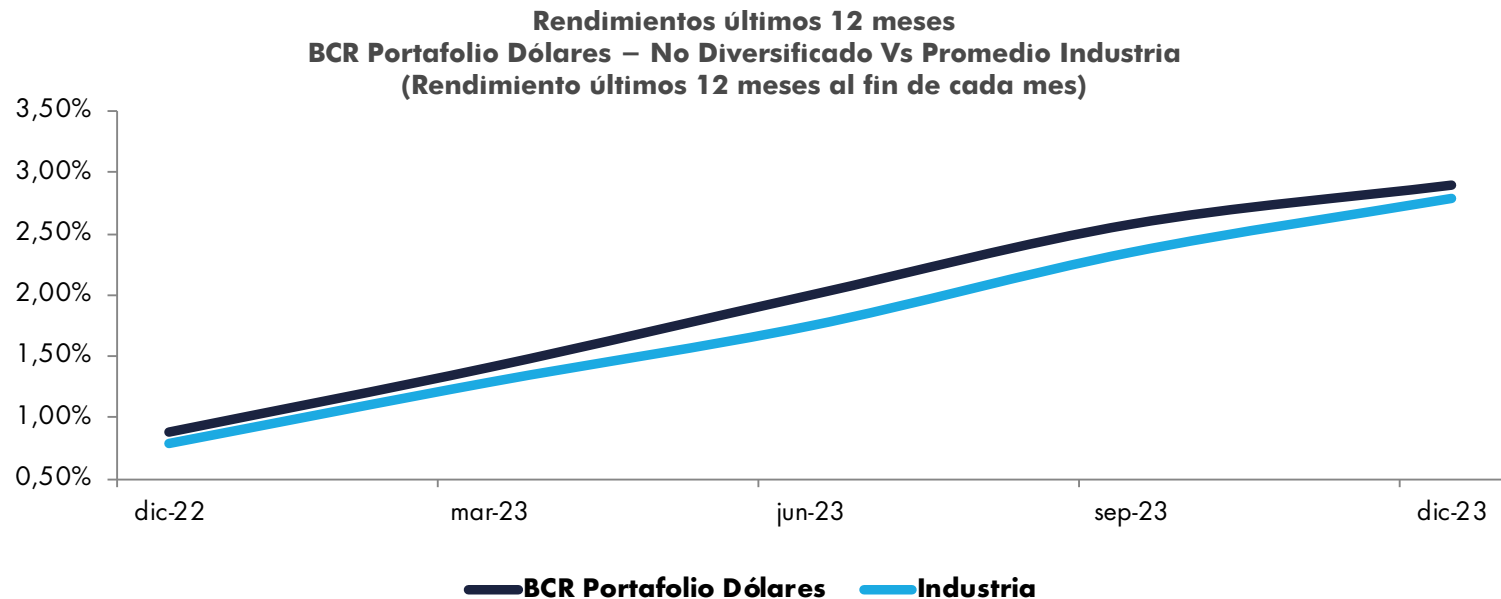
Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,80%	N/A	N/A	N/A

Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,80%	N/A	0,80%	1,1770144807

\*Información con corte al 31 de diciembre del 2023.

## Rendimientos



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



## Rendimientos

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023	BCR SFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023
3,05%	3,23%	2,90%	2,79%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,64	0,61	0,61
RaR 12 meses	3,12	2,39	2,95
Duración del portafolio	0	0,09	0,22
Duración modificada portafolio	0	0,08	0,21
PPI	0,36	0,39	0,37

A photograph of two women shaking hands in a meeting room. The woman on the left has long brown hair and is wearing a patterned top. The woman on the right has dark hair in a ponytail and is wearing a blue jacket over a white shirt. They are both smiling. In the background, there is a whiteboard and a wall with large letters 'C' and 'O'.

**BCR Fondo Mediano Plazo  
No Diversificado**

## Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Mediano Plazo No Diversificado, en adelante fondo, está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de mediano plazo, con conocimientos y experiencia previa en el mercado de valores y el mercado inmobiliario, que desean mantener sus recursos invertidos durante un plazo no menor de un año, cuya cartera pueda ser colocada en diferentes mercados,

instrumentos y sectores con una cartera mixta, principalmente, pero no exclusivamente, enfocada en participaciones de fondos de inversión inmobiliarios y/o valores relacionados con el mercado inmobiliario, entre los que se pueden citar los siguientes: títulos de participación hipotecaria, emisiones de deudas de Fondos de Inversión Inmobiliaria, entre otros.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	18/01/2018
<b>TIPO FONDO:</b>	ABIERTO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>INVERSIÓN MÍNIMA:</b>	10,00
<b>CUSTODIO DE VALORES:</b>	BCR CUSTODIO
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,04%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr A 3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA

## Informe de la Administración

Durante los últimos 30 días el fondo registró un rendimiento de 5,78% y 6,48% para los últimos 12 meses. Este fondo tiene un horizonte de inversión de mediano a largo plazo, con una amplia política de inversión enfocada principalmente en participaciones en emisiones de renta fija de mediano a largo así como en participaciones de diversos fondos de inversión de carácter financiero e inmobiliarios, los cuales pueden verse afectados por la valoración a precios de mercado de dichos instrumentos provocando diferentes niveles de afectación ante eventuales variaciones de las condiciones del mercado.

El RaR (Rendimiento ajustado por Riesgo) del fondo con corte al 31 de diciembre del 2023, mostró que el riesgo fue cubierto en -0,78 veces por el rendimiento.

El activo administrado, para el cierre del cuarto trimestre de 2023, registró una cifra de \$1,19 millones dólares.

La duración modificada al 31 de diciembre del 2023 indicó que ante variaciones de 1% en las tasas de interés, el valor del portafolio de inversiones del fondo podría variar en 0,68%.

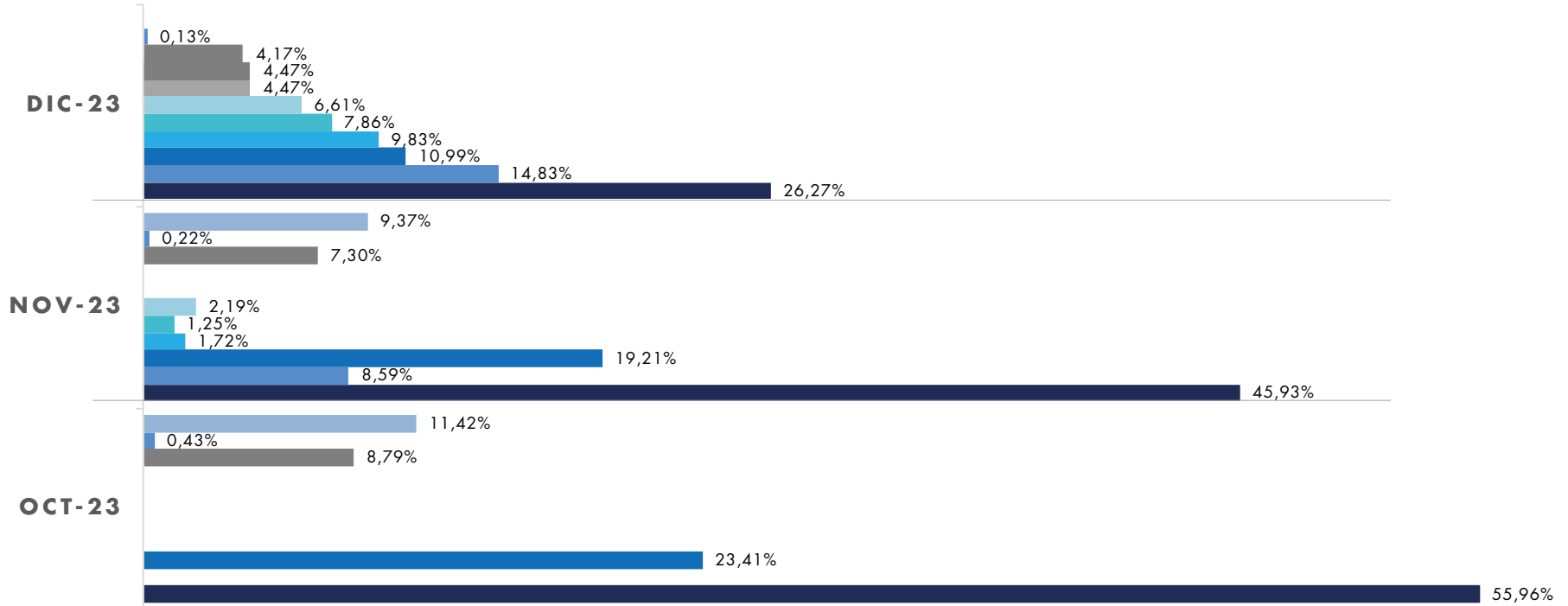
## Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/12/2023	% Cartera al 30/09/2023
TESORERIA [ GOB (MIN DE HACIENDA)]	36,10%	47,65%
Estados Unidos de Norteamérica (Letras del Tesoro)	14,83%	10,62%
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	10,99%	19,21%
Banco Latinoamericano de Comercio	7,86%	1,25%
Bank of America Corp	6,61%	2,19%
Banco Santander	4,47%	0,00%
Republica de Colombia	4,47%	0,00%
Bank of New York	4,47%	0,00%
Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	4,17%	7,30%
JP Morgan	3,31%	0,21%
Citigroup Global Markets	2,59%	2,19%
Banco de Costa Rica	0,13%	0,00%
Banco Nacional de Costa Rica	0,00%	9,37%

## Estructura del Portafolio por Instrumento

### BCR Mediano Plazo– No Diversificado

■ BNCR bbn23 ■ PLAT ■ inm3 ■ bsa24 ■ BK - bbk24 ■ BANKA bba24 ■ BLX pbl24 ■ G tp\$ ■ fici\$ ■ US bus24 ■ G bde 25



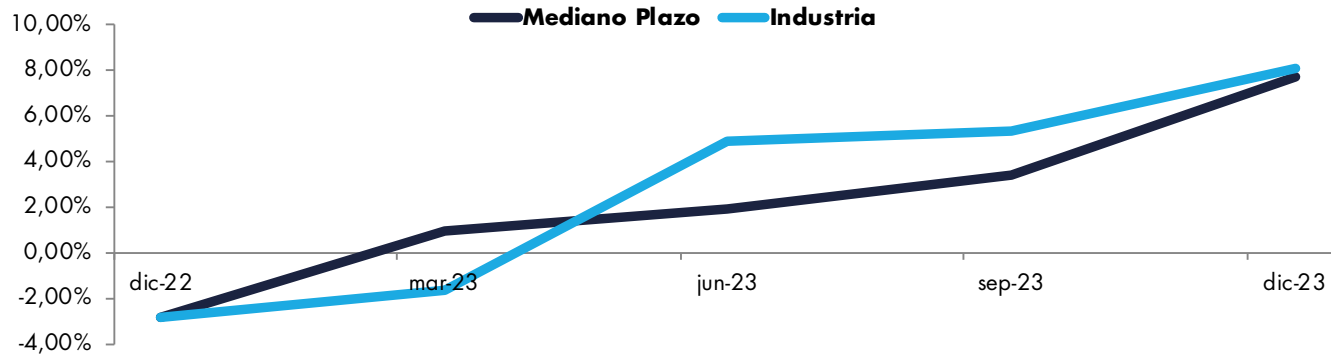
## Comisiones

Comisión de Administración	Comisión de Custodia	Comisión de Agente Colocador	Otros Gastos Operativos
0,05%	N/A	N/A	N/A
Subtotal	Pagada al Puesto de Bolsa	Total Comisión	Valor de participación
0,05%	N/A	0,05%	0,8928075693

\*Información con corte al 31 de diciembre del 2023.

## Rendimientos

**Rendimientos últimos 12 meses**  
**BCR Fondo Mediano Plazo – 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

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023	BCR SAFI 31/12/2023	Industria 31/12/2023
5,78%	ND	6,48%	7,00%

## Indicadores

Indicador	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Desviación estándar 12 meses	2,68	2,89	3,25
RaR 12 meses	0,78	-0,12	0,55
Duración del portafolio	0,69	1,08	1,21
Duración modificada portafolio	0,68	1,05	1,16
PPI	1,19	0,96	5,73





**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**  
m<sup>2</sup> 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

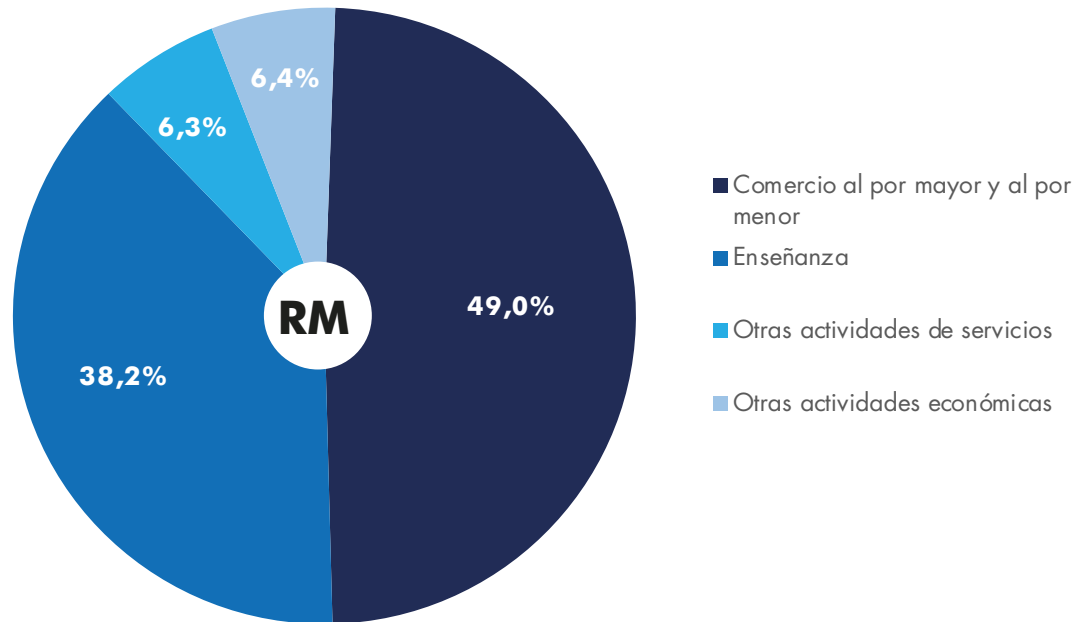
## Características del fondo

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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	12/07/2007
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	COLONES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	₡2 530 389,97
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	₡50 000 000 000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	₡14 775 000 000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	₡3 500 000,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	05/03/2020
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,00%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	SCR A-3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	0,10%
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	N/A

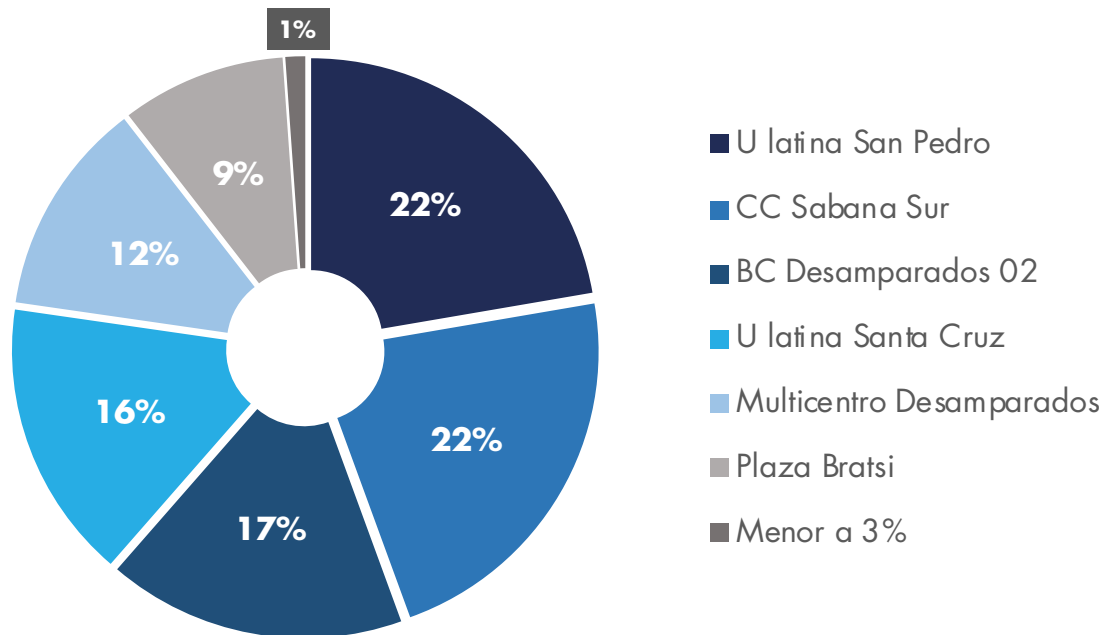
## Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por Actividad Económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	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.

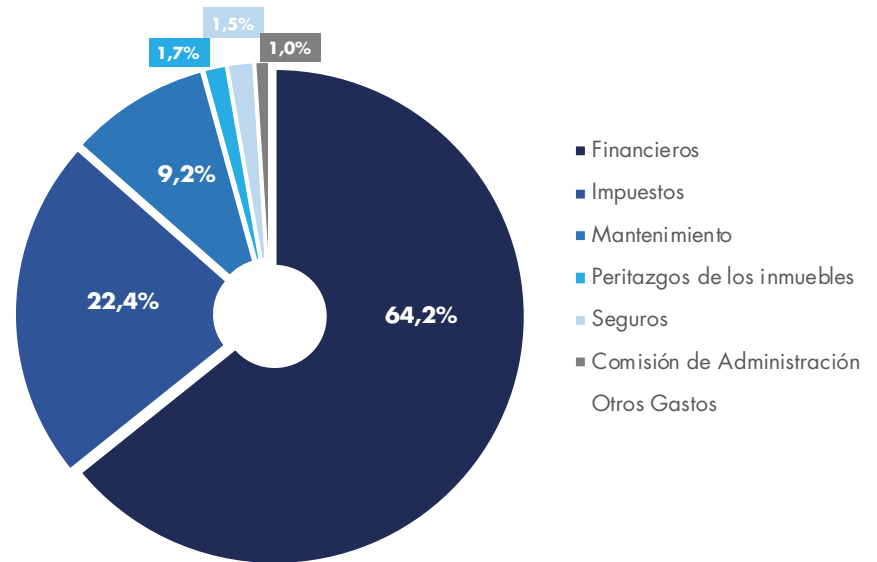
Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Paseo De Las Flores Col, U Latina San Pedro Col, U Latina Santa Cruz Col y BC Desamparados 02, con una plusvalía acumulada del fondo de ₡843.348.751,08, con un valor en libros de ₡26.186.647.164,08.

## 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

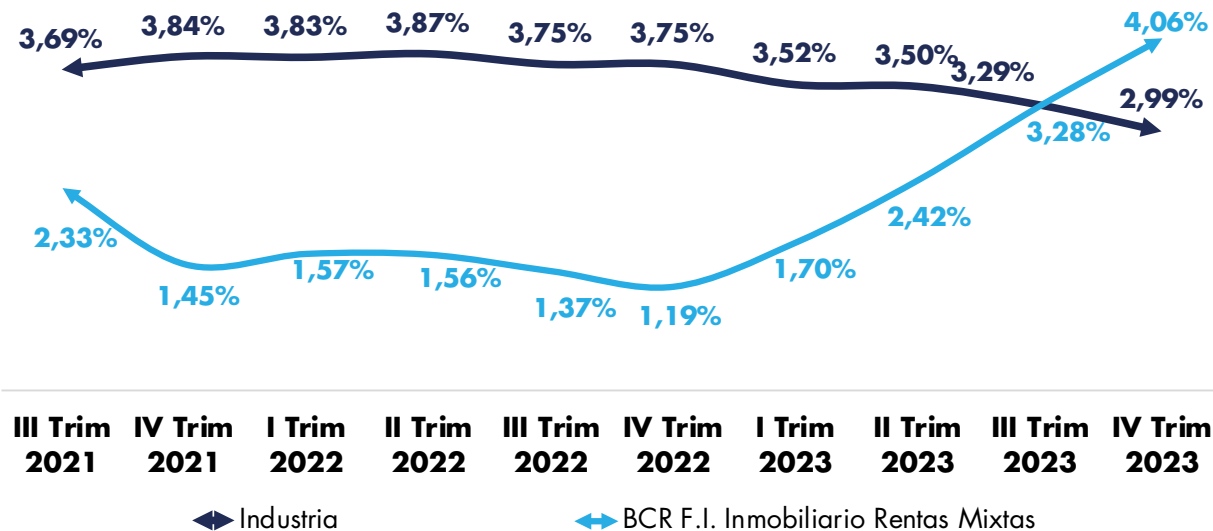
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/12/2023	30/9/2023
Cc Sabana Sur	29,86%	30,86%
U Latina San Pedro Col	14,61%	15,47%
Multicentro Desamparados	13,46%	13,91%
Bc Desamparados 02	11,42%	8,06%
Plaza Bratsi	10,76%	11,12%
U Latina Santa Cruz Col	10,03%	10,52%
Oficentro Los Yoses	8,93%	9,23%
Paseo De Las Flores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

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	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%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Rendimientos

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

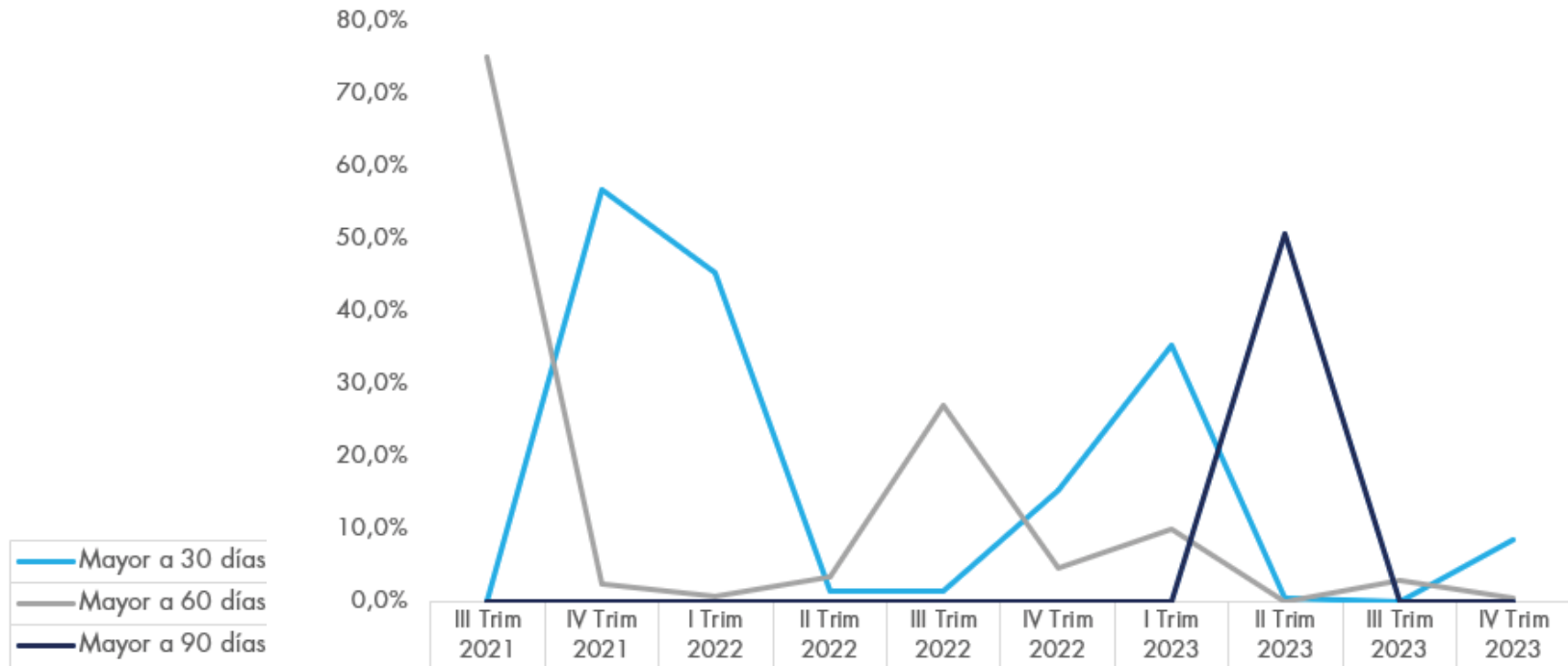
\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo de diciembre 2023

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%
<b>Total Ingresos</b>	<b>1 358 410</b>	<b>544 057</b>	<b>518 302</b>	<b>493 619</b>	<b>551 363</b>	<b>146%</b>
	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%
<b>Total Gastos</b>	<b>484 769</b>	<b>2 048 058</b>	<b>361 707</b>	<b>1 030 428</b>	<b>644 950</b>	<b>-25%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>873 641</b>	<b>-1 504 001</b>	<b>156 595</b>	<b>-536 809</b>	<b>-93 588</b>	<b>-1034%</b>



## 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%



# BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) No diversificado



# Indicadores de fondos

## Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria



**\$338.304.055,39**  
Activos Totales



**\$330.237.239,00**  
Activos Inmobiliarios



**1,329**  
Cantidad de inversionistas



**180.985**  
Cantidad total de participaciones



**34**  
Cantidad de inmuebles



**382**  
Cantidad de inquilinos



**44.406**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**87,61%**  
Ocupación porcentual



**Prom. 2,3 años**  
Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$1.061,77**  
**Mercado: \$250**  
Valor de participación



**Total: 0,09%**  
**Líquido: 3,21%**  
Rendimientos últimos 12 meses



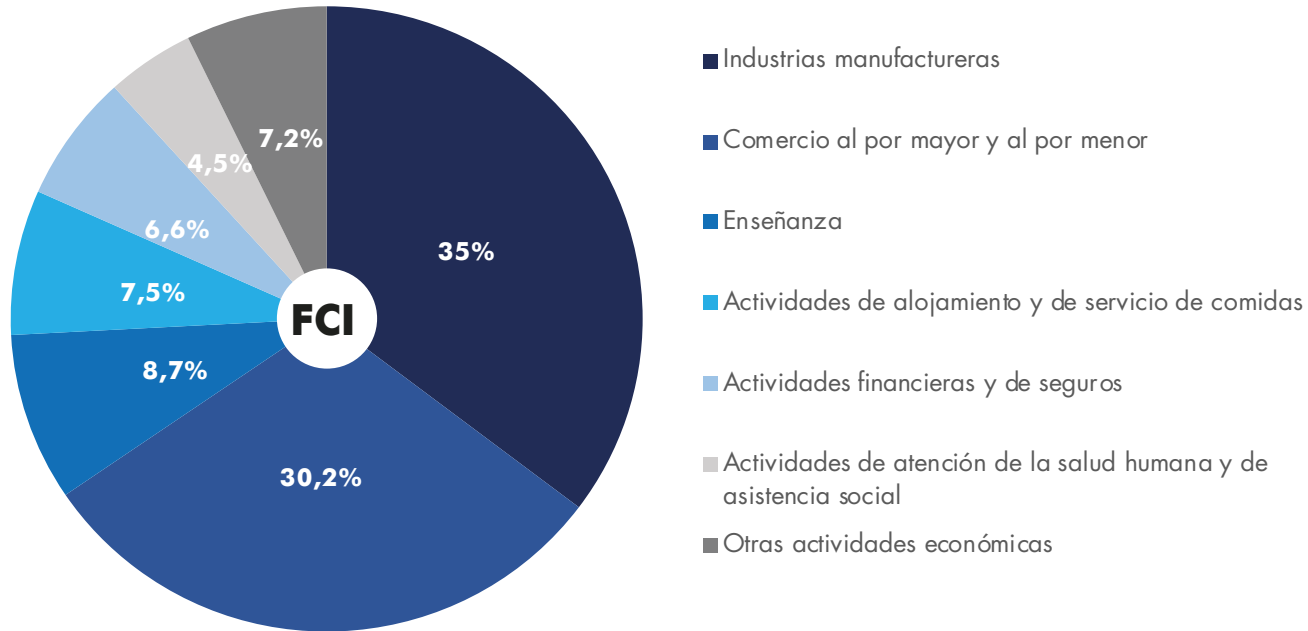
## Características del fondo

Es un fondo cerrado en dólares de cartera mixta en dólares americanos 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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	29/6/2001
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	\$1062,96
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	\$600 000 000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	\$180 985 000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	\$250,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	20/12/2023
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,48%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	SCR A+3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	0,80%
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,20%

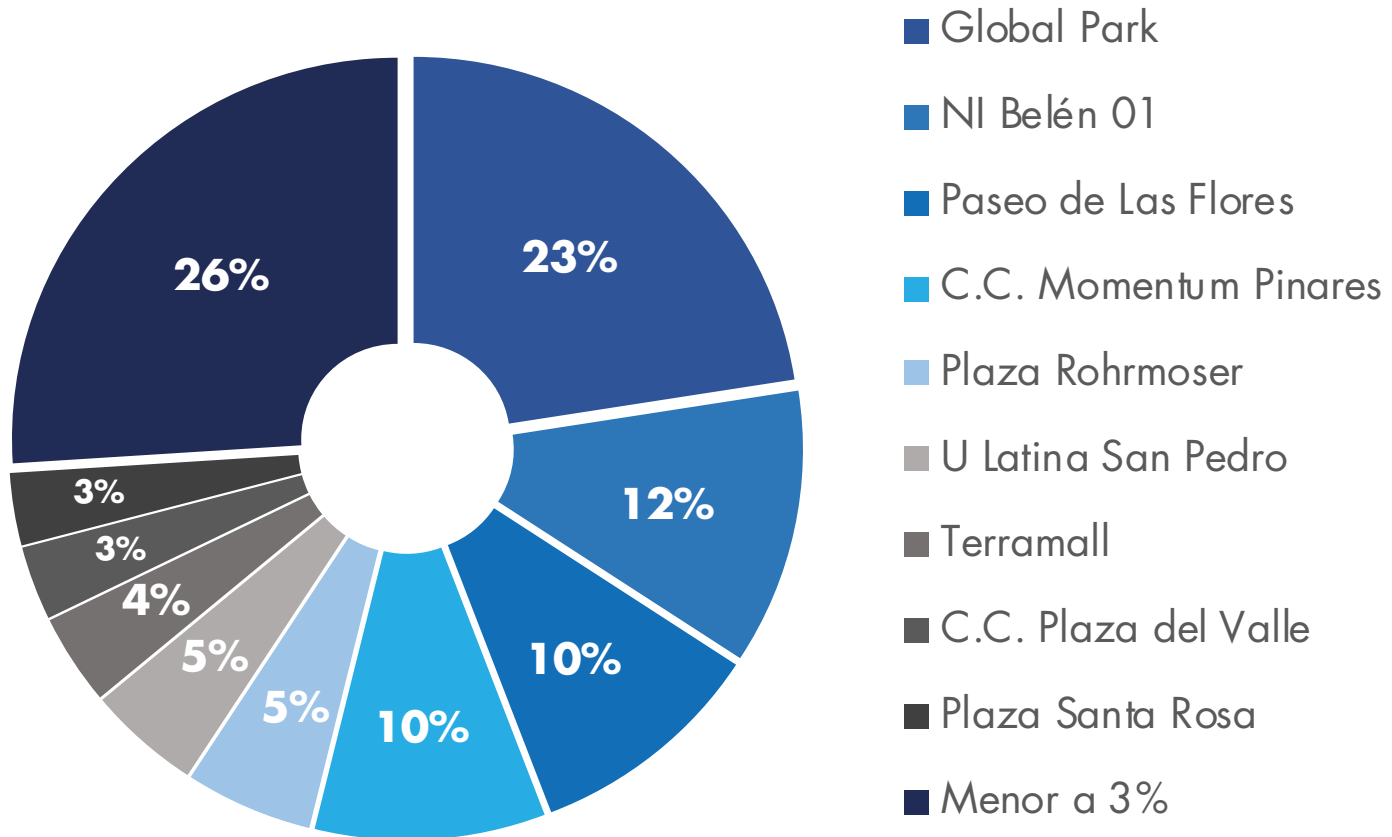
## Composición de Ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria, por Actividad Económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
IV Trim 2023	Comercio y la Industria	6.416,12	\$66.030,14

## 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 3,21%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,99%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$330.237,239, siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.061,77.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 35 inmuebles, siendo los más representativo en términos de ingresos Global Park y NI Belén 01. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en catorce actividades económicas, siendo los sectores de servicios, industria 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 382 empresas inquilinas.

La morosidad al 31 de diciembre de 2023 se encuentra en 14,01%, tuvo una disminución en el rango mayor a 60 días y menor a 90 días, que obedece a situaciones específicas e identificadas las cuales se mantienen en seguimiento en cuanto al proceso de gestión de cobro a lo interno. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 21,00% (USD\$ 486.923,71) del total de la sumatoria de la distribución más el total de cuentas de orden del fondo. Cabe mencionar que con este indicador se ha logrado una recuperación del 5% aproximadamente con respecto al mes de diciembre del 2023.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles; Universidad U Latina Edificio Ciencias Médicas, Universidad Latina Perez Zeledon, Plaza Mayor, Real Cariari, Centro Comercial Plaza Los Laureles, Global Park, Centro Comercial Paseo De Las Flores, Mall San Pedro, Centro Comercial Plaza Santa Rosa, Ce Llorente 01 y Centro Comercial Momentum

Pinares; propiedad del fondo que se llevaron a cabo en este cuarto trimestre del 2023, presento una minusvalía de -USD\$224.179,55 del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$12.413.242,08, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD\$330.393.168,84 a USD\$330.168.989,29, este efecto no represento una afectación del rendimiento liquido del fondo. Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía superior a los USD\$12.000.000,00.

En cuanto al Contrato del Fideicomiso de Garantía, vehículo que se estructuró para respaldar la deuda del garante de rentas garantizadas de los inmuebles BC Pavas 01, BC San Pablo 01 y BC Ciudad Colón 01 y constituida esta garantía en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia, la administración ha realizado las gestiones para dar inicio con el proceso de remate, no se recibieron ofertas en ninguno de los tres remates, por lo que los fondos de inversión acreedores, se adjudicaron el patrimonio fideicometido por el monto de la base para el tercer remate, por un monto de USD\$7.780.833,75.

Se procedió con la adjudicación del patrimonio del fideicomiso a favor de los fondos, por medio del endoso de las acciones de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., correspondiendo un 6,23% a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, una vez endosadas las acciones a favor del fondo y contándose ahora sí con la legitimación suficiente se han entablado negociaciones con la parte acreedora dentro del Fideicomiso de garantía 3-101-791044-Kumita Limitada – Escrow & Trust Advisors – Dos mil veintiuno, sobre los términos de liquidación y disolución de la sociedad Beemuk S.A., con el fin de cubrir el costo del gravamen existente con los activos de esa sociedad y que los Fondos no deban realizar ningún tipo de desembolso



asociado a ese gravamen.

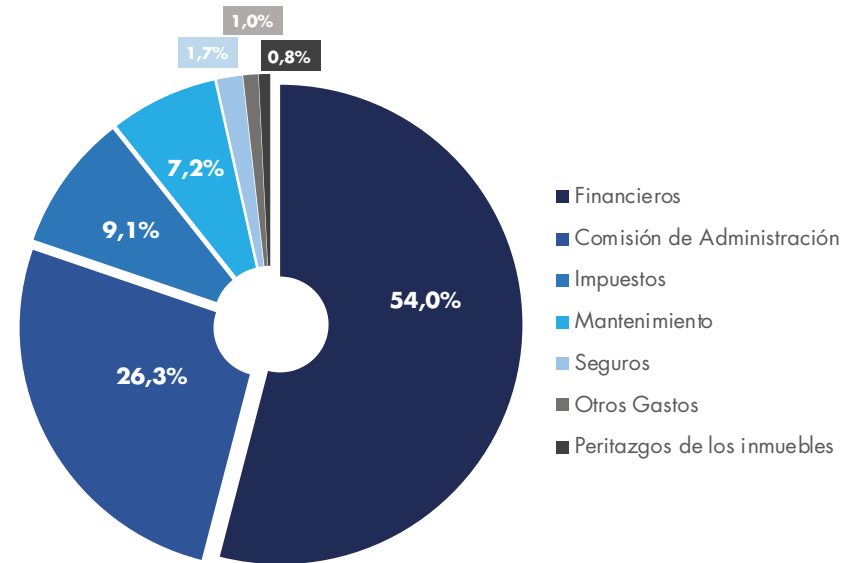
Una vez liberadas las fincas resultantes de la liquidación de la sociedad Beemuk S.A., los fondos de inversión iniciarán el proceso para transformar estos activos en efectivo líquido.

## Ingresos

Al cierre del cuarto trimestre de 2023 los ingresos presentaron un crecimiento aproximado de USD\$41.665,59, el cual corresponde a 4.344,28m<sup>2</sup> debido a nuevas colocaciones que son el resultado del trabajo de colocación que viene realizando la administración, así como a la aplicación de incrementos contractuales. Esto demuestra la recuperación paulatina que viene presentando el sector comercial en mayor medida, y la expectativa de que continúe la asistencia creciente en las colocaciones y por consiguiente en los ingresos.

## Gastos

Los gastos de BCR Fondo de Inversión del Comercio y la Industria FCI se componen en: gastos financieros, impuestos, mantenimiento, 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

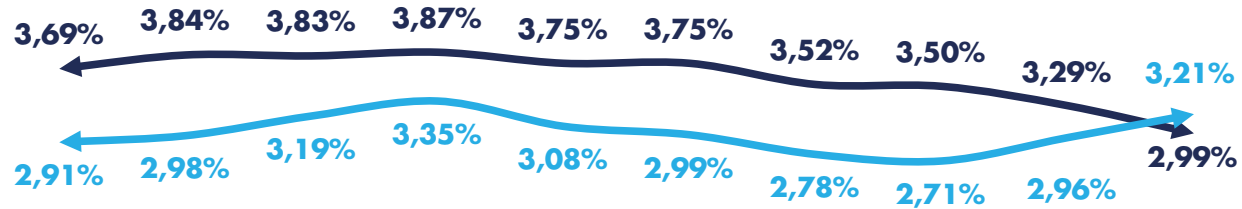
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/12/2023	30/9/2023
Global Park	19,63%	20,33%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	12,31%	12,51%
Centro Comercial Momentum Pinares	9,28%	9,16%
Ni Belén 01	7,51%	7,50%
Centro Comercial Plaza Rohrmoser	5,66%	5,66%
Ce Guadalupe	3,84%	3,84%
Universidad U Latina Edificio Ciencias Medicas	3,66%	3,52%
Centro Comercial Terramall	2,98%	2,98%
Parque Empresarial Lindora	2,96%	2,96%
Cn Uruca 01.	2,76%	2,76%
Centro Comercial Plaza Santa Rosa	2,55%	2,33%
Centro Comercial Momentum Lindora	2,48%	2,48%
Centro Com. Atlantis Plaza	2,31%	2,31%
Condominio Lindora	2,29%	2,29%
Centro Comercial Plaza Los Laureles	2,25%	2,22%
Bc San Pablo 02 ( Cc Heredia 2000)	2,24%	2,24%
Ce Llorente 01	2,11%	1,73%
Cc Plaza Del Valle	2,03%	2,03%
Plaza Lincoln	1,91%	1,91%
Centro Comercial Plaza Monte General	1,42%	1,42%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,20%	1,18%
Cc Desamparados	0,98%	0,98%
Bc Ciudad Colón 01	0,95%	0,95%
Bc Pavas 01	0,84%	0,83%
Centro Corp La Nunziatura	0,69%	0,69%
Centro Comercial Paseo Metropoli	0,61%	0,61%
Mall San Pedro	0,60%	0,49%
Mall Internacional	0,56%	0,56%
Bc San Pablo 01	0,38%	0,38%
Cc Metrocentro	0,35%	0,35%
Bn Alajuelita	0,30%	0,30%
Cc La Verbena	0,20%	0,20%
Condominio Torre Del Parque	0,08%	0,08%
Plaza Mayor	0,06%	0,06%
Real Cariari	0,04%	0,04%
Plaza Del Sol	-	0,14%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	dic-23	sep-23
Industrias manufactureras	35,3%	36,1%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	30,2%	29,1%
Enseñanza	8,7%	9,0%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	7,5%	7,4%
Actividades financieras y de seguros	6,6%	6,7%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,5%	4,3%
Otras actividades de servicios	2,1%	2,1%
Construcción	1,5%	1,6%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,1%	1,1%
Información y comunicaciones	0,8%	0,8%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,7%	0,8%
Actividades inmobiliarias	0,5%	0,5%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,4%	0,4%
Transporte y almacenamiento	0,1%	0,1%
<b>Total general</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Rendimientos

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



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

◀ Industria      ▶ BCR F.I. Inmobiliario del Comercio y La Industria

\*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
0,09%	1,70%	3,21%	2,99%	-39,02%

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

## Indicadores

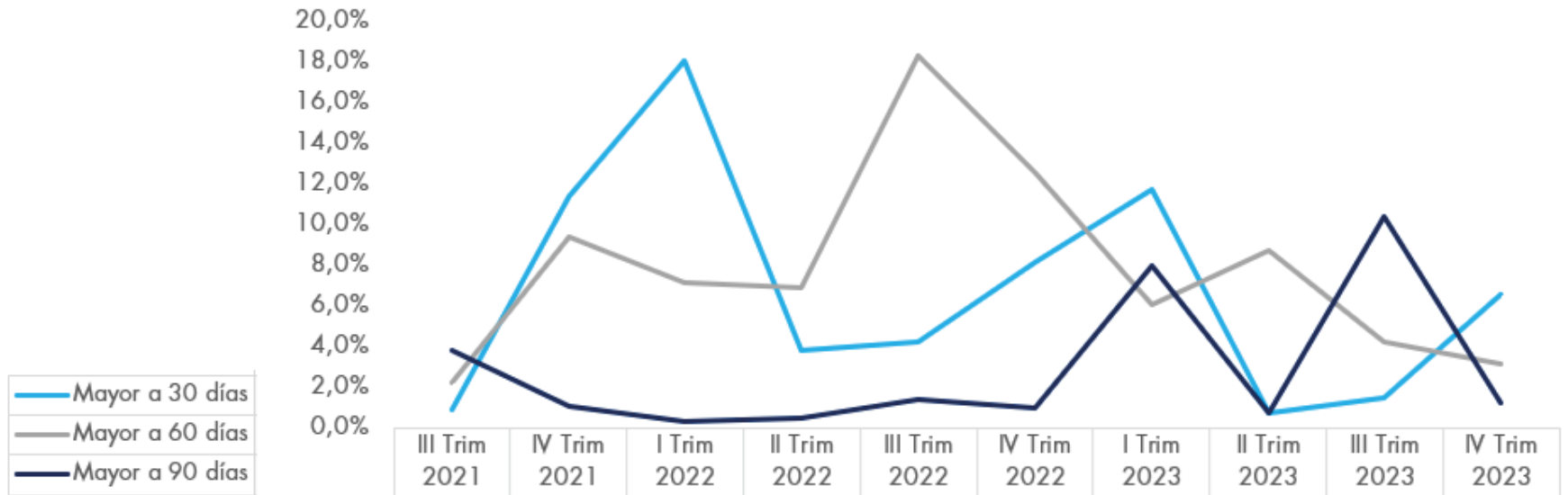
Indicador	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	42,71%	42,80%	28,10%
Porcentaje de Ocupación	87,61%	85,96%	75,00%

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

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria del Comercio y la Industria en miles de dólares para el cuarto trimestre del año 2023 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	IV-Trim2022 vs 2023
<b>(US\$ miles)</b>						
Ingresos por arrendamiento	5571	5497	5508	5504	5279	6%
Otros ingresos	424	346	339	348	364	17%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1783	1137	123	491	1213	47%
<b>Total Ingresos</b>	<b>7778</b>	<b>6980</b>	<b>5971</b>	<b>6344</b>	<b>6856</b>	<b>13%</b>
	<b>IV-Trim-2023</b>	<b>III-Trim-2023</b>	<b>II-Trim-2023</b>	<b>I-Trim-2023</b>	<b>IV-Trim-2022</b>	<b>IV-Trim2022 vs 2023</b>
Gastos financieros	2321	2328	2316	2419	2379	-2%
Gastos operativos	1599	1622	1629	1493	1516	6%
Comisiones	390	392	478	810	502	-22%
Otros gastos	35	53	68	45	56	-37%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	2123	3432	2344	970	1977	7%
<b>Total Gastos</b>	<b>6468</b>	<b>7827</b>	<b>6834</b>	<b>5736</b>	<b>6429</b>	<b>1%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1310</b>	<b>-847</b>	<b>-864</b>	<b>608</b>	<b>427</b>	<b>207%</b>

## 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	1,1%	4,1%	7,8%	5,3%	2,3%	10,5%	6,2%	2,3%	4,09%	8,26%	7,49%	3,08%
Mayor a 30 días	9,6%	1,2%	0,9%	11,4%	18,0%	3,8%	4,26%	8,12%	11,75%	0,75%	1,46%	6,56%
Mayor a 60 días	24,3%	3,5%	2,2%	9,4%	7,1%	6,9%	18,29%	12,55%	6,07%	8,73%	4,22%	3,18%
Mayor a 90 días	0,0%	0,5%	3,8%	1,1%	0,3%	0,4%	1,40%	0,95%	7,96%	0,72%	10,43%	1,19%
<b>Total</b>	<b>35,0%</b>	<b>9,2%</b>	<b>14,6%</b>	<b>27,1%</b>	<b>27,8%</b>	<b>21,6%</b>	<b>30,16%</b>	<b>23,94%</b>	<b>29,87%</b>	<b>18,47%</b>	<b>23,60%</b>	<b>14,01%</b>





Questernotes

# BCR Fondo de Inv. Inmobiliario

## No diversificado

# Indicadores de fondos

## Fondo de Inversión Inmobiliario



**\$429.553.194,95**

Activos Totales



**\$421.497.723,43**

Activos Inmobiliarios



**1.514**

Cantidad de inversionistas



**251.852**

Cantidad total de participaciones



**19**

Cantidad de inmuebles



**143**

Cantidad de inquilinos



**335.339**

m<sup>2</sup> Arrendables



**60,25%**

Ocupación porcentual



**Prom. 2,4 años**

Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$1.087,12**

**Mercado: \$350**

Valor de participación



**Total: 0,60%**

**Líquido: 2,20%**

Rendimientos últimos 12 meses



## Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos 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.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	25/10/2000
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	\$1087,59
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	\$600 000 000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	\$251 852 000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	\$200,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	19/12/2023
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,1612%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	SCR A+3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	0,40%
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,20%

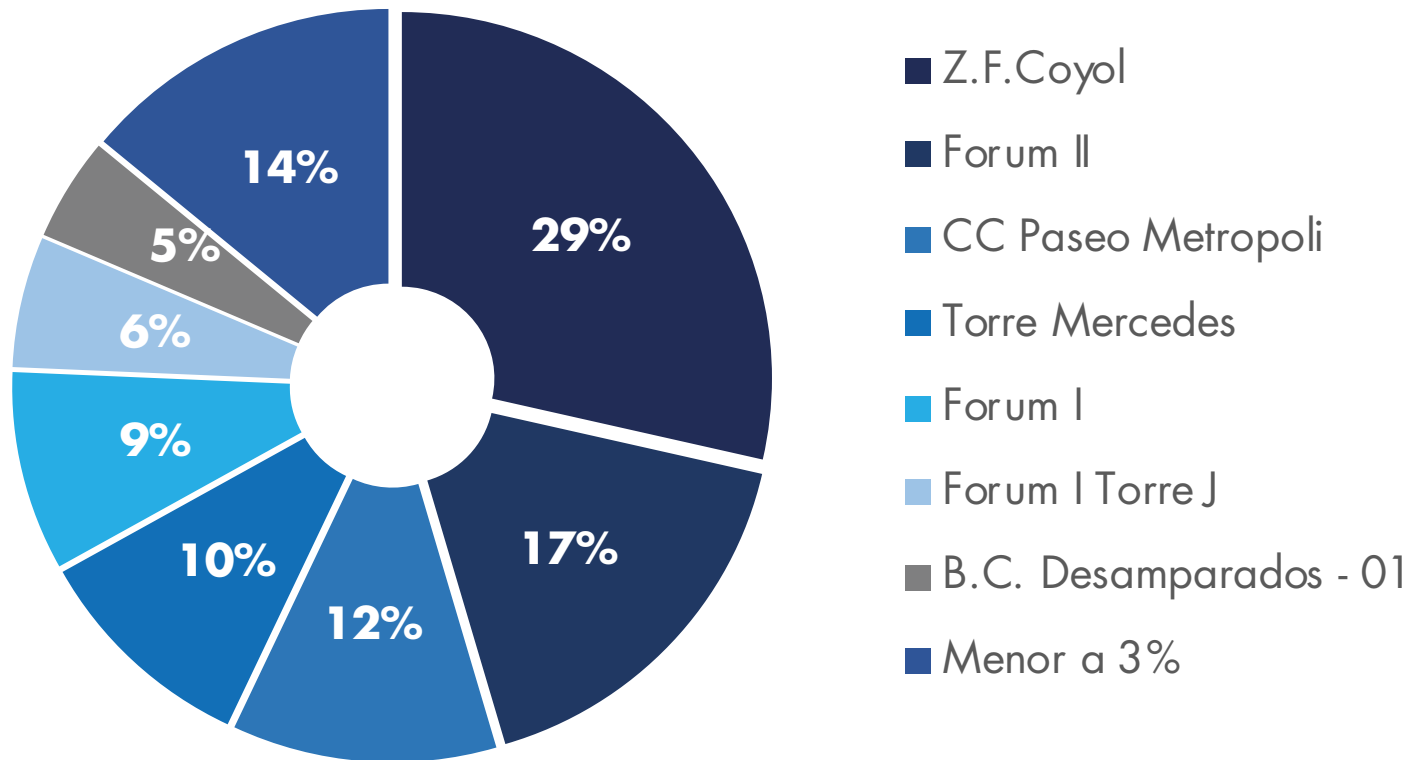
## Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliario, por Actividad Económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
IV Trim 2023	Inmobiliario	4.136,25	\$24.430,28

## Composición de Ingresos por Inmueble



## Informe de la Administración

Para el cierre al mes de diciembre 2023 el rendimiento líquido promedio de los últimos 12 meses fue de 2,20%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,99%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$429.553,194 siendo el precio de la participación en libros de USD\$1.087,12.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 19 inmuebles, siendo los más representativos en términos de ingresos, los inmuebles Zona Franca Coyoil y Parque Empresarial Fórum II. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en dieciséis actividades económicas, siendo los sectores de servicios, comercio e industria manufacturera los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 31 de diciembre del año 2023 se mantienen 143 empresas inquilinas.

La morosidad al cuarto trimestre 2023 se encuentra en 22,41%, presenta una disminución en el rango mayor a 60 días y menor a 90 días, que obedece a situaciones específicas e identificadas principalmente de un inquilino del sector educación, el cual paga sus rentas por mes vencido y pesa un 15% de la morosidad total, lo que una vez realizado su pago, la morosidad del fondo rondaría el 12% aproximadamente, este caso se mantiene en seguimiento en cuanto al proceso de gestión de cobro a lo interno. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 94,3% (USD\$8.753.786,10) del total de la sumatoria de la distribución (rentas activas) más el total de cuentas de orden del fondo.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Condominio Meridiano, Parque Empresarial Fórum II, Ni Uruca 01, BC Uruca 02, Centro Comercial Paseo Metrópoli;

propiedad del fondo que se llevaron a cabo en este cuarto trimestre del 2023, presento una minusvalía de USD\$155.522,91, del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$ 22.971.954,60, esto representa una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD\$421.643.723,90 a USD\$421.488.200,99, este efecto no represento una afectación del rendimiento liquido del fondo. Sin embargo, lo relevante es que el fondo mantiene una plusvalía cercana a los USD\$23.000.000,00.

## Conformación de un Comité de Vigilancia

El pasado 11 de diciembre del 2023 en asamblea de inversionistas se llevo a cabo la conformación y aprobación de la creación de un comité de vigilancia para el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario, este comité, nos permitirá brindar espacios de comunicación y una participación activa de este comité en la toma de decisiones que se den a futuro, así como la rendición de cuentas de la gestión de administración del fondo. Este comité esta conformado por 3 inversionistas jurídicos y 2 inversionistas físicos, que se detallan a continuación:

### Inversionistas Jurídicos:

1. Fondo de Régimen Obligatorio de Pensiones Complementarias de BN Vital Operadora de Planes de Pensiones Complementarias Sociedad Anónima.
2. Fondo de Régimen Obligatorio de Pensiones Complementarias de La Operadora de Planes de Pensiones Complementarias del Banco Popular y de Desarrollo Comunal Sociedad Anónima.
3. Régimen de Capitalización Colectiva de la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional.

### **Inversionistas Físicos:**

1. Maria Carolina Elizondo Ugalde.
2. Fernando Antonio Mayorga Castro.

### **Parque Empresarial del Pacífico**

El Parque Empresarial del Pacífico mantiene su operación con normalidad y actualmente cuenta con 5 inquilinos con amplia trayectoria empresarial y con potencial para seguir expandiendo sus negocios y operaciones en el activo inmobiliario antes mencionado. El Parque mantiene un nivel del 49,74% de ocupación.

Al mismo tiempo, como parte de las gestiones y esfuerzos de colocación que está realizando la administración, se encuentra en negociación las bodegas secas disponibles con una empresa del sector automotriz para almacenamiento de vehículos, negociación que en caso de cerrarse exitosamente estaría mejorando levemente los ingresos y la ocupación del parque, al mismo tiempo en el caso de los cuartos en fríos, se están entablando negociaciones con cliente de la industria cárnica, que podría tomar los cuartos fríos de manera parcial o total, cabe aclarar que para poder cerrar satisfactoriamente esta negociación aún se deben realizar inversiones en los cuartos para transformar algunos de refrigerado a congelado.

En cuanto al Contrato del Fideicomiso de Garantía, vehículo que se estructuró para respaldar la deuda del garante de rentas garantizadas del Proyecto Parque Empresarial del Pacífico y constituida esta garantía en un activo inmobiliario ubicado en la provincia de Heredia, la administración ha

realizado las gestiones para dar inicio con el proceso de remate del inmueble, no se recibieron ofertas en ninguno de los tres remates, por lo que los fondos de inversión acreedores, se adjudicaron el patrimonio fideicometido por el monto de la base para el tercer remate, por un monto de USD\$7.780.833,75.

Se procedió con la adjudicación del patrimonio del fideicomiso a favor de los fondos, por medio del endoso de las acciones de la sociedad Inversiones Beemuk S.A., correspondiendo un 93,77% a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario, una vez endosadas las acciones a favor del fondo y contándose ahora sí con la legitimación suficiente, se han entablado negociaciones con la parte acreedora dentro del Fideicomiso de garantía 3-101-791044-Kumita Limitada – Escrow & Trust Advisors – Dos mil veintiuno, sobre los términos de liquidación y disolución de la sociedad Beemuk S.A. Con el fin de cubrir el costo del gravamen existente con los activos de esa sociedad y que los Fondos no deban realizar ningún tipo de desembolso asociado a ese gravamen.

Una vez liberadas las fincas resultantes de la liquidación de la sociedad Beemuk S.A., los fondos de inversión iniciarán el proceso para transformar estos activos en efectivo líquido.

La administración de BCR SAFI se mantiene en conversaciones con el garante para establecer un plan de pagos de la deuda considerada en el Fideicomiso de Garantía a favor del Fondo de Inversión Inmobiliario y Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio e Industria, además de realizar las gestiones suficientes y necesarias para que este activo quede libre de todo gravamen y los fondos antes mencionados cuenten con una

garantía en mejores condiciones y búsqueda de velar por la integridad e intereses de los inversionistas.

En cuanto a la atención del plan remedial del Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica el proyecto se encuentra en proceso de cotización y adjudicación de los diseños, planos y permisos constructivos del sistema contra incendios, la cual finalizará en se estima finalice en el segundo trimestre 2024, se continuará avanzando hasta finalizar cada una de las etapas según el cronograma de trabajo que fue aportado por el profesional a cargo, tendrá una fecha de finalización al 100% en enero del 2026.

## BC Uruca 02

Al finalizar el cuarto trimestre del año 2023, las gestiones realizadas por la administración para la colocación del inmueble tienen como resultado que de las 9 bodegas que se encuentran en el inmueble se tienen colocadas 5, a su vez generando ingresos por la suma de USD\$48,278.

Adicionalmente nos encontramos gestionando diariamente ofertas activas, las cuales se encuentran en análisis, cabe destacar que este inmueble por su ubicación estratégica posee un dinamismo importante por lo que las opciones de colocación son altas.

## Ingresos

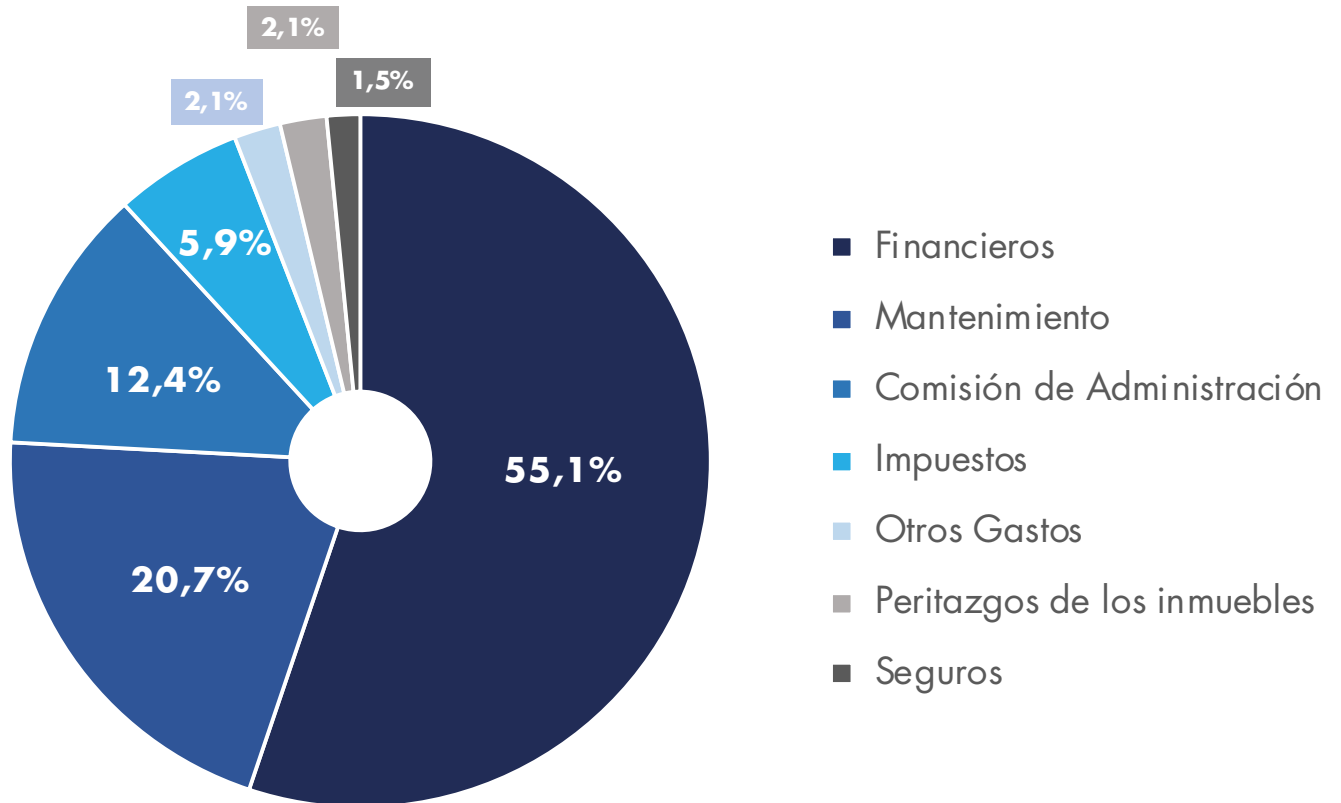
Al cierre del cuarto trimestre de 2023 los ingresos presentaron una disminución, lo anterior debido al traslado a cuentas de orden de un inquilino del sector automotriz con el cual se ha realizado el proceso administrativo respectivo y se ha iniciado el proceso legal correspondiente, de igual forma se mantienen

las gestiones de cobro en paralelo con el proceso indicado.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación durante todo el 2023, por lo que con corte al 31 de diciembre se colocaron 8,404 m<sup>2</sup>, de áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representan nuevos ingresos para el fondo alrededor de USD\$49.216,68 mensuales.

## Gastos

En cuanto a los gastos del fondo, con corte al 31 de diciembre del 2023, la estructura de los gastos del fondo está conformada por gastos financieros, impuestos, mantenimiento, 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

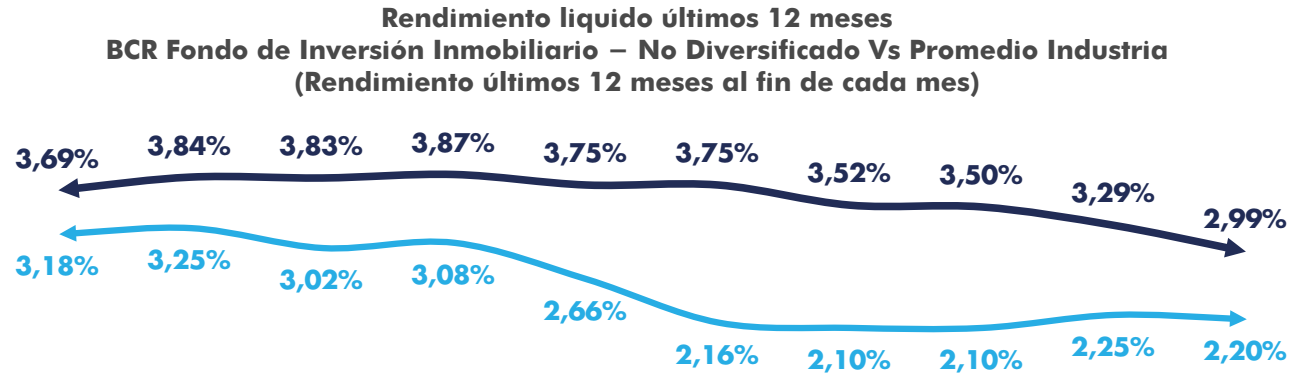
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/12/2023	30/9/2023
Zona Franca Coyol	17,73%	17,73%
Parque Empresarial Del Pacífico	16,66%	16,59%
Parque Empresarial Forum li	14,67%	14,07%
Parque Empresarial Forum I	11,69%	11,69%
Centro Comercial Paseo Metropoli	8,84%	9,95%
Torre Mercedes	7,67%	7,65%
Bc Uruca 02	6,30%	6,32%
Forum Torre J	4,16%	4,15%
Ni Uruca 01	2,97%	2,54%
B.C. Desamparados - 01	2,50%	2,50%
Condominio Meridiano	2,30%	2,31%
B.C. La Pacifica - 01	0,89%	0,89%
B.C. Grecia - 01	0,77%	0,77%
Cn Uruca 01.	0,75%	0,75%
B.C. Heredia - 01	0,61%	0,61%
B.C. San Isidro De Heredia - 01	0,51%	0,51%
B.C. Belén - 01	0,39%	0,39%
Centro Com.Terramall, Local	0,30%	0,30%
B.C. El Cruce - 01	0,29%	0,29%



## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	dic-23	sep-23
Industrias manufactureras	26,3%	27,5%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	17,6%	16,7%
Información y comunicaciones	13,4%	13,6%
Actividades inmobiliarias	11,3%	11,6%
Enseñanza	9,4%	9,5%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6,7%	6,4%
Otras actividades de servicios	4,1%	4,1%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,1%	4,0%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2,2%	2,3%
Transporte y almacenamiento	1,9%	1,9%
Actividades financieras y de seguros	1,3%	1,3%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,7%	0,6%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0,5%	0,4%
Actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	0,1%	0,1%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100,0%</b>

## Rendimientos



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

↔ Industria

↔ BCR F.I. Inmobiliario

\*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
0,60%	1,70%	2,20%	2,99%	1,45%

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

## Indicadores

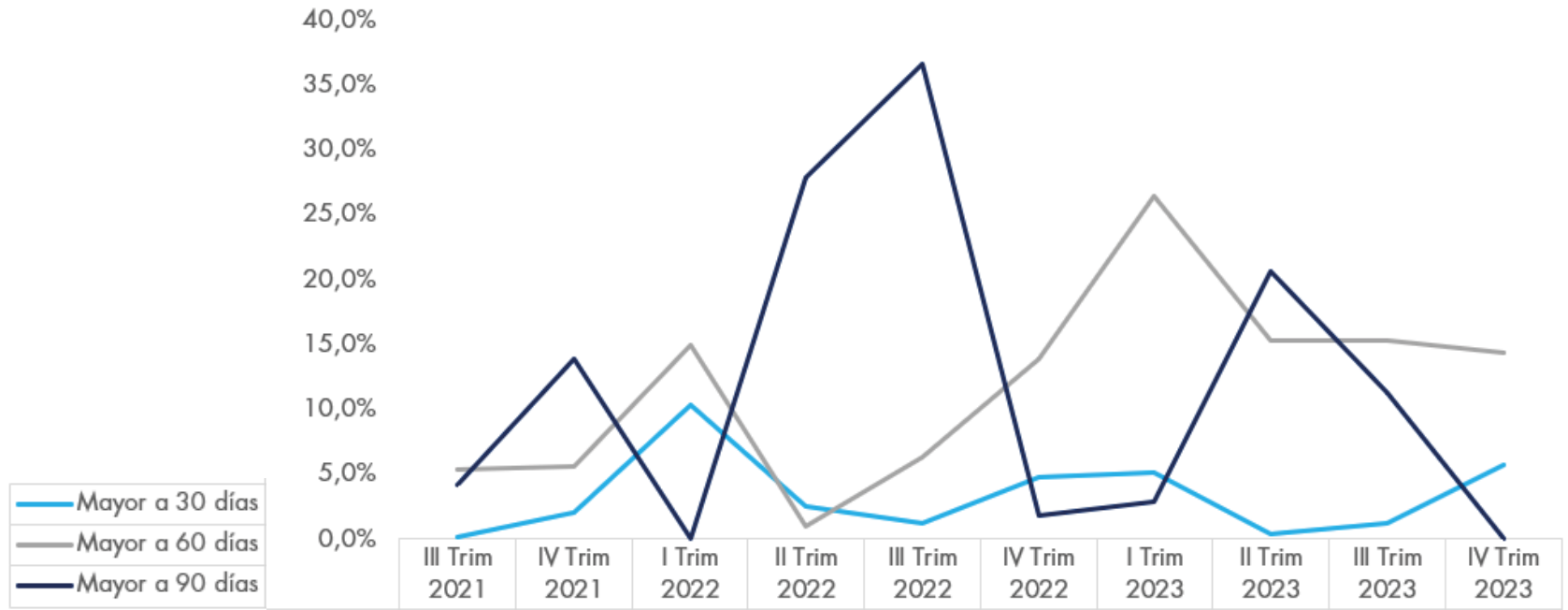
Indicador	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	36,01%	36,14%	28,10%
Porcentaje de Ocupación	60,25%	59,92%	75,00%

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

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

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (US\$ miles)	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	IV-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	5605	5634	5758	5997	6351	-12%
Otros ingresos	84	104	87	3290	726	-88%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	3719	2215	164,94	11,56	1361	173%
<b>Total Ingresos</b>	<b>9408</b>	<b>7953</b>	<b>6010</b>	<b>9298</b>	<b>8439</b>	<b>11%</b>
	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	IV-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	2578	2367	2466	2487	3101	-17%
Gastos operativos	1667	1588	1299	2150	1969	-15%
Comisiones	276	276	569	612	631	-56%
Otros gastos	34	57	43	89	104	-67%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	4099	1000	0	2150	1468	179%
<b>Total Gastos</b>	<b>8655</b>	<b>5288</b>	<b>4376</b>	<b>7488</b>	<b>7273</b>	<b>19%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>753</b>	<b>2665</b>	<b>1634</b>	<b>1810</b>	<b>1165</b>	<b>-35%</b>

## 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	0,2%	3,1%	8,9%	1,2%	0,9%	2,9%	1,60%	1,8%	4,4%	5,9%	3,9%	2,3%
Mayor a 30 días	7,0%	0,1%	0,1%	2,1%	10,3%	2,5%	1,28%	4,82%	5,1%	0,4%	1,2%	5,8%
Mayor a 60 días	13,6%	0,7%	5,4%	5,6%	15,0%	1,0%	6,34%	13,87%	26,5%	15,3%	15,4%	14,4%
Mayor a 90 días	75,4%	12,0%	4,1%	13,9%	0,0%	27,9%	36,61%	1,78%	2,9%	20,6%	11,3%	0,0%
	96,2%	15,9%	18,5%	22,8%	26,2%	34,3%	45,83%	22,29%	38,91%	42,29%	31,80%	22,41%



**BCR Fondo de Inversión  
Progreso Inmobiliario  
No diversificado**

# Indicadores de fondos

## Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



**\$101.241.631,86**  
Activos Totales



**\$98 577 365,92**  
Activos Inmobiliarios



**503**  
Cantidad de inversionistas



**16.195**  
Cantidad total de participaciones



**17**  
Cantidad de inmuebles



**67**  
Cantidad de inquilinos



**25.635**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**70,94%**  
Ocupación porcentual



**Prom. 2,7 años**  
Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$5.135,53**  
**Mercado: \$4.650,00**  
Valor de participación



**Total: 3,05%**  
**Líquido: 3,01%**  
Rendimientos últimos 12 meses

## Características del fondo

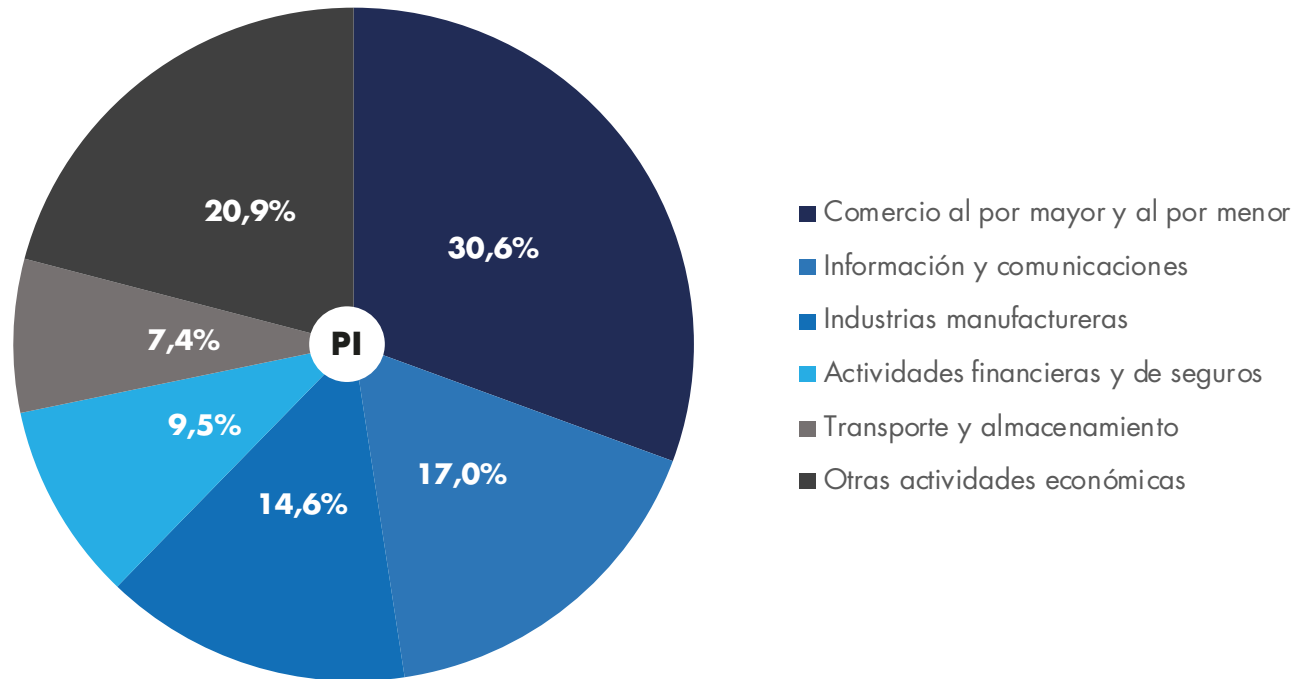
Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos mensuales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de mediano o

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

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	11/1/2011
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	\$5 141,82
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	\$100 000 000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	\$80 975 000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	\$5 590,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	26/3/2020
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,00%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	SCR AA-3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	0,90%
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,20%



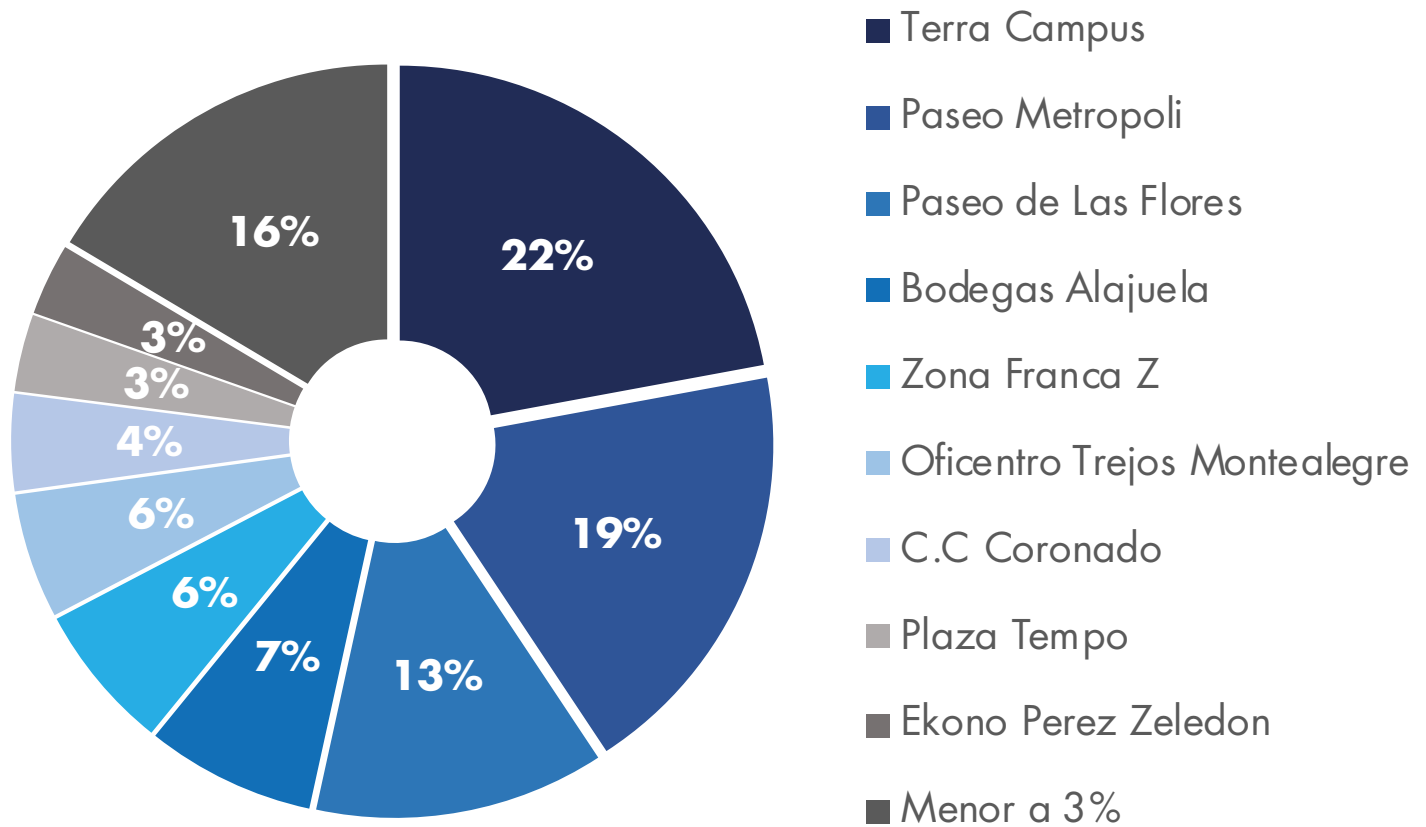
## Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, por Actividad Económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
IV Trim 2023	Progreso Inmobiliario	41,38	\$2 069,00

## 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 3,01%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,53%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$101.241.631,86, siendo el precio de la participación en libros de USD\$5.135,53.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 17 inmuebles, siendo el más representativo Terracampus. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en doce actividades económicas, siendo el sector de servicios 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 67 empresas inquilinas.

El BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, mantiene al 31 de diciembre de 2023 una morosidad de 19,01% en general, se presenta un incremento en las cuentas por cobrar mayores a 30 días, siendo principalmente giros de carácter comercial y algunos del sector financiero que pagan por mes vencido. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 2,02% (USD\$10.303,40) del total de la sumatoria de la distribución más el total de cuentas de orden del fondo.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles incluyendo: Centro Comercial Plaza Del Oeste, Bodegas Alajuela, Centro Comercial Paseo Metropoli, Cedi San José, Centro Comercial Antares y Terracampus, registrando una variación de USD\$323.035,88, manteniendo una plusvalía acumulada del fondo de USD\$1.384.348,78, con un valor en libros de USD\$98.577.365,88.

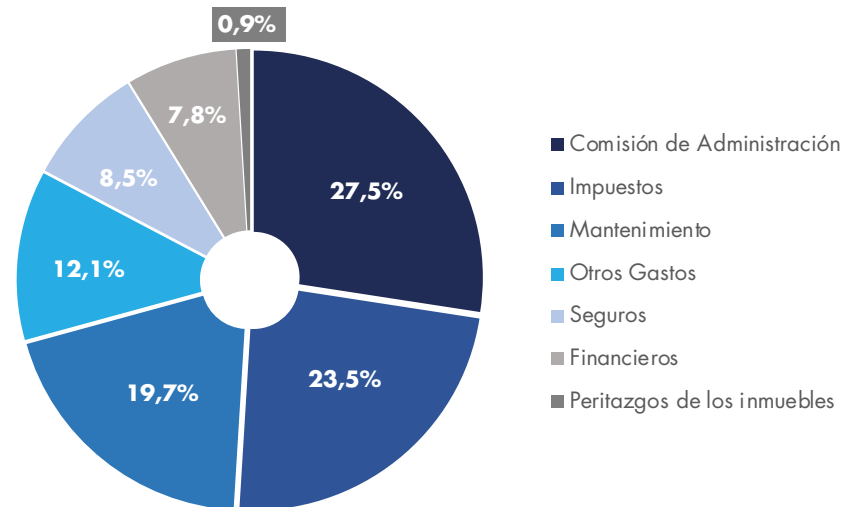
## Ingresos

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.

Aunado a lo anterior, durante todo el año 2023 y con corte al 31 de diciembre del mismo año, se colocaron 41.38 m<sup>2</sup>, de áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representan nuevos ingresos para el fondo de alrededor de USD\$2,069.00 mensuales.

## Gastos

Los gastos del fondo se componen en: gastos financieros, comisión de administración, impuestos, mantenimiento, peritazgo de inmuebles, 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

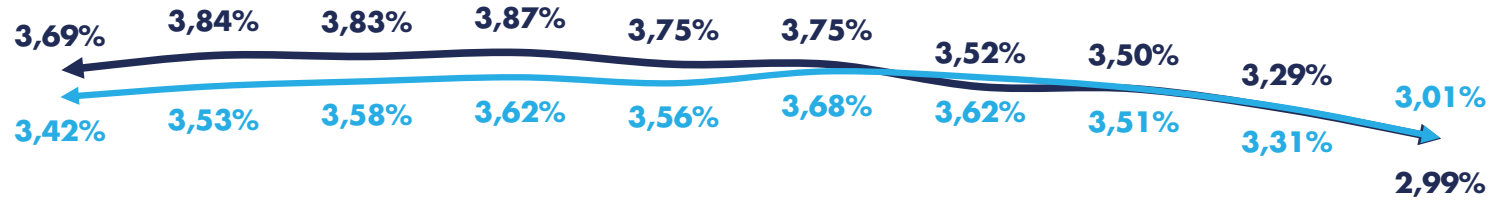
INMUEBLE	Activos totales al	
	31/12/2023	30/9/2023
Terracampus	23,37%	23,12%
Centro Comercial Paseo Metropoli	17,76%	17,82%
Centro Comercial Paseo De Las Flores	11,85%	11,76%
Cedi San José	9,05%	8,68%
Zona Franca Z	7,20%	7,22%
Bodegas Alajuela	4,69%	4,41%
Centro Comercial Antares	4,29%	5,23%
Plaza Cariari	3,79%	3,80%
Oficentro Trejos Montealegre	3,62%	3,63%
C.C Coronado 01	2,84%	2,85%
E.C Nicoya 01	2,12%	2,13%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,11%	2,12%
E.C Santa Cruz 01	1,95%	1,96%
Plaza Tempo	1,89%	1,89%
Centro Comercial Plaza Del Oeste	1,53%	1,42%
Tienda Ekono Puntarenas	1,43%	1,44%
Condominio Mall San Pedro	0,51%	0,51%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	dic-23	sep-23
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	<b>30,62%</b>	<b>30,40%</b>
Información y comunicaciones	<b>16,96%</b>	<b>16,90%</b>
Industrias manufactureras	<b>14,61%</b>	<b>14,20%</b>
Actividades financieras y de seguros	<b>9,51%</b>	<b>9,60%</b>
Transporte y almacenamiento	<b>7,36%</b>	<b>7,40%</b>
Actividades profesionales, científicas y técnicas	<b>5,68%</b>	<b>5,70%</b>
Otras actividades de servicios	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>
Enseñanza	<b>3,40%</b>	<b>3,40%</b>
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	<b>3,30%</b>	<b>3,90%</b>
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	<b>1,53%</b>	<b>1,50%</b>
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	<b>1,21%</b>	<b>1,20%</b>
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	<b>1,09%</b>	<b>1,10%</b>
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	<b>0,68%</b>	<b>0,70%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Rendimientos

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



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

↔ Industria

↔ BCR F.I. Progreso Inmobiliario

\*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
3,05%	1,70%	3,01%	2,99%	6,16%

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	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	17,65%	17,66%	28,10%
Porcentaje de Ocupación	70,94%	69,98%	75,00%

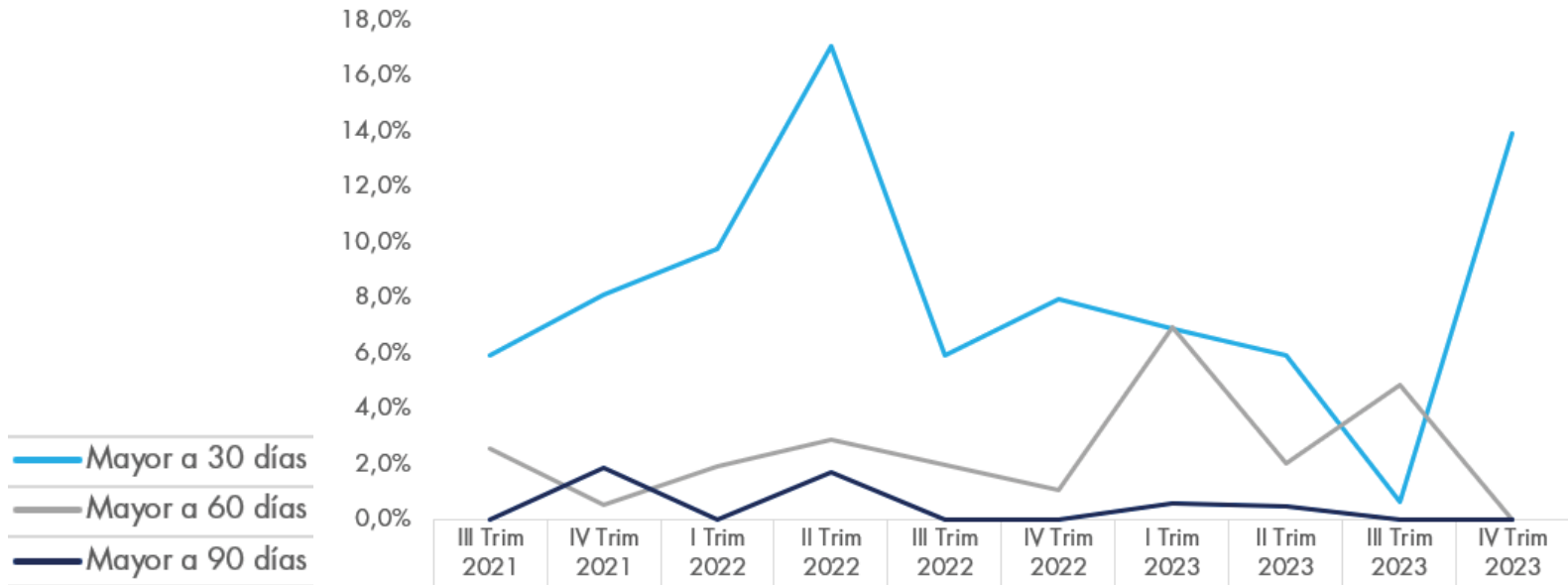
\*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo de diciembre del 2023

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

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	IV-Trim2022 vs 2023
Ingresos por arrendamiento	1495	1503	1572	1688	1822	-18%
Otros ingresos	25	181	364	93	55	-54%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	1062	538	4	68	436	143%
<b>Total Ingresos</b>	<b>2582</b>	<b>2222</b>	<b>1940</b>	<b>1849</b>	<b>2313</b>	<b>12%</b>
	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023	IV-Trim-2022	IV-Trim2022 vs 2023
Gastos financieros	220	302	300	306	301	-27%
Gastos operativos	472	483	616	400	445	6%
Comisiones	188	188	223	226	232	-19%
Otros gastos	17	51	17	28	20	-14%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	775	1149	0	52	1396	-45%
<b>Total Gastos</b>	<b>1672</b>	<b>2173</b>	<b>1156</b>	<b>1012</b>	<b>2394</b>	<b>-30%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>910</b>	<b>49</b>	<b>784</b>	<b>837</b>	<b>-81</b>	<b>-1222%</b>



## 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	7,4%	8,2%	8,7%	7,1%	1,4%	11,5%	10,05%	3,5%	9,8%	6,0%	9,0%	5,1%
Mayor a 30 días	6,0%	7,1%	5,9%	8,1%	9,8%	17,1%	5,94%	7,95%	6,9%	5,9%	0,64%	13,90%
Mayor a 60 días	2,0%	1,3%	2,6%	0,5%	1,9%	2,9%	2,00%	1,06%	6,9%	2,0%	4,88%	0,00%
Mayor a 90 días	0,0%	0,8%	0,0%	1,9%	0,0%	1,7%	0,00%	0,00%	0,6%	0,5%	0,00%	0,00%
	15,5%	17,5%	17,2%	17,6%	13,1%	33,1%	17,99%	12,52%	24,26%	14,47%	14,52%	19,01%



**Cofersa**

# **BCR Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado**

# Indicadores de fondos

## Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía



**\$71.821.439,53**  
Activos Totales



**\$69.849.346,90**  
Activos Inmobiliarios



**497**  
Cantidad de inversionistas



**56.295.789**  
Cantidad total de participaciones



**34**  
Cantidad de inmuebles



**96**  
Cantidad de inquilinos



**34.991**  
m<sup>2</sup> Arrendables



**59,77%**  
Ocupación porcentual



**Prom. 2,2 años**  
Vencimiento de Contratos



**En Libros: \$1,19**  
**Mercado: \$0,56**  
Valor de participación



**Total: 1,71%**  
**Líquido: 0,43%**  
Rendimientos últimos 12 meses

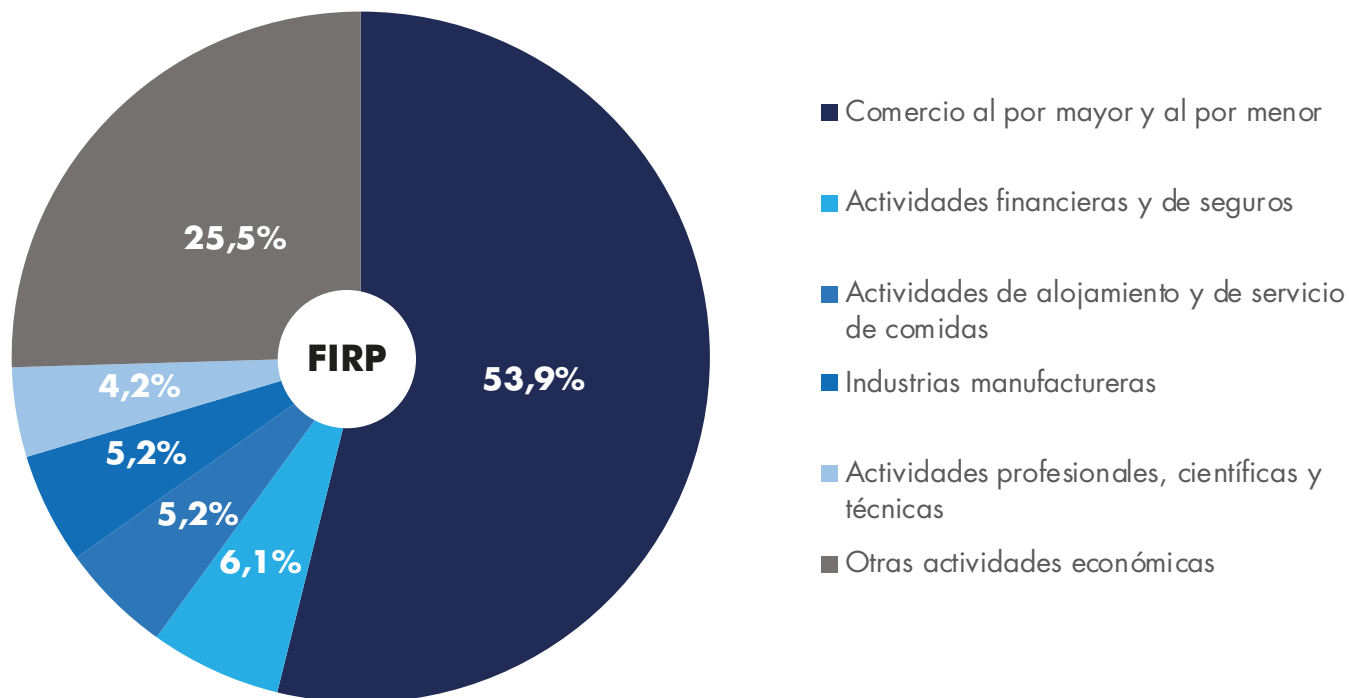
## Características del fondo

Es un fondo dirigido a Inversionistas que desean participar de una cartera inmobiliaria, es decir, un inversionista que está dispuesto a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado inmobiliario y que a su vez pretende obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa). El Fondo se dirige a

Inversionistas con un horizonte de inversión a largo plazo. Principalmente, porque la cartera activa del Fondo estará conformada por inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización sólo será observada en el largo plazo. Éste es un fondo sin plazo definido.

<b>FECHA DE INICIO DE OPERACIONES:</b>	23/6/2022
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>VALOR REFERENCIA</b>	\$1,19
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	\$56 295 789,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	\$56 295 789,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	\$75,00
<b>FECHA ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	05/3/2018
<b>RELACIÓN PARTICIPACIONES NEGOCIADAS ÚLTIMO TRIMESTRE VS PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN DEL PERIODO:</b>	0,00%
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	SCR BB3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	1,25 %
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN INDUSTRIA:</b>	1,20%

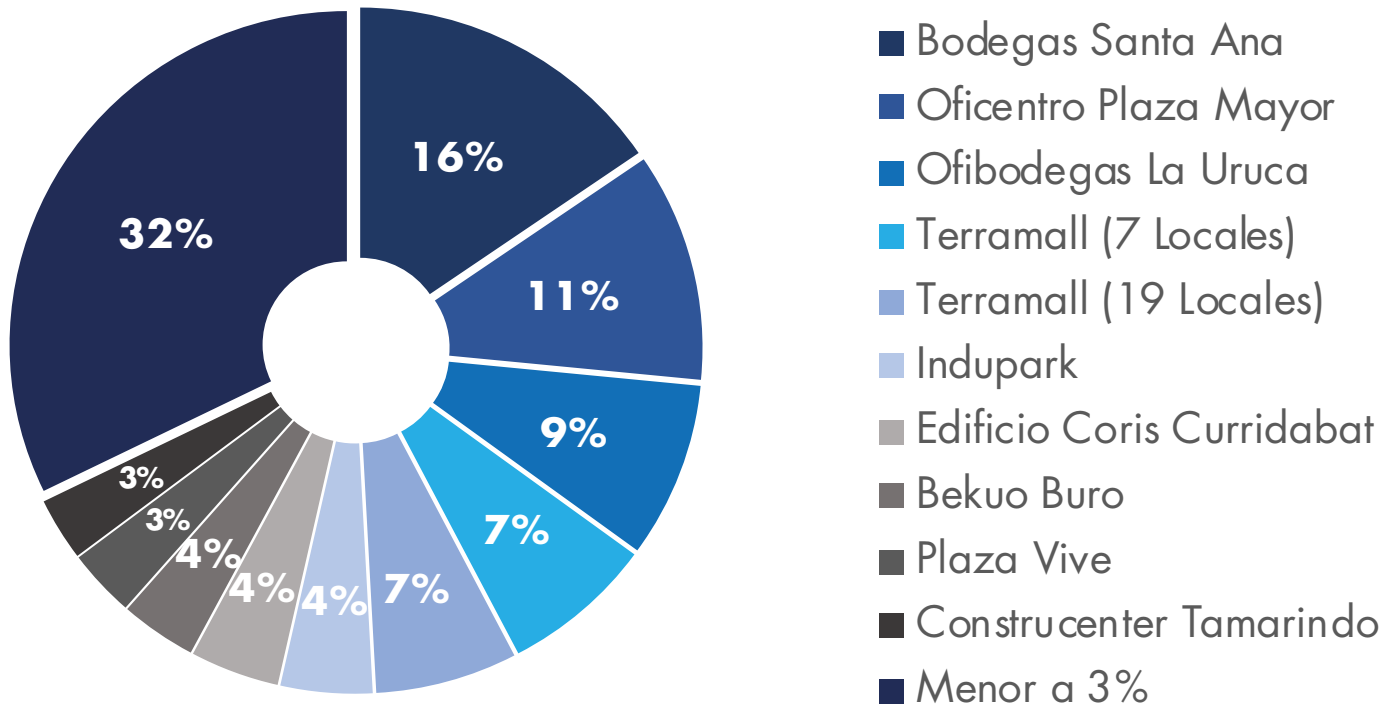
## Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, por Actividad Económica



### Entrada de nuevos inquilinos

Periodo	Fondo	Metraje (m <sup>2</sup> )	Renta Mensual
IV Trim 2023	Renta y Plusvalía	448,70	\$3.265,58

## 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 0,43%, el rendimiento de la industria al cierre del trimestre es de un 2,99%. Por su parte, el activo total administrado del fondo alcanzó la cifra de USD\$71.821.439,53 siendo el precio de la participación en libros de USD\$1,19.

En lo que respecta a la diversificación del fondo, la estructura del portafolio está compuesta por 34 inmuebles, siendo el más representativo Bodegas Santa Ana. Por otra parte, la administración ha logrado continuar con la diversificación de sus ingresos por actividad económica, siendo el sector de servicios 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 96 Inquilinos.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, tuvo un cierre de morosidad del 30,73% representado principalmente por cuentas por cobrar menores a 60 días. Por otra parte, el porcentaje de cuentas de orden asciende a un 6,78% (USD\$22.408,18) del total de la sumatoria de la distribución más el total de cuentas de orden del fondo.

Adicionalmente, es importante comentar que las ganancias y pérdidas registradas por las valoraciones de los inmuebles: Bodegas Ipi, Bodegas La Uruca, Centro Comercial Real Herradura, Plaza Vive, Rosti Pollos Escazú, Rostipollos Guadalupe, Terramall (19 Locales), Terramall Local 410 y Terramall Local M-6; que son propiedad del fondo que se llevaron a cabo en este cuarto trimestre del 2023, presento una plusvalía de USD\$590.566,77, del total de la plusvalía acumulada del fondo de USD\$3.017.548,14, esto representa

una variación en el valor en libros total del fondo, pasando de USD\$69.258.779,99 a USD\$69.849.346,76, este efecto no represento una afectación del rendimiento líquido del fondo.

En cuanto a los niveles de ocupación del fondo, se registra un aumento comparativamente al IV trimestre de 2022, esto obedece a la correcta estrategia de colocación por parte de la administración, ofertando de forma competitiva y atractiva ante el mercado lo que ha permitido un aumento en el total de metros arrendados y una permanencia de los inquilinos actuales.

En términos generales, la administración ha realizado esfuerzos importantes en cuanto a la estabilización y crecimiento de los ingresos del fondo, así como a la reducción del gasto financiero mediante negociaciones con los acreedores financieros.

## Ingresos

Al cierre del cuarto trimestre de 2023, en comparación con el segundo trimestre del año 2023, los ingresos presentaron un crecimiento aproximado de USD\$3.265,58, debido a nuevas colocaciones que son el resultado del trabajo de colocación que viene realizando la administración, así como a la aplicación de incrementos contractuales. Esto demuestra la recuperación paulatina que viene presentando el sector comercial en mayor medida, y la expectativa de que continúe la atención creciente en las colocaciones y por consiguiente en los ingresos.

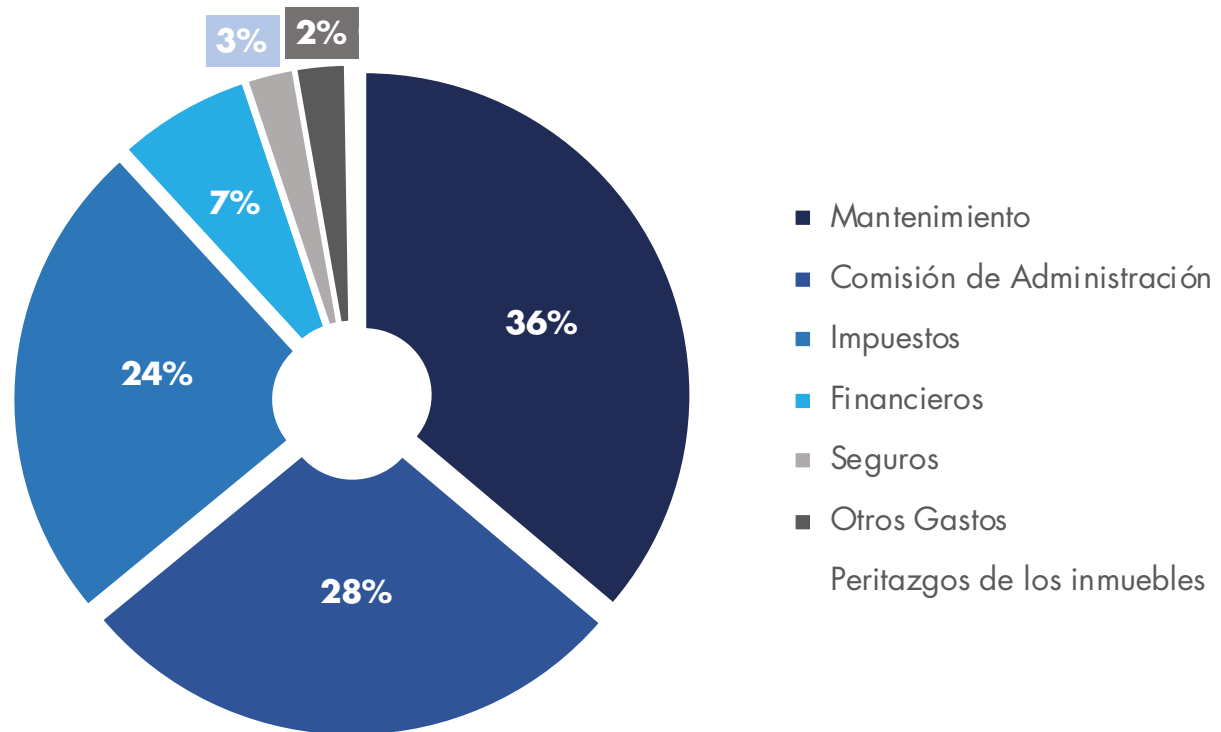
Aunado a lo anterior, durante todo el año 2023 y con corte al 31 de diciembre del mismo año, se colocaron 448,70 m<sup>2</sup>, de



áreas que se encontraban desocupadas, lo cual representa nuevos ingresos para el fondo de alrededor de USD\$3.265,58 mensuales.

## Gastos

Los gastos del fondo se componen en: gastos de mantenimiento, impuestos, comisión de administración, otros gastos, seguros y peritazgo de inmuebles 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.

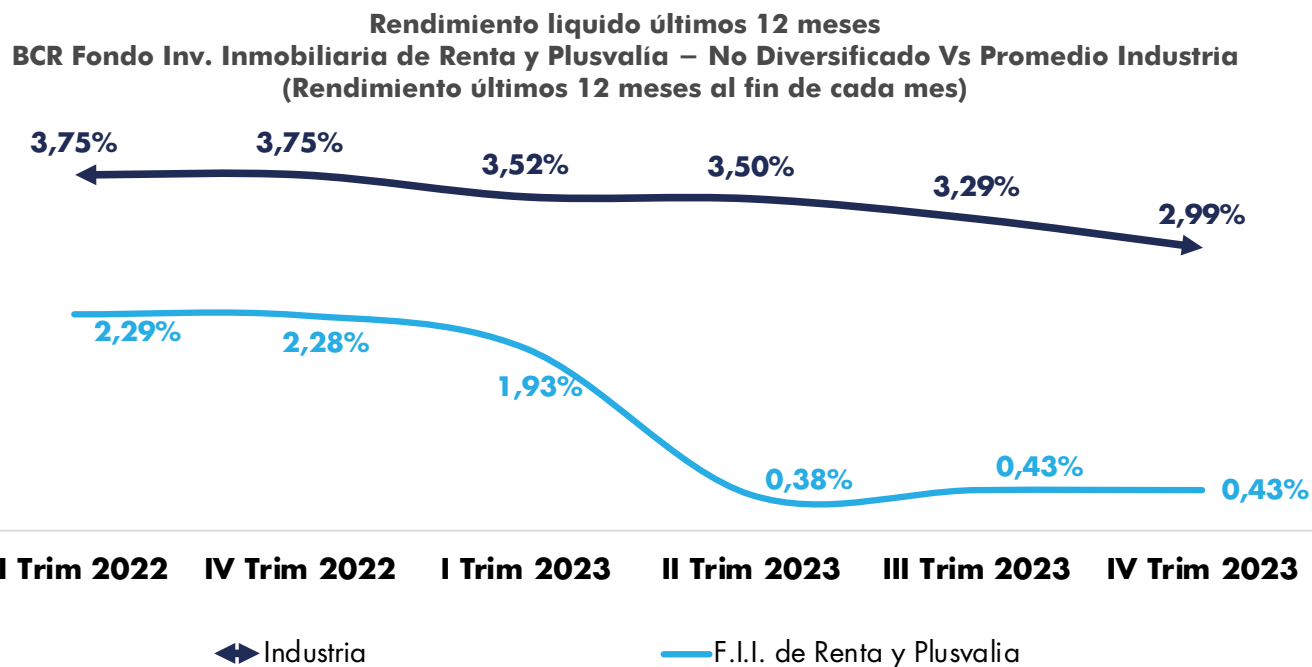
## Estructura del Portafolio por Inmueble

INMUEBLE	Activos totales al	
	31/12/2023	30/9/2023
Bodegas Santa Ana	9,85%	7,00%
Oficentro Plaza Mayor	9,81%	6,98%
Ofibodegas La Uruca	7,44%	4,96%
Terramall (19 Locales)	6,95%	4,88%
Indupark	6,37%	4,53%
Terramall (7 Locales)	5,32%	3,78%
Galeria Del Este	4,12%	2,93%
Mall Internacional Alajuela	4,11%	2,92%
Bodegas Guápiles	3,36%	2,39%
Bodegas La Uruca	3,02%	2,15%
Terramall Local M-6	2,84%	1,99%
Bekuo Buro	2,68%	1,91%
Edificio Coris Curridabat	2,61%	1,86%
Bodegas Ipis	2,34%	1,72%
Edificio Angeles Del Mar	2,29%	1,63%
Construcenter Tamarindo	2,16%	1,54%
Plaza Vive	2,13%	1,37%
Bodegas Belen	2,06%	1,46%
Torre Mercedes (12 Fincas Filiales)	1,94%	1,38%
Terramall Local 410	1,90%	1,38%
Complejo De Bodegas Persu	1,89%	1,34%
Edificio Kabat	1,82%	1,29%
Terramall Local 357	1,70%	1,21%
Edificio Guadalupe	1,60%	1,14%
Zona Franca Bes	1,44%	1,02%
Plaza Riverside (10 Fincas)	1,27%	0,91%
Local Sabana - Hospital	1,18%	0,84%
Cc Condominio Industrial - Pavas - (Lc 1 Y 8)	1,01%	0,72%
Rosti Pollos Escazú	0,96%	0,71%
Centro Comercial Real Herradura	0,92%	0,47%
Local Desamparados	0,89%	0,63%
Oficentro Padre Pio	0,78%	0,55%
Rostipollos Guadalupe	0,77%	0,57%
Centro Comercial Calle Real	0,48%	0,34%

## Estructura del Portafolio por Sector Económico

Actividad Económica del Inquilino	Participación	
	dic-23	sep-23
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	53,9%	53,6%
Actividades financieras y de seguros	6,1%	6,1%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5,2%	5,2%
Industrias manufactureras	5,1%	4,8%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,8%	4,5%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,2%	4,2%
Actividades inmobiliarias	3,8%	4,2%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	3,8%	3,8%
Información y comunicaciones	3,0%	3,1%
Otras actividades de servicios	2,9%	2,9%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	2,5%	2,9%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,3%	2,3%
Transporte y almacenamiento	1,9%	1,9%
Enseñanza	0,5%	0,4%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Rendimientos



\*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
1,71%	1,70%	0,43%	2,99%	-1,63%

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

## Indicadores

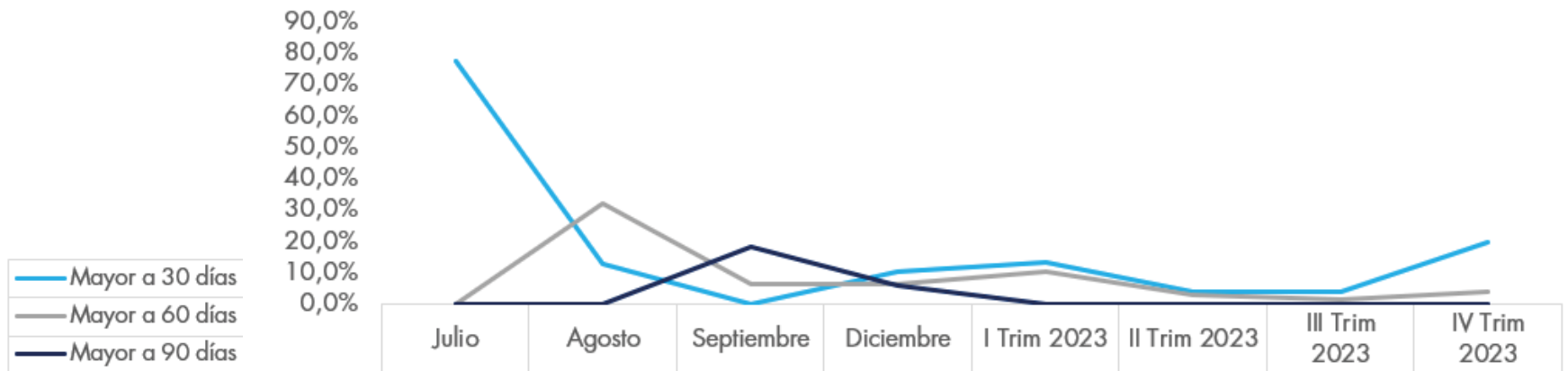
Indicador	AI 31/12/2023	AI 30/09/2023	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	6,49%	6,55%	28,10%
Porcentaje de Ocupación	59,77%	62,24%	75,00%

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

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía para el cuarto trimestre del año 2023 en miles de dólares.

<b>Fondo de Inversion Inmobiliaria de Renta y Plusvalía no Diversificado (US\$ miles)</b>	<b>IV-Trim-2023</b>	<b>III-Trim-2023</b>	<b>II-Trim-2023</b>	<b>I-Trim-2023</b>	<b>IV-Trim-2022</b>	<b>IV-Trim2022 vs 2023</b>
Ingresos por arrendamiento	917	893	897	907	926	-1%
Otros ingresos	12	21	7	18	17	-25%
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	623	1061	1047	117	194	222%
<b>Total Ingresos</b>	<b>1552</b>	<b>1975</b>	<b>1950</b>	<b>1042</b>	<b>1136</b>	<b>37%</b>
	<b>IV-Trim-2023</b>	<b>III-Trim-2023</b>	<b>II-Trim-2023</b>	<b>I-Trim-2023</b>	<b>IV-Trim-2022</b>	<b>IV-Trim2022 vs 2023</b>
Gastos financieros	53	48	88	140	119	-55%
Gastos operativos	503	513	483	404	413	22%
Comisiones	210	207	240	245	251	-16%
Otros gastos	11	14	40	16	13	-13%
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	120	112	1542	87	538	-78%
<b>Total Gastos</b>	<b>898</b>	<b>894</b>	<b>2392</b>	<b>892</b>	<b>1335</b>	<b>-33%</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>654</b>	<b>1081</b>	<b>-441</b>	<b>150</b>	<b>-198</b>	<b>-430%</b>

## Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Diciembre	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023	IV Trim 2023
Menor a 30 días	68,1%	0,6%	0,5%	6,96%	4,1%	7,9%	12,9%	18,1%	7,2%
Mayor a 30 días	0,0%	77,4%	12,6%	0,00%	10,37%	13,3%	3,7%	3,7%	19,5%
Mayor a 60 días	0,0%	0,0%	32,2%	6,15%	6,38%	10,2%	2,8%	1,5%	4,0%
Mayor a 90 días	0,0%	0,0%	0,0%	17,97%	5,71%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>68,1%</b>	<b>77,9%</b>	<b>45,4%</b>	<b>31,08%</b>	<b>26,61%</b>	<b>31,36%</b>	<b>19,35%</b>	<b>23,29%</b>	<b>30,73%</b>



# 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 continúa en negociaciones para ajustar la tasa que actualmente tiene 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 está 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
<b>Diferencia –Ajuste flujo para el fondo</b>					<b>\$6.651,64</b>

### 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
<b>Diferencia –Ajuste flujo para el fondo</b>					<b>\$1.662,23</b>

#### 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 li 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
Energy 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

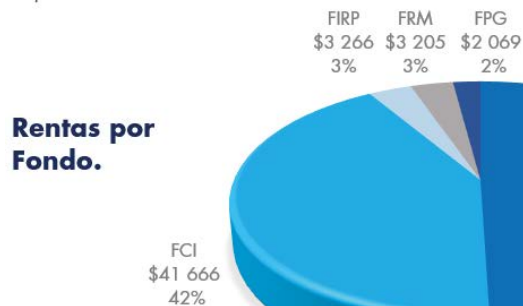
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario			
Inquilino	Movimiento	Monto	Fondo e inmueble
3-102-885512 S.R.L	Entrada	\$2.069,00	Paseo Metropoli
3825-Gesoptic S.A.	Salida	\$2.000,00	Paseo Metropoli

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
<b>Totales</b>	<b>13609,37</b>	<b>45</b>	<b>\$99.421,85</b>

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
<b>Total</b>	<b>\$99.422,15</b>	<b>13.609,37</b>	<b>45</b>



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





# Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

LINDORA  
PARQUE EMPRESARIAL

## Introducción

En este informe trimestral del Fondo de Inversión para el Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, ofrecemos un panorama integral del estado actual del proyecto correspondiente al cuarto trimestre del año. Los datos abarcan el periodo del 1 de setiembre al 31 de diciembre de 2023.

Las siguientes secciones proporcionan una descripción detallada de los avances y actualizaciones relacionadas con los aspectos más relevantes del proyecto.

## Características del proyecto

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

Las características principales del proyecto se mantienen de la siguiente manera:

### Características FDP Parque Empresarial Lindora

<b>FECHA DE COMPRA:</b>	13/03/2020
<b>TIPO FONDO:</b>	CERRADO
<b>MONEDA DE PARTICIPACIONES:</b>	DÓLARES
<b>VALOR NOMINAL</b>	\$1.000,00
<b>CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:</b>	\$52.000.000,00
<b>MONTO TOTAL COLOCADO:</b>	\$21.299.000,00
<b>PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:</b>	\$1.110,00
<b>CLASIFICACIÓN RIESGO:</b>	scr BBB+3 (CR)
<b>CALIFICADORA:</b>	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
<b>COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:</b>	0,10%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

Conforme al plan maestro del proyecto se realizó la construcción de bodegas industriales y/o almacenaje, una plataforma de parqueos, locales comerciales, y un edificio de

oficinas de seis niveles, distribuido porcentualmente de la siguiente manera:

### Distribución del proyecto por sector

Industria	Oficinas	Comercio	Parqueos
67,00%	17,00%	9,00%	7,00%

Fuente: Prospecto Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora

### Involucrados

A continuación, se detalla la lista actualizada de las empresas involucradas en el proyecto y que continúan aportando su

experiencia, conocimiento y generando valor agregado al proyecto:

### Detalle de Involucrados

Logo	Empresa	Especialidad	Alcance
	SCRiesgo	Empresa calificadora de riesgo	Calificadora de Riesgo.
	BCR	Entidad Financiera	Financiamiento.
	Mabinsa	Administración de condominio	Presentar reportes mensuales de labores, cobro de cuota mantenimiento, seguridad.



## Aspectos técnicos

Durante el cuarto trimestre de 2023, en el aspecto técnico avanzamos en el proceso de finalización del proyecto, como parte de las gestiones se requiere contar con un informe técnico de inspección de seguridad estructural por parte del cuerpo de bomberos.

Este informe busca garantizar el cumplimiento de las normativas de seguridad contra incendios y otros riesgos relacionados. Para obtener la aprobación final, es necesario presentar la documentación, solicitar la inspección de la institución, corregir posibles observaciones y finalmente la emisión del informe técnico. Actualmente, el parque se encuentra en la etapa de finalización de la subsanación de las observaciones, sin costo para el fondo, con el objetivo de dar el cierre definitivo al proyecto en relación al cuerpo de bomberos.

Esto se debe a que el diseño original del proyecto contemplaba accesos que estaban alineados con la futura ampliación de la radial 147.

Dado que el proyecto se encuentra en espera, la aprobación final también se ha detenido. Por lo tanto, la administración está considerando dos alternativas:

- Continuar con el proceso y esperar la aprobación de los diseños presentados, los cuales están diseñados en función de la ampliación de la radial 147. Sin embargo, es importante destacar que la aprobación de estos accesos es incierta, ya que no tiene certeza del momento en que se llevará a cabo la ampliación de la radial.
- Dado que no hay claridad sobre la realización de la ampliación, se plantea la posibilidad de ajustar los diseños y planos constructivos para adaptarlos a la carretera actual y a

lo que ya ha sido construido. Esto permitiría avanzar con el proceso de trámite de manera más segura, por lo que se ha iniciado un proceso de cotización para llevar a cabo un análisis de tiempo y costo que permita determinar la viabilidad de adaptar el diseño del parque a la carretera actualmente construida que se encuentra al frente del proyecto.

## Aspectos de mercado

El presente apartado tiene como objetivo ofrecer un análisis de la situación actual del mercado inmobiliario costarricense, destacando los aspectos relevantes y las tendencias más significativas. En este contexto, se abordarán los efectos de factores económicos, sociales y regulatorios en la dinámica del mercado, así como las perspectivas a corto y mediano plazo.

A través de este, se busca proporcionar una visión integral que sirva de guía para comprender la evolución y las oportunidades presentes en el sector inmobiliario.

### Oficinas GAM Costa Rica

El mercado de oficinas en Costa Rica se ha visto influenciado por transformaciones en las dinámicas laborales, generando una disminución en la demanda de espacios convencionales y un incremento en la solicitud de espacios más versátiles.

La modalidad de trabajo a distancia se ha convertido en una tendencia predominante, lo que ha ocasionado una reducción en la demanda de espacios de oficina convencionales. En concordancia con esta evolución, las empresas han optado por disminuir el tamaño de sus espacios físicos, y han adoptado modelos de trabajo híbridos, como una combinación entre teletrabajo y trabajo presencial.

Durante el segundo semestre del año se ha observado un crecimiento en la demanda de espacios de oficina, pero con la particularidad de que dichos espacios se encuentren listos para operar y no en obra gris, esto debido a que las empresas buscan mayor eficiencia, lo que obliga a los propietarios a realizar importantes inversiones en la adecuación de espacios.

Para este tipo de espacios existe un amplio rango de precios de lista, que consideran los diferentes tipos de entrega, ya sea de espacios nuevos como de segunda generación, lo cual provoca procesos de negociación más extensos y complejos, donde los beneficios son principalmente para los inquilinos, viéndose una disminución importante en los precios de cierre de estas negociaciones, el precio promedio de esta industria se encuentra alrededor de \$17,20 por metro cuadrado.

Para el cierre de 2023 los resultados reflejan un aumento en la disponibilidad aunado a precios de cierre significativamente menores a los de años anteriores para este tipo de espacios, esto en concordancia con la reducción de espacios y la salida de empresas cuyo negocio se ha adaptado a los nuevos modelos laborales.

La renegociación de contratos a la baja es otro elemento que ha tomado fuerza debido a la alta disponibilidad, donde los inquilinos buscan mejores condiciones de entrega y cláusulas de entrega, aumentando la competitividad de los propietarios en sus estrategias comerciales.

## **Industrial GAM Costa Rica**

Este tipo de inmuebles ha experimentado en Costa Rica un crecimiento sostenido, impulsado por varios factores. En primer lugar, el país ha experimentado un auge continuo en el sector manufacturero, lo cual ha atraído empresas tanto nacionales como internacionales que requieren instalaciones para actividades de producción y manufactura. Así mismo la

inversión extranjera directa se ha visto catapultada especialmente por los sectores tecnológicos, farmacéuticos y médicos, lo que genera una creciente necesidad de espacios industriales para albergar las operaciones de estos sectores comerciales.

El comercio internacional también ha sido un punto esencial en la demanda de estos espacios, las exportaciones de dispositivos médicos, equipamiento electrónico, productos agrícolas y alimentos procesados han experimentado un crecimiento en beneficio de la colocación de inmuebles con vocación industrial; en este contexto las zonas francas del país han desempeñado un papel crítico en la atracción de inversión extranjera y el desarrollo industrial.

La tendencia en cuanto al precio de colocación en arrendamiento de este tipo de inmuebles se ha mantenido estable mostrando un promedio de \$7,31 por metro cuadrado, ubicándose levemente por encima de los precios transados durante el 2022 que estaban más cercanos a \$7,00 por metro cuadrado. La tasa de disponibilidad se ubica por el orden del 10%, menor al 12% mostrado en el año 2021, lo cual según la teoría es un mercado sano.

Para este sector se vislumbra un horizonte más claro y positivo, el crecimiento de este mercado se proyecta particularmente hacia el desarrollo y la reinversión por parte de la industria manufacturera especializada tanto en el sector tecnológico como en el de ciencias de la vida, lo que representa importantes oportunidades para los propietarios de infraestructura de recibir demanda por inmuebles con esta vocación.

Según los principales agentes inmobiliarios se estima que para 2024 y 2025 se registren cerca de 150.000 metros cuadrados de área arrendable para este tipo de uso, solamente considerando la expansión de empresas ya instaladas en el

país y los nuevos requerimientos que se han visto desde mediados del año 2022.

Las principales oportunidades de desarrollo de facilidades industriales se vislumbran en espacios Built To Suit, y con posibilidades de expansión, por tanto, los espacios deberán principalmente tener en cuenta tres aspectos: ofrecer facilidades con flexibilidad de entrega, ofrecer espacios con menor grado de especificaciones técnicas y adaptarse a las necesidades de la industria de ciencias de la vida.

## Comercial GAM Costa Rica

Este sector ha experimentado una transformación significativa durante el último año, llevando a una reconfiguración de los espacios en búsqueda de nuevos enfoques e inquilinos. Los cambios en los comportamientos de los consumidores han impulsado a implementar estrategias como la entrega de sus productos a domicilio y la mejora de aplicaciones móviles para el pago sin contacto, estas adaptaciones han generado un incremento en la demanda de locales comerciales que fungen como puntos de distribución.

Con el fin de atraer a los consumidores y contrarrestar la disminución en la afluencia, los centros comerciales han enfocado sus esfuerzos en mejorar la experiencia de compra y en ofrecer una mayor variedad de opciones de entretenimiento, incorporando espacios abiertos, restaurantes, parques temáticos y actividades interactivas que generen un ambiente más atractivo y estimulante para sus visitantes.

Los precios de cierre de este tipo de espacios rondan los \$17,43 por metro cuadrado, con una clara tendencia decreciente desde el 2019 donde se colocaban en alrededor de \$21 por metro cuadrado, esto provocado principalmente por la crisis sanitaria, la tasa de disponibilidad se ubica

cercana al 9%, lo cual se considera como un porcentaje sano para la industria.

Se puede concluir en cuanto a este sector que su panorama general registra un crecimiento en referencia a metros cuadrados construidos, reflejando una dinámica expansiva típica de este sector, y con una tendencia a la baja en cuanto a la disponibilidad, gracias a las estrategias de ocupación implementadas por los propietarios y que se mencionaron anteriormente, por parte de los propietarios, siendo el escenario de este sector optimista para los próximos años.

Como aspectos a tomar en consideración para los propietarios de este tipo de espacios, se debe invertir en mejorar la experiencia del cliente y ofrecer variedad de opciones en cuanto a metraje y accesibilidad debido al dinámico panorama del comportamiento del consumidor.

## Estrategia Comercial

Es fundamental destacar las estrategias implementadas por el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, las cuales han sido implementadas con el objetivo de potenciar y dar visibilidad al proyecto. En este contexto, se ha llevado a cabo la contratación de los servicios de la empresa inmobiliaria Colliers, con la finalidad de realizar de manera eficaz la estrategia de comercialización. La participación de Colliers se perfila como un elemento clave en la ejecución de las estrategias de mercadeo, gracias a su experiencia y conocimientos en el ámbito inmobiliario.

Esta contratación es la continuación de los esfuerzos realizados durante todo el ciclo de vida del proyecto donde se han finalizado contratos con CINDE al no presentarse los resultados esperados. Este nuevo aliado para el proyecto tiene como objetivo impulsar de forma acelerada la colocación de espacio tanto para venta como para arrendamiento.

La estrategia consiste en un plan integral con visión 360, con enfoque tanto proactivo como reactivo en diferentes nichos de mercado, incorporando diferentes canales y tácticas de mercadeo y ventas.

A través de un estudio profundo de la oferta específica de la zona de influencia para el proyecto se hará una comprensión de todas las virtudes y oportunidades de este. Esta área de influencia dependerá del tipo de mercado en el cual se esté realizando el estudio, así como de los proyectos comparables que se consideren necesarios. La capacidad de comprensión del mercado inmobiliario con el que cuenta el departamento de Inteligencia de Mercados de Colliers, les brinda a los proyectos en estudio las principales perspectivas en el mercado. Permitirá comprender los precios, las tendencias, las variables generadoras de ocupación en los proyectos que ayudan a identificar mejores prácticas e indicadores, pueda hacer la estrategia de comercialización y las características del inmueble más competitivo en el mercado.

Desarrollaran las siguientes actividades:

Comercialización y Mercadeo:

1. Incorporación de inmuebles disponibles en sitio web: Colliers.com.
2. Publicación de los inmuebles en plataformas digitales - Encuentra 24, Inmotico y RealTech.
3. Diseño de flyers digitales y presentación de ventas.
4. Envíos periódicos a través de campañas de email marketing a base de datos interna.
5. Plan de posteos en redes sociales de Colliers Costa Rica: canales como Facebook, Instagram y LinkedIn.
6. Rótulo en el proyecto, frente a vía principal de Lindora.
7. Reporte mensual.

Con el fin de gestionar un plan más agresivo a solicitud del cliente, se proponen las siguientes actividades adicionales:

- Plan de pauta y optimización en redes sociales tanto de Colliers como las del cliente (Facebook e Instagram). Incluye diseños.
- Plan de posteos orgánicos de inmuebles en las redes sociales del cliente, de 2 a 3 artes por semana (Facebook, Instagram y LinkedIn). Atención de Community Management a dichos posteos para atención de consultas y envío de leads al equipo comercial.

Comercialización y Ventas:

1. Prospección de clientes potenciales con base en el conocimiento y relacionamiento de la firma: incluye envíos a bases de datos Colliers (locales e internacionales), contactos uno a uno, llamadas en frío.
2. Prospección especializada considerando necesidades de cada negocio y sectores específicos.
3. Respuesta de RFPs tanto locales como internacionales.
4. Atención de leads y clientes potenciales. Atención de visitas en sitio.
5. Conexión con las oficinas regionales y globales de Colliers para clientes potenciales a instalarse y/o invertir en Costa Rica.
6. Colaboración permanente con la red de brokers internos de la oficina local.
7. Relaciones estratégicas. Liderar relaciones con brokers externos/independientes, en donde la firma canaliza cualquier necesidad y negociación para intermediar el proceso, en comunicación directa con la SAFI.
8. Administración del proceso de cierre. Administración de documentos (RFIs, LOIs, contratos de arrendamiento, promesas recíprocas de compraventa, escrituras de traspaso, entre otros).
9. Reportes mensuales de actividades.

Adicionalmente se realizará la contratación de un estudio de mercado que permita entender mejor la dinámica comercial en la zona actual, además de llevar a cabo un análisis de las tarifas de alquiler en la región, para lo cual luego de un proceso de selección se contrató a la empresa Newmark, especialista en la materia.

La obtención de la certificación de bandera azul para el proyecto, con el propósito de añadir un valor significativo y convertirlo en un elemento determinante para aquellas empresas que estén relacionadas con el enfoque sostenible.

Además, se han intensificado los esfuerzos en el ámbito de las relaciones comerciales con empresas de diversos sectores inmobiliarios con quienes se tiene relación, con la finalidad de evaluar la posibilidad de albergar negocios de distintas categorías en las instalaciones del parque.

Con la implementación de esta estrategia se recibió un total de 121 leads (clientes potenciales) los cuales ingresaron por medio de los siguientes canales:

- Plataforma Leads (clientes potenciales)
  - o Página Web: 83 leads
  - o Corredores: 18 leads
  - o Prospección: 8 leads
  - o Walk in: 1 leads
  - o Llamada: 2 leads
  - o WhatsApp: 3 leads
  - o Redes Sociales: 6 leads
  - o Leads Activos: 8.

Los Leads Activos corresponden aquellos que superan los diferentes filtros y tienen potencial para visita, reunión, evaluación, precios, oferta, propuesta en firme, cierre.

Todas estas medidas son gestionadas por la administración del fondo con el propósito de mantener una adecuada mezcla

comercial que permita cumplir con el plan de comercialización propuesto para el fondo y de esta manera poder cumplir con las expectativas de rentabilidad esperadas.

## Colocación

El enfoque comercial activo del Fondo de Desarrollo ha generado resultados concretos en términos de interés por parte de potenciales clientes. Gracias a las estrategias implementadas, se han enviado ofertas de espacios a diversos clientes interesados en cada uno de los sectores del proyecto.

Desde marzo de 2020 hasta septiembre de 2023, se ha registrado un histórico de ofertas enviadas, llevando un detallado registro de los canales de ingreso de las solicitudes para cada sector del proyecto.

El seguimiento y análisis de esta información han permitido a la administración del Fondo tomar decisiones informadas y ajustar su estrategia comercial para maximizar la eficiencia en el proceso de venta y aumentar el número de transacciones.

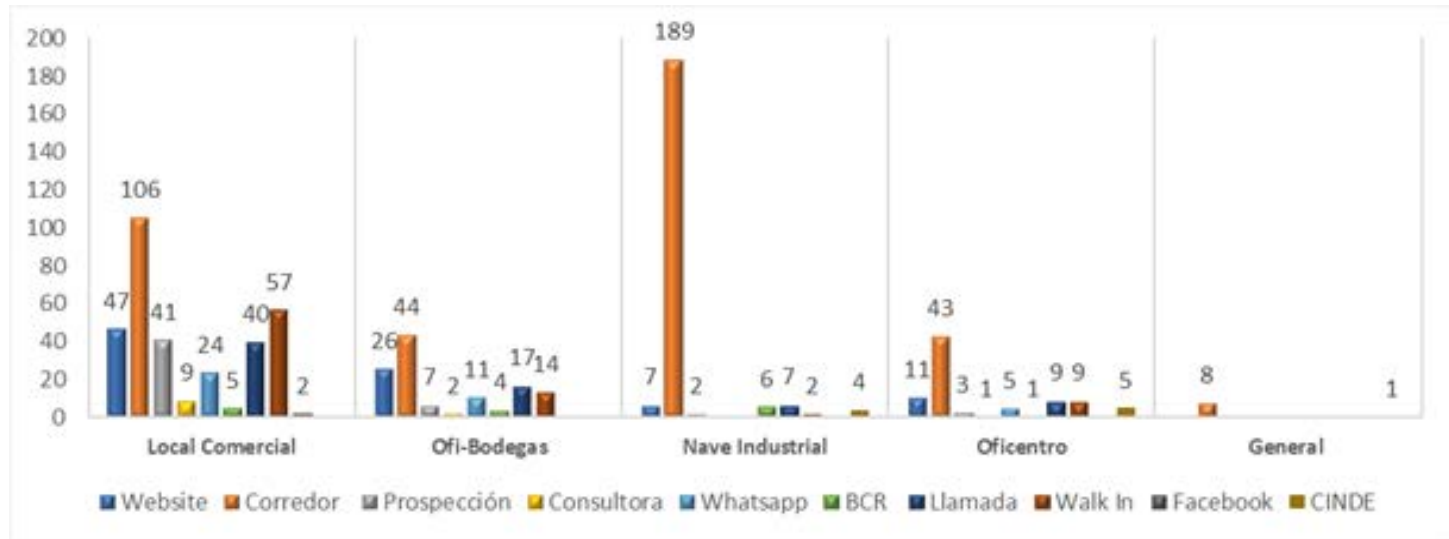
En términos específicos, se han enviado ofertas a través de diversos canales, como corredores de bienes raíces, empresas comerciales y el personal de ventas en el sitio. Respecto a los sectores del proyecto, las ofertas se han dirigido a la venta de oficinas, locales comerciales y bodegas.

Como resultado de la estrategia comercial activa con los diferentes involucrados comerciales, el Fondo de Desarrollo ha enviado ofertas de espacios a varios clientes interesados para cada uno de los sectores del proyecto.

A continuación, se muestra el histórico de ofertas enviadas desde marzo 2020 y hasta diciembre 2023, detallando el medio de ingreso de las solicitudes para cada uno de los sectores del proyecto:

## Detalle de ofertas enviadas – Al 31 de diciembre 2023

- Total, ofertas: (769)
- Local comercial: 31
- Ofi-Bodegas: 125
- Nave Industrial: 217
- Oficentro: 87
- General: 9















Como se puede apreciar en el gráfico anterior, el Fondo ha mantenido una gestión activa de comercialización y como resultado de esto actualmente presenta un porcentaje de colocación de un 51,0% del total de las áreas arrendables. Como dato relevante se debe indicar que el cliente que había firmado contrato de arrendamiento para el local comercial F5 decidió finiquitar el contrato de arrendamiento, debido a una





reevaluación del plan comercial de la empresa. No obstante, el local actualmente se encuentra en comercialización, con interesados que pretenden establecer su negocio en dicho local.

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

## Detalle historico de Colocaciones

Logo	Sector	Ubicación	Tipo	M <sup>2</sup> Arrendables	Tipo Contrato
	Plataforma de parqueos	Edificio D	Parqueos	264 espacios	Arrendamiento
	Ofibodega	Edificio C-1	Industria	743,58	Arrendamiento
	Comercial	Edificio G-4	Servicio	299,26 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-17	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-18	Servicio	104,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
 Starbucks	Comercial	Pad Comercial	Servicio	230,89 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-05	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-10	Servicio	161,10 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-11	Servicio	161,10 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
Oasis Outdoor	Comercial	Edificio F-12	Servicio	161,10 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-13	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
Padel World Costa Rica	Bodega	Edificio E FFE4	Industria	3.649,01 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-04	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
Go Rigo Go	Comercial	Edificio F-07	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
Roberto Venegas Performance and Injury Recovery	Comercial	Edificio F-14	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
Banard Center Skin & Mental Health	Comercial	Edificio F-15	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-1, F- 2 y F-3	Servicio	316,87 m <sup>2</sup>	Arrendamiento

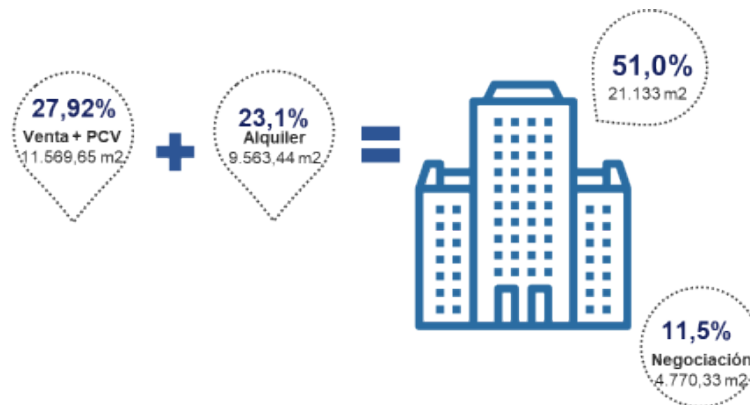
### Detalle de ventas

Logo	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Edificio A	Industria	4.900 m <sup>2</sup>	Vendido
	Edificio G-6	Oficina	1.457,59 m <sup>2</sup>	Vendido
	Edificio C	Industria	1.851,16 m <sup>2</sup>	Vendido
	Edificio F	Comercio	106,29 m <sup>2</sup>	Vendido
	Comercial	Edificio G-1	230,06 m <sup>2</sup>	Vendido
	Comercial	Edificio G-2	311,90 m <sup>2</sup>	Vendido
	Edificio C	Industria	870 m <sup>2</sup>	Vendido
	Edificio C	Industria	747,43 m <sup>2</sup>	Vendido
	Comercial	Servicio	106,29 m <sup>2</sup>	Vendido

En línea con lo anterior, también es importante mencionar que la disponibilidad de áreas arrendables del el Fondo de Desarrollo es de un 36,04% de los cuales un 11,5% se encuentra en negociación.

Asimismo, para el IV trimestre de 2023 se concretó la venta del local comercial F16 en el mes de diciembre, en el primer trimestre de 2024, se estima estar concretando la ejecución de las promesas de compraventas firmadas correspondientes a los espacios: C1- Edificio C, y local comercial F14 – Edificio F.

### Disponibilidad, colocación y venta áreas arrendables





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

En colaboración con la empresa comercializadora, la administración llevará a cabo la colocación estratégica de áreas para arrendamiento. Paralelamente, se continuará desarrollando la propuesta de paquetes de inversión atractivos, con la finalidad de comercializarlos en el mercado, aprovechando las herramientas, estrategias y contactos de la empresa especializada. La estrategia se enfoca en no solo maximizar el valor de los activos del fondo, sino también en inyectar liquidez mediante la presentación de propuestas

## Ventas

En el transcurso del cuarto trimestre de 2023, se concretó la venta de un local comercial del Edificio F.

competitivas y atractivas. Estas propuestas serán meticulosamente diseñadas para resultar de interés tanto para inversores individuales como institucionales.

Estos paquetes de inversión podrán comprender una combinación diversificada de propiedades comerciales, oficinas e industriales, con el objetivo de adaptar la oferta a las necesidades y preferencias de posibles compradores, buscando así una mayor versatilidad y atractivo en el mercado.

Como último punto de este apartado, se debe indicar que se espera ejecutar durante el primer trimestre de 2024 las ventas correspondientes al espacio de ofibodega C1 del Edificio C, así como el local comercial F14 del Edificio F.

Importante mencionar que dicha transacción se llevó a cabo a un precio que superó el valor indicado en el prospecto.

### Detalle de las ventas efectuadas en el IV trimestre

Sector	Ubicación	Tipo	M2 vendidos	Fecha venta	Precio
Comercial	F-16	Edificio F (Comercio)	106,29	22/12/2023	\$278 500

## Aspectos Financieros

Como se ha mencionado en informes anteriores las condiciones proyectadas en un inicio han variado respecto al panorama real, por lo que es importante mencionar que los esfuerzos por sobrellevar el proyecto de acuerdo con las

estimaciones planteadas han sido reiterativos; aplicando estrategias inmediatas que contengan el gasto a la vez de impulsar mecanismos propicios para la atracción de nuevos clientes para el arrendamiento y venta de los espacios que componen el Parque.

Para este trimestre, se realizó la venta de un espacio comercial, así como el inicio de un contrato arrendamiento el cual abarca dos locales comerciales; ambos efectos son expuestos en el presente informe.

#### • Situación actual

#### Ingresos por alquiler y venta:

Al corte en estudio el fondo cuenta con 18 contratos de alquiler activos, para un total de ingresos mensuales por concepto de rentas de USD\$ 63 056,48 (Saldo luego de restar montos ligados a contratos en cuentas de orden); cartera la

Seguidamente, se muestra el detalle de la situación financiera actual del fondo y se analizan los posibles escenarios basados en proyecciones sobre la colocación de áreas arrendables y los ingresos asociados.

cual representa un 22% del área total disponible, según prospecto (actualmente 30 862,60 m<sup>2</sup>). A continuación, se presenta la lista de inquilinos con sus respectivas rentas y área arrendada:

#### Detalle de inquilinos

N° Contratos	Sector	Renta (neto)	m <sup>2</sup>
1	LOCAL COMERCIAL	\$1 155,64	106,29 m <sup>2</sup>
2	LOCAL COMERCIAL	\$1 810,47	106,29 m <sup>2</sup>
3	LOCAL COMERCIAL	\$4 301,07	230,89 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>
4	LOCAL COMERCIAL	\$2 734,50	161,10 m <sup>2</sup>
5	LOCAL COMERCIAL	\$1 890,63	106,29 m <sup>2</sup>
6	LOCAL COMERCIAL*	\$1 890,63	106,29 m <sup>2</sup>
7	LOCAL COMERCIAL*	\$1 890,63	106,29 m <sup>2</sup>
8	LOCAL COMERCIAL	\$1 650,00	106,29 m <sup>2</sup>
9	LOCAL COMERCIAL	\$2 156,14	104,29 m <sup>2</sup>
10	LOCAL COMERCIAL	\$3 986,11	299,26 m <sup>2</sup>
11	LOCAL COMERCIAL	\$2 734,50	161,10 m <sup>2</sup>
12	LOCAL COMERCIAL	\$2 734,50	161,10 m <sup>2</sup>
13	BODEGA	\$5 740,44	743,58 m <sup>2</sup>
14	BODEGA	\$20 069,56	3 649,01 m <sup>2</sup>
15	LOCAL COMERCIAL	\$1 523,04	106,29 m <sup>2</sup>
16	LOCAL COMERCIAL	\$5 398,00	316,87 m <sup>2</sup>
17	LOCAL COMERCIAL	\$2 125,80	106,29 m <sup>2</sup>
18	LOCAL COMERCIAL	\$3 046,08	212,58 m <sup>2</sup>
<b>Total rentas y metros cuadrados</b>		<b>\$66 837,74</b>	<b>6 890,10 m<sup>2</sup></b>

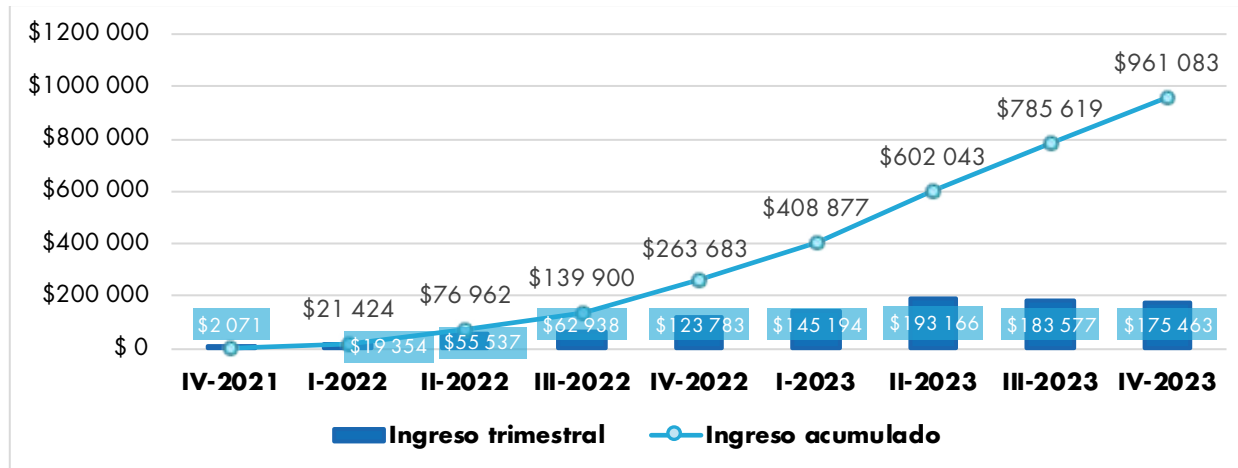
Nota: Elaboración propia. Fuente: Reportes distribución y listado de alquileres (módulo inmobiliario/Safinet) corte 31/12/2023.

\* Cuentas de orden. Área registro 391,05 m<sup>2</sup>.

En cuanto al comportamiento acumulado y trimestral, el fondo ha registrado un total de USD\$ 961 083; de los cuales USD\$ 175 463, corresponden al cuarto trimestre de 2023. Se debe destacar que, al momento del análisis, el proyecto mantiene cuentas por cobrar por un valor de USD\$ 205 123,70, lo que representa un 21,34% del total de ingresos por alquiler.

El siguiente gráfico presenta la tendencia trimestral y acumulada de los ingresos por arrendamiento, decreciendo para el cuarto trimestre en un 4,4% respecto al trimestre anterior:

### Comportamiento trimestral y acumulado. (Ingresos por arrendamiento)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Balances de comprobación, sistema contabilidad.

Referente a las ventas, al cierre de diciembre de 2023, se destaca la colocación de un espacio comercial, identificado como F-16, ubicado en el edificio F; por un precio de

USD\$ 278 500,00; permitiendo al fondo disponer de recursos para la continuidad operativa del negocio. A continuación, se presenta cuadro resumen de la venta:

### Colocación por ventas, IV-2023.

Sector	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Fecha venta	Precio
Comercial	F-16	Edificio F (Comercio)	106,29	22/12/2023	\$278 500

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Adicional, el fondo dispone de tres (3) documentos formalizados, de los cuales uno (1) se encuentra en estado de promesa de compraventa y dos (2) restantes mediante opción de compra.

En caso de concretarse la venta de estos espacios, generaría un ingreso aproximado a los USD\$ 1,64 millones de dólares.

Seguido se detallan los espacios que se encuentran en negociación y se espera concretar su venta en el corto plazo.

### Promesas y opciones concretadas.

N°	Finca	Ubicación	Tipo	M <sup>2</sup> Arrendables	Fecha estimada	Documento	Precio
1	C-01	Edificio C	Industria	743,58	I-2024	Promesa	\$929 475,00
2	F-14	Edificio F	Comercio	106,29	I-2024	Opción	\$282 000,00
3	F-10	Edificio F	Comercio	161,10	I-2024	Opción	\$427 000,00
<b>Total</b>				<b>1 010,97 m<sup>2</sup></b>			<b>\$1 638 475,00</b>

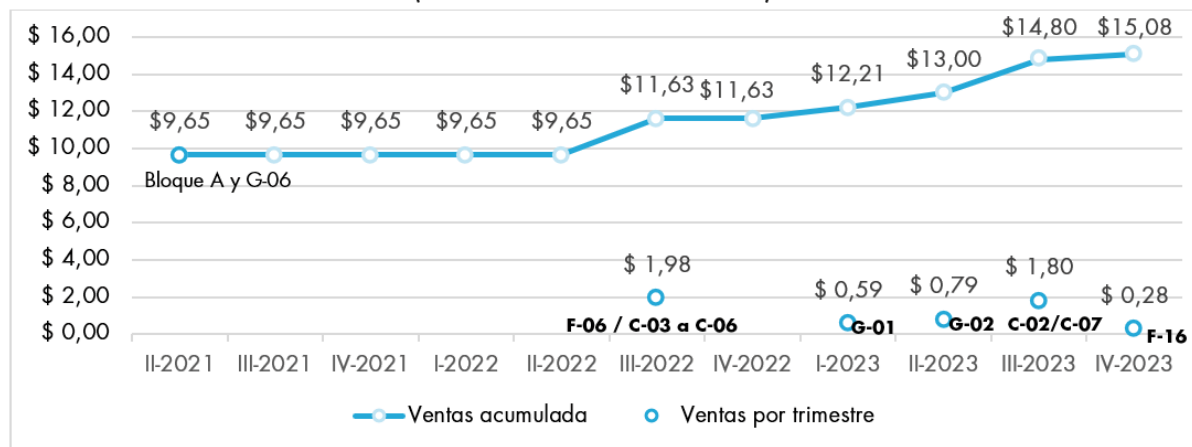
Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Respecto a los ingresos totales generados producto de las salidas de activos fijos, durante los últimos 3 años el proyecto ha realizado siete (7) paquetes de ventas, compuestos de siete

(7) espacios de bodegas (Bloque A, C-02, C-03, C-04, C-05, C-06 y C-07), cuatro (4) del sector comercial (F-06, F-16, G-01 y G-02) y un piso de oficinas (G-06), para un valor total de USD\$ 15 079 953.

### Comportamiento acumulado y trimestral (Ingresos por venta).

(Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

### •Liquidez del fondo

Al 31 de diciembre de 2023 el fondo dispone de los siguientes saldos líquidos:

#### Liquidez al corte

Detalle	Monto
Cuenta corriente dólares	\$341 382,38
Cuenta corriente colones	\$48,70
Inversiones	\$985 811,09
<b>Saldos al 31-12-2023</b>	<b>\$1 327 242,17</b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Intranet y BCR Histórico, movimientos detallados por cuenta al 31-12-2023.

De la liquidez mostrada, deben descontarse pasivos producto de señales de trato, TIA's y depósitos en garantía, los cuales suman un total de USD\$ 150 705,48, para un saldo final de USD\$ 1 327 272,17.

#### •Egresos al 31 de diciembre de 2023:

Al cierre de diciembre, el fondo ha desembolsado la suma de USD\$ 57 911 152; representando un 86,5% de los egresos proyectados en prospecto, seguido el detalle:

#### Detalle de egresos

Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20 000 000
Costos directos	\$25 626 799
Mejoras	\$817 235
Costos indirectos	\$2 574 589
Gastos	\$8 892 529
<b>Total</b>	<b>\$57 911 152</b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Información interna Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Dentro de los hechos relevantes para el cuarto trimestre del 2023, se destaca el primer avance de pago por USD\$100 000,00 por parte del Fondo de Desarrollo a la Constructora Volio y Trejos Asociados S.A., esto en relación con la factura n° 1017 la cual se encuentra registrada en el pasivo, pasando la deuda de USD\$ 882 282,00 a USD\$782 282,00.

#### • Pasivos:

Al 31 de diciembre de 2023, el nivel de endeudamiento del fondo es de 52,8%, para un monto de USD\$23,9 millones de dólares, representado un 9,0% el pasivo circulante y un 91,0% la deuda de largo plazo. A continuación, la distribución por cuenta:

#### Detalle pasivos

Corto plazo	Monto
TIA's	\$41 346
Proveedores	\$782 282
Con Instituciones Publicas	\$1 235 160
Cxp clientes/inquilinos PEL	\$21 926
Intereses por Pagar	\$63 056
Comisiones por Pagar	\$2 050
Alquileres Cobrados por Adelantado-dólar	\$1 393
<b>Total Corto plazo</b>	<b>\$2 147 213</b>
Largo plazo	Monto
Préstamo por pagar Op. BCR 5999724	\$21 619 307
Deposito en garantía Dólares	\$87 434
<b>Total Largo plazo</b>	<b>\$21 706 741</b>
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$23 853 953</b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Balance comprobación al 31-12-2023.

#### Notas:

##### Descripción cuentas pasivos:

- **TIA's:** Son los montos pendientes de desembolsar por mejora establecidos en los contratos de arrendamiento por bloque A y piso G-06.
- **Proveedores:** Equivale al monto por avance de obra pendiente de pago por parte del fondo a la constructora Volio & Trejos.
- **Con Instituciones Públicas:** De forma mensual se registra una cuenta por cobrar relacionada a los impuestos al valor agregado y renta conforme a los ingresos por alquiler percibidos. Dentro de dicha suma se encuentra el impuesto diferido (USD\$ 1 232 056) producto de la plusvalía registrada el pasado 28 de julio de 2023.
- **Cxp clientes/inquilinos PEL:** Sumas por concepto de señal de trato de

arrendamiento y sumas a favor de inquilinos con más de 90 días de haber ingresado a las cuentas del fondo.

- **Intereses por Pagar:** Provisión diaria que realiza el fondo para afrontar de forma mensual los intereses por deuda bancaria.
- **Comisiones por Pagar:** Provisión diaria que realiza el fondo para afrontar al cierre de cada mes el gasto por comisión de administración.
- **Alquileres Cobrados por Adelantado-dólar:** Relacionado a los montos cobrados por adelantado según distribución.
- **Préstamo por pagar Op. BCR 5999724:** Financiamiento a largo plazo que mantiene el fondo ante el Banco de Costa Rica (Banco BCR).
- **Deposito en Garantía dólares:** Atribuye a las garantías de cumplimiento de los contratos de arrendamiento que han dado inicio.

## •Deuda Bancaria

A continuación, se presenta el detalle de la operación de crédito que mantiene el fondo, a la fecha el saldo es por la suma de USD\$21,6 millones dólares. Seguido el detalle de la operación:

<b>Detalle operación crédito.</b>	
<b>Detalle</b>	<b>Monto</b>
<b>Aprobado</b>	\$28 400 000,00
<b>Girado</b>	\$28 302 308,55
<b>Por desembolsar</b>	\$97 691,45
<b>Amortizado a la fecha</b>	\$6 683 001,47
<b>Saldo actual</b>	<b>\$21 619 307,08</b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

En línea con lo anterior, al 31 de diciembre de 2023, el proyecto ha desembolsado por concepto de intereses bancarios la suma de USD\$ 4 010 161; representando un 6,9% de los egresos totales según corte en estudio.

### **Saldos operación de crédito.**

(Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

En lo que respecta a las condiciones contractuales del préstamo, las mismas permanecen invariables según lo expuesto en el último informe trimestral.

La siguiente tabla evidencia el panorama actual del financiamiento:

**Condiciones crédito directo.**

Condiciones	Actuales
<b>Tipo de crédito</b>	Directo con desembolsos
<b>Monto aprobado</b>	\$28.400.000,00
<b>Plazo</b>	10 años
<b>Periodo de gracia</b>	46 meses (Fin: 17-03-2024)
<b>Forma de pago</b>	Hasta el mes 46: Pago intereses mensuales vencidos.
	A partir del mes 47: Pago capital más intereses vencidos.
	Además, como parte de la forma de pago se tendrá los pagos recibidos por liberaciones de fincas filiales que serán aplicados a capital (responsabilidad 65%).
<b>* Responsabilidad</b>	Según avalúo BCR
<b>Tasa interés preferencial</b>	Fija: 7% primeros 12 meses. Mes 13 en adelante: SOFR 6 meses + 3%.

Nota: Elaboración propia. Fuente: Carta aceptación de condiciones del 22/03/2023.

\* El valor definido en el avalúo, donde se aplicará el 65% de responsabilidad sobre el valor pericial de cada finca; o el 65% del valor de venta (según revisión de la opción de compraventa), el monto que resulte mayor entre ambos.

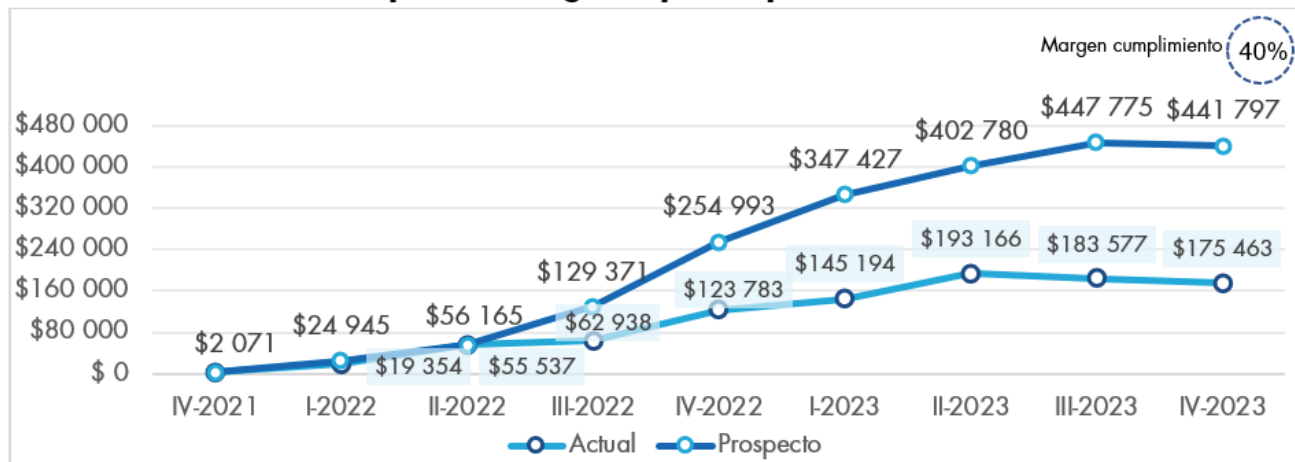
## Evaluación comportamiento proyectado (Prospecto) versus real.

La finalidad del apartado es evidenciar el comportamiento de ingresos y egresos actuales del fondo respecto a las proyecciones de asamblea de inversionistas realizada en enero de 2022, permitiendo determinar el margen de

cumplimiento del proyecto en comparación con las estimaciones planteadas.

Seguido el detalle:

### Comparativo ingreso por alquiler trimestral.



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 20/12/2023 / Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

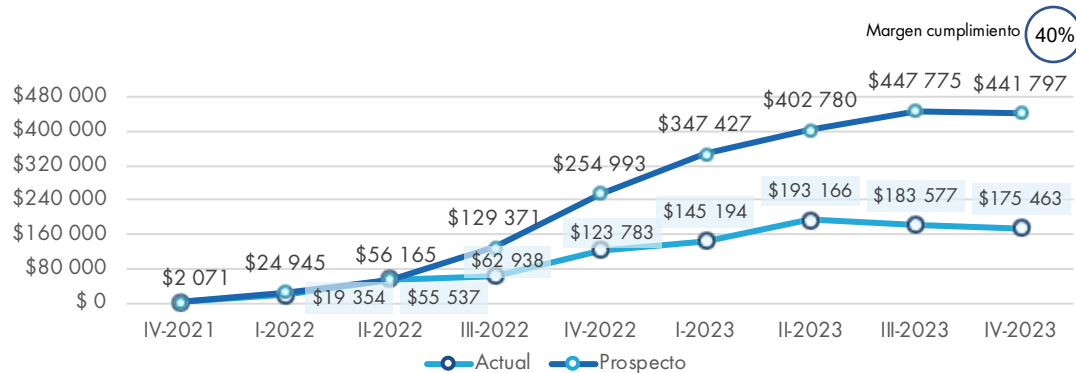


Comparando las proyecciones de alquiler plasmadas en el prospecto versus el panorama actual, el comportamiento real para el cuarto trimestre 2023 está por debajo a lo proyectado en USD\$ 266 333, para un margen de cumplimiento del 40%. Parte de las causas de este porcentaje de cumplimiento son:

- La falta de oportunidad para el otorgamiento de TIA's; el fondo al no contar con liquidez suficiente para otorgar recursos a potenciales inquilinos para el acondicionamiento de espacios genera poco interés por parte de los clientes, desestimando oportunidades de colocación durante la etapa

### • Comparativo Ingresos por Venta

#### Comparativo ingreso por alquiler trimestral.



Nota: Elaboración propia. Fuente: Prospecto 20/12/2023 / Auxiliares internos – Fondo Inv. Des. Proyectos PEL.

Con relación a las ventas, el fondo ha colocado un total de USD\$ 15,08 millones de dólares, para un margen de cumplimiento del 53% en comparación a las proyecciones plasmadas en el prospecto.

El mercado inmobiliario ha presentado desafíos para el fondo en términos de colocación de sus activos, la demanda por áreas de oficina ha sido limitada, siendo el Oficentro el de mayor disponibilidad de espacios en conjunto con el edificio B (espacio flexible). Los grandes retos que presenta el sector corporativo de oficinas y la alta oferta de este tipo de

de negociación.

- Concesión de periodos de gracia, aplicando prórrogas de 1 a 2 meses debido a los atrasos en la adecuación y remodelación de áreas, siendo el principal obstáculo los tiempos de respuestas por trámites de permisos ante distintas entidades gubernamentales.

- Necesidad de la administración del proyecto de negociar rentas por metro cuadrado por debajo de las estimaciones debido a la competencia en el mercado, lo que reduce las oportunidades de mejora en el indicador.

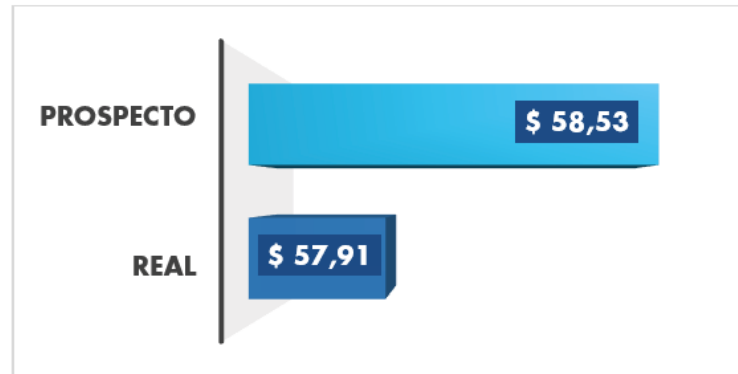
inmuebles en el sector han sido una limitante para la colocación de espacios del oficentro, factor que explica en gran medida la diferencia entre las proyecciones del fondo frente a la realidad de colocación presentada.

Cabe destacar que el proyecto ha mantenido una gestión activa para maximizar las ventas y lograr el cumplimiento de sus objetivos, se han realizado estrategias de marketing, manteniendo un dialogo constante con potenciales clientes, permitiendo a la administración afinar negociaciones con altas posibilidades de venta.

## • Comparativos Egresos

### Egresos acumulados al IV-2023.

(Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Consideraciones: Para el acumulado de asamblea no se considera el reembolso de participaciones, esto con el fin de realizar una comparación justa entre ambos indicadores.

Producto de los cambios en las condiciones de colocación, el equipo a cargo de la administración del fondo ha gestionado una serie de estrategias enfocadas en contener el gasto, permitiendo estar por debajo de lo proyectado en un 1,1% (USD\$ 0,62 millones de dólares).

### Evaluación del flujo proyectado

#### Supuestos

Para la elaboración de flujo financiero proyectado se toma como punto inicial la liquidez al cierre de diciembre de 2023, se actualiza la estructura futura de ingresos y ventas utilizando como respaldo documentos (promesas y opciones) formales debidamente firmados; además de la tendencia por colocación real, incluyendo dentro de las estimaciones de colocación la ocupación de espacios disponibles (alquiler) según comportamiento de la demanda en el inmueble y se

actualiza los egresos operativos y financieros. A continuación, el detalle de supuestos:

#### Estructura de ingresos

**a. Recursos líquidos al corte:** Al cierre de diciembre de 2023 el fondo mantiene un saldo disponible de USD\$ 1 327 242,17 (antes de señales, TIA's y depósitos en garantía), distribuidos de la siguiente forma:

- **Cuentas corrientes** (\$ - c): USD\$ 341 431,08
- **Inversiones a la vista:** USD\$ 985 811,09

**b. Ventas:** En primer lugar, se gestionan todas aquellas que cuenten con un acuerdo formal entre las partes (promesa u opción), seguido de los paquetes en negociación con altas probabilidades de cierre exitoso y finalmente los espacios con menor demanda. Seguido la tabla de colocación:

## • Comparativos Egresos

### Flujo de ventas anual.

(Datos en millones de dólares)

Sector	Edificio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Comercio	Edificio F	\$6,65	\$0,55	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$7,20
Oficinas	Edificio G	\$0,00	\$0,00	\$4,65	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$12,28
Bodegas	Edificio C	\$0,93	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,93
Bodegas	Edificio E	\$7,04	\$5,61	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$12,64
Espacio Flexible	Edificio B	\$0,00	\$0,00	\$9,71	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$9,71
Parqueos	Edificio D	\$0,00	\$3,51	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$3,51
<b>Total</b>		<b>\$14,62</b>	<b>\$9,67</b>	<b>\$14,36</b>	<b>\$3,07</b>	<b>\$1,49</b>	<b>\$3,07</b>	<b>\$46,28</b>
<b>Total ventas</b>								<b>\$46,28</b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Con base en la tabla anterior, durante el 2024 se estima necesario concretar ventas por un valor total de ingresos de USD\$ 14,62 millones, el cual permita al fondo afrontar obligaciones con proveedores y banco.

Del monto requerido, actualmente se han firmado a través de opciones u promesas un total de USD\$ 1,64 millones correspondientes a los espacios F-14, F-10 y C-01, espacios los cuales se espera su consecución dentro del primer semestre del año en curso.

**c. Alquileres:** Se realiza la proyección de ingresos por arrendamiento de acuerdo con los contratos activos, incluyendo en el corto plazo las entradas de los contratos en

periodo de gracia, incorporando estimaciones de renta en el mediano plazo para los espacios actualmente desocupados.

En un panorama general del fondo, las proyecciones de ingresos por arrendamiento rondan una suma cercana a los USD\$ 2,33 millones (cifra sujeta al cumplimiento del panorama proyectado por alquiler).

Debido a las condiciones inmobiliarias actuales, se proyectan ingresos por arrendamiento de forma lineal, omitiendo aumentos contractuales en el ejercicio. Seguido la distribución por edificio:

### Flujo de rentas anual.

(Datos en miles de dólares)

Sector	Edificio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total	
Comercio	Edificio F	\$134,33	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$134,33	
Oficinas	Edificio G	\$0,00	\$95,16	\$298,38	\$237,24	\$246,81	\$47,58	\$925,18	
Bodegas	Edificio C	\$11,48	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$11,48	
Bodegas	Edificio E	\$229,42	\$147,51	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$376,92	
Espacio Flexible	Edificio B	\$150,51	\$903,06	\$150,51	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$1 204,08	
Parqueos	Edificio D	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
<b>Total</b>		<b>\$525,74</b>	<b>\$1 145,73</b>	<b>\$448,89</b>	<b>\$237,24</b>	<b>\$246,81</b>	<b>\$47,58</b>	<b>\$2 652,00</b>	
								Cuentas por cobrar	-\$318,24
								<b>Total, arrendamiento</b>	<b>\$2 333,76</b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

**d. Intereses ganados:** Se calcula una tasa anual promedio de 1,20% sobre los flujos líquidos del fondo.

**e. Cuentas por cobrar:** Conforme a la tendencia proyectada de arrendamiento, se asigna un margen de 42% en atraso por periodo.

**f. Recuperación cuentas por cobrar:** Según tendencia, la recuperación de cuentas se proyecta alrededor a un 71% de los saldos por cobrar, aplicados un mes posterior a su registro en cobro.

#### • Estructura de egresos:

Dadas las condiciones actuales, se plasma en el flujo de forma periódica salidas de efectivo con el fin de afrontar gastos operativos, tales como: intereses por la factura pendiente de pago para la constructora Volio y Trejos, seguros, mejoras, calificación de riesgo, correduría, comercialización,

honorarios de administración SAFI, honorarios valuación, impuestos bienes inmuebles y servicios municipales, honorarios asesor legal, cuota de mantenimiento, servicios públicos, asamblea (no recurrente), intereses crédito directo, impuestos de ganancia, renta e IVA, amortización ordinaria (a partir de febrero 2024) y amortización por venta según responsabilidad asignada para liberación de fincas.

Adicional a las partidas recurrentes, el fondo mantiene cuentas por pagar de TIA's por USD\$ 41 346,12 (Piasa y Cartonera) y una factura por avance de UD\$ 782 282,00 (Constructora Volio y Trejos).

#### • Flujo proyectado cierre 2030

De acuerdo con los supuestos antes indicados; a continuación, se refleja el comportamiento en los flujos de cierre anuales:

### Flujo de caja proyectado, cierre 2030.

(Datos en millones de dólares)

Mes	Total	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Alquiler	<b>\$2,33</b>	\$0,43	\$1,01	\$0,42	\$0,21	\$0,21	\$0,05	\$0,00
Venta	<b>\$46,28</b>	\$14,62	\$9,67	\$14,36	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$0,00
Otros ing.	<b>\$2,13</b>	\$1,23	\$0,01	\$0,11	\$0,19	\$0,23	\$0,28	\$0,07
<b>Total, Ingresos</b>	<b>\$50,74</b>	<b>\$16,28</b>	<b>\$10,69</b>	<b>\$14,89</b>	<b>\$3,47</b>	<b>\$1,94</b>	<b>\$3,40</b>	<b>\$0,07</b>
Fact Volio	<b>\$0,78</b>	\$0,30	\$0,48	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Int. Banco	<b>\$2,02</b>	\$1,34	\$0,65	\$0,03	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Amort. Ord.	<b>\$1,49</b>	\$0,98	\$0,47	\$0,05	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Amort x venta	<b>\$20,12</b>	\$10,92	\$8,17	\$1,03	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Imp. Renta	<b>\$0,63</b>	\$0,15	\$0,24	\$0,13	\$0,05	\$0,05	\$0,02	\$0,00
Otros egres.	<b>\$3,59</b>	\$1,17	\$0,66	\$0,77	\$0,36	\$0,28	\$0,31	\$0,04
<b>Total, egresos</b>	<b>\$28,65</b>	<b>\$14,87</b>	<b>\$10,66</b>	<b>\$2,01</b>	<b>\$0,41</b>	<b>\$0,33</b>	<b>\$0,33</b>	<b>\$0,04</b>
<b>Flujo fin</b>	<b>\$22,09</b>	<b>\$1,42</b>	<b>\$1,45</b>	<b>\$14,33</b>	<b>\$17,39</b>	<b>\$19,00</b>	<b>\$22,06</b>	<b>\$22,09</b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

\* Corresponde a los saldos disponibles del fondo al 31-12-2023 e ingresos por intereses ganados de cada periodo.

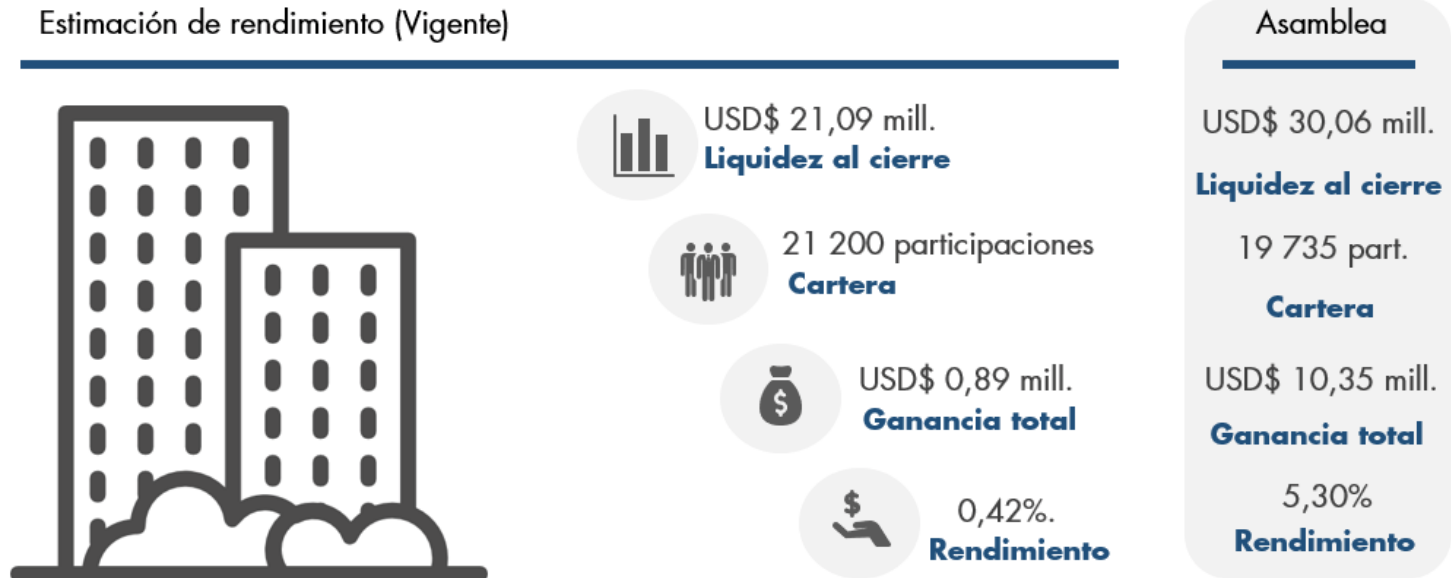
+ Relacionado a partidas del presupuesto, tales como: TIA's, intereses mora Volio, seguros, mejoras, calificación riesgo, correturía, comercialización, honorarios SAFI, honorario valuator, impuestos bienes inmuebles, impuesto renta, asesoría legal, administración condominio, asambleas y servicios públicos.

Según el flujo de caja evidenciado, en el tanto se mantengan las condiciones por colocación de ventas y arrendamientos, además de continuar con estrategias de contención del gasto; la liquidez al cierre del segundo trimestre de 2030 después de egresos operativos, amortización de deuda y pago de obligaciones tributarias, se estima en USD\$ 22,09 millones de dólares, para una ganancia proyectada de USD\$ 0,89 millones de dólares.

### Rendimiento:

De mantenerse a través del tiempo las condiciones antes mostradas, la ganancia puede rondar los USD\$ 888 310,70; para un valor ajustado por periodo (10 años) de USD\$ 88 831,07, implicando una distribución por participación de USD\$ 41,90 otorgando un rendimiento proyectado de 0,42%.

## Resumen de resultados.



Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

### Evaluación de liquidez conforme a cambios en ventas proyectadas.

Se proyecta una disminución en la colocación según la plasmada en el prospecto del fondo, por lo que es necesario evaluar el comportamiento líquido del fondo en el corto plazo, empleando ajustes en los tiempos de colocación por venta.

Seguidamente se anotan los supuestos utilizados en el ejercicio:

- **Venta:** Se procede a ajustar la estructura de venta para el año 2024, generando las colocaciones de los espacios que ostentan de opción u promesa firmada, y postergando los espacios en negociación hasta noviembre de 2024, manteniendo sin variación los precios por venta.

### Comparativo ventas anuales proyectadas.

(Datos en millones de dólares)

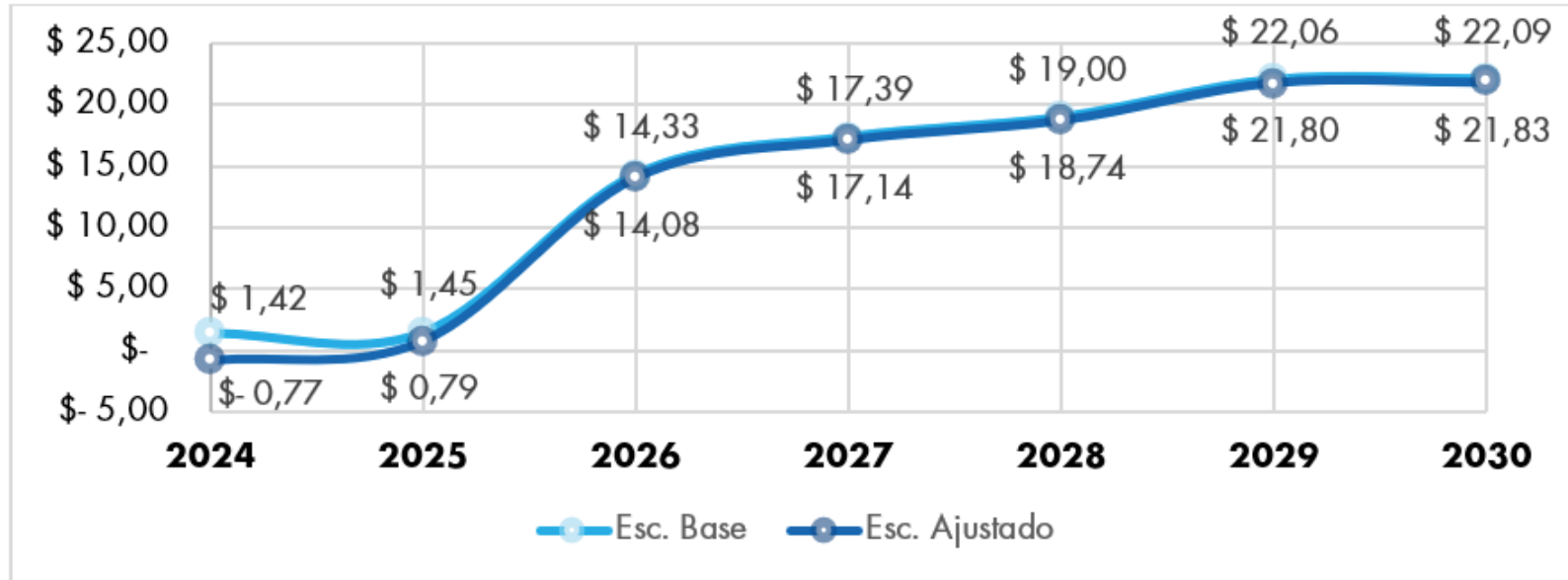
Sector	Edificio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Comercio	Edificio F	\$4,21	\$2,99	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$7,20
Oficinas	Edificio G	\$0,00	\$0,00	\$4,65	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$12,28
Bodegas	Edificio C	\$0,93	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,93
Bodegas	Edificio E	\$3,82	\$8,83	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$12,64
Espacio Flexible	Edificio B	\$0,00	\$0,00	\$9,71	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$9,71
Parqueos	Edificio D	\$0,00	\$3,51	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$3,51
<b>Total ventas ajustadas</b>		<b>\$8,96</b>	<b>\$15,33</b>	<b>\$14,36</b>	<b>\$3,07</b>	<b>\$1,49</b>	<b>\$3,07</b>	<b>\$46,28</b>
<b>Ventas (Flujo base Ene24)</b>		<b>\$14,62</b>	<b>\$9,67</b>	<b>\$14,36</b>	<b>\$3,07</b>	<b>\$1,49</b>	<b>\$3,07</b>	<b>\$46,28</b>
<b>Variación periodo</b>		<b>-\$5,66</b>	<b>\$5,66</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Los cambios se generan estrictamente en los bloques F y E, en donde en el ejercicio se traslada la suma proyectada de UD\$ 5,66 millones requerida en el 2024, al año siguiente, efecto el cual puede ser una determinante en la liquidez del fondo en el corto plazo como bien se refleja en los resultados de cierre del siguiente punto.

- **Flujo de cierre:** Producto de los cambios en el panorama de ventas para los años 2024 y 2025, los resultados según proyección equivalen a una situación de iliquidez en el presente año dada la imposibilidad de generar recursos que le permitan mantener la continuidad operativa, a la vez de cumplir con los compromisos contraídos con la entidad prestamista, así como tributarios.

## Comparativos flujos de cierre proyectados. (Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Actualmente el fondo mantiene recursos que le permiten operar según condiciones proyectados en la materialización de las ventas de los espacios F-10, F-14 y C-01, formalizados a través de opción o promesa.

Con el objetivo de ajustarse a las proyecciones de venta la administración a cargo del fondo continúa los esfuerzos por concretar nuevas ventas, las cuales alcancen un valor total bruto estimado en el año 2024 de USD\$ 14,62 millones.

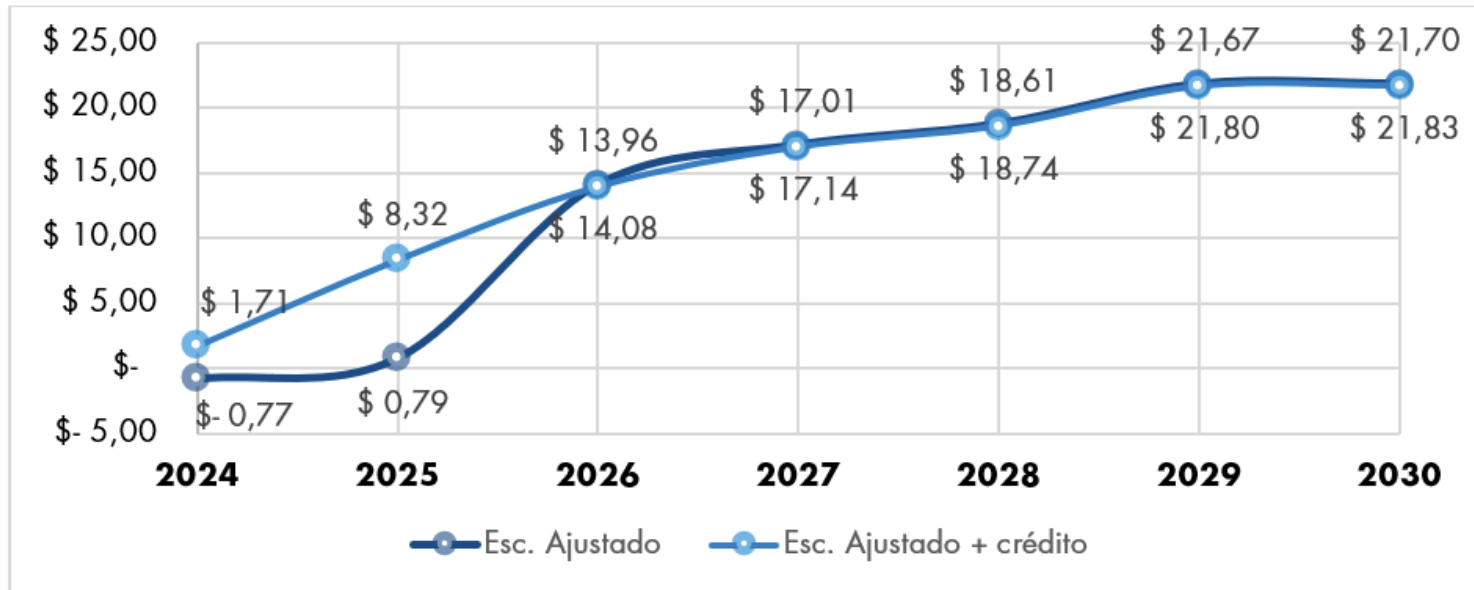
No obstante, en referencia a los esfuerzos para la contención del gasto, se busca mejorar las condiciones de financiamiento ligadas al periodo de gracia, tasa de interés y pago por liberación de fincas (amortización); aspectos los cuales la administración del fondo se encuentra negociando con la entidad prestamista, y de la que se espera haya respuesta dentro del primer trimestre del 2024.

El siguiente gráfico ejemplifica un posible comportamiento en el flujo de cierre ajustado versus flujo ajustado más cambios en las condiciones financieras:



## Comparativo flujos proyectados (ajustado versus ajustado más crédito).

(Datos en millones de dólares)



Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Un posible cambio en la estructura contractual del financiamiento según ajustes en el periodo de gracia, tasa de interés y porcentaje de responsabilidad (amortización); favorecen los resultados de cierre de cada periodo para el fondo, esto manteniendo la estructura de venta.

### Efecto en rendimiento: Conforme cierres anticipados y variaciones en precios de venta.

Manteniendo la sensibilización de escenarios en los informes del I, II y III trimestre de 2023, se utiliza como base las

proyecciones actuales para efectos de evaluar resultados en rentabilidad según reducción del plazo de vida del fondo y variaciones al alza o baja en los precios de venta.

### Supuestos aplicados:

a) Cierre de proyecto en tres diferentes años, estimados en diciembre 2024, diciembre 2026 y marzo 2030.

b) Ajustes  $\pm 3,0\%$  respecto al precio de venta base proyectado (USD\$ 46,28 millones) aplicado a espacios en negociación y disponibles. Ver la siguiente tabla:

## Precios de venta según variación.

(Datos en millones de dólares)

Edificio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
Edificio B (Bodegas)	\$8,836	\$9,128	\$9,419	\$9,710	\$10,002	\$10,293	\$10,584
Edificio C (Bodegas)	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929	\$0,929
Edificio D (Parqueos)	\$3,197	\$3,302	\$3,407	\$3,513	\$3,618	\$3,724	\$3,829
Edificio E (bodegas)	\$11,506	\$11,886	\$12,265	\$12,644	\$13,024	\$13,403	\$13,782
Edificio F (Comercial)	\$6,553	\$6,769	\$6,985	\$7,201	\$7,417	\$7,633	\$7,849
Edificio G (Oficinas)	\$11,174	\$11,542	\$11,911	\$12,279	\$12,647	\$13,016	\$13,384
<b>Total</b>	<b>\$42,195</b>	<b>\$43,556</b>	<b>\$44,916</b>	<b>\$46,277</b>	<b>\$47,637</b>	<b>\$48,997</b>	<b>\$50,358</b>

Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

Utilizando las proyecciones actuales (Ene.2024 hasta Mar.2030) como punto de partida, se procede a proyectar las variables de un cierre anticipado y ajustes en el valor de venta

± 3,0% según el precio referencia de la tabla anterior, tanto para espacios disponibles como en negociación, generando los siguientes efectos:

## Comportamiento flujos acumulados según precio de venta y fecha de cierre.

% precio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
2030	✘	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2026	✘	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2024	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Bajo el escenario de un eventual cambio en los precios de venta, se puede observar que, ajustar los montos a la baja en un -9,0% del valor total proyectado a colocar (USD\$ 46,28 millones), la liquidez en los flujos de cierre mensual del proyecto daría un resultado negativo para los periodos en análisis 2026 Y 2030; por otra parte, negociar ventas en un -6,0% y/o -3,0% del valor de referencia actual, genera liquidez al fondo, pero aún mantiene en riesgo la rentabilidad asociada a la inversión.

Por ello, la administración del fondo continúa fortaleciendo los mecanismos de negociación, además de la continuidad en la colocación por arrendamiento de espacios; siendo este último una oportunidad de comercializar los activos no corrientes a precios competitivos.

En la siguiente tabla se plantean escenarios de rentabilidad que podría afectar negativa o positivamente tanto los rendimientos proyectados como la ganancia proyectada asociada a esos rendimientos.

### Rendimiento proyectado según precio de venta y fecha de cierre.

% precio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
2030	-1,31%	-0,73%	-0,16%	0,42%	0,99%	1,57%	2,15%
2026	-2,41%	-1,48%	-0,56%	0,37%	1,29%	2,22%	3,14%
2024	-2,71%	-1,34%	0,03%	1,39%	2,75%	4,11%	5,47%

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

### Ganancia proyectada según precio de venta y fecha de cierre. (Datos en millones de dólares)

% precio	-9,0%	-6,0%	-3,0%	0,0%	3,0%	6,0%	9,0%
2030	-\$2,781	-\$1,557	-\$0,333	\$0,888	\$2,108	\$3,329	\$4,552
2026	-\$3,065	-\$1,886	-\$0,708	\$0,468	\$1,642	\$2,818	\$3,995
2024	-\$2,299	-\$1,137	\$0,023	\$1,180	\$2,336	\$3,489	\$4,641

Nota: Elaboración propia. Fuente: Proyecciones Fondo de Inv. de Desarrollo de Proyectos PEL.

Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. Las proyecciones aquí presentadas se basan en supuestos que podrían no materializarse y se encuentran sujetos a las acciones de agentes externos fuera del control o gestión de BCR SAFI, incluyéndose únicamente como referencia sin que se pretenda de ninguna forma garantizar o predecir rendimientos futuros.

Según los escenarios presentados, los rendimientos de los periodos proyectados (2024, 2026 y 2030) son iguales o superiores a 0,0% en el tanto las ventas se realicen a precios iguales o superiores al precio base (USD\$ 46,28 millones), exceptuando ventas por debajo del precio base en 3,0% para un posible cierre en el 2024, el cual devolvería solamente el capital invertido. En ese sentido, las oportunidades de ganancias pueden materializarse en el tanto sigan concretándose colocaciones de activos a precios superiores a las estimaciones del flujo base (enero 2024) presentado.

De generarse ventas por encima del precio base proyectado, sumado a posibles adelantos en el vencimiento del plazo del fondo, permitiría obtener posibles rendimientos positivos, siendo en el mejor de los casos alrededor de 5,5% para un cierre en el 2024, y de 3,1% en el periodo 2026, esto bajo el

## Aspectos Legales

Como aspectos relevantes del periodo se detalla, la suscripción y firma de los siguientes contratos:

1. Firma de Terminación Del Contrato De Arrendamiento Suscrito Entre Fondo De Inversión De Desarrollo De Proyectos Parque Empresarial Lindora Hidrotecnología Sostenible Hidroteco Sociedad Anónima, para la finca filial F#5, el 20 de diciembre de 2023.

## Riesgo

La gestión del fondo sigue de cerca la evolución de los riesgos identificados, ajustando su estrategia de mitigación según sea necesario.

Además, es fundamental resaltar que la Jefatura de Riesgo y Control Normativo del fondo realiza un seguimiento trimestral de los riesgos mencionados y emite un criterio al respecto. Este departamento se encarga de analizar y evaluar constantemente la exposición del fondo a los distintos riesgos identificados, así como de monitorear las medidas de mitigación implementadas.

supuesto que el valor transado supere en 9,0% al precio fijado como base de acuerdo con el respectivo análisis.

En conclusión, los beneficios en rentabilidad están sujetos a factores relevantes, como los plazos de colocación y venta del fondo, las estrategias de negociación que colaboren en una eventual colocación de espacios y los métodos aplicados para contener o disminuir el gasto; dichas variables son objeto de seguimiento por parte de administración, teniendo como objetivo principal el salvaguardar los intereses de los inversionistas.

Por último, la administración continúa con la labor trascendental de gestionar activamente posibles ventas, para evitar situaciones complejas con la liquidez del fondo y que permita mejorar estos indicadores en el corto y mediano plazo.

## Conclusión

En resumen, este informe trimestral destaca la estabilidad general del Parque Empresarial Lindora para el año 2023. Sin embargo, al proyectar hacia el 2024 y considerando la necesidad de abordar pasivos como el crédito bancario, resulta crucial fortalecer la liquidez. A pesar de los desafíos inherentes al mercado inmobiliario, la administración del proyecto ha demostrado su capacidad estratégica al tomar decisiones fundamentales que se traducen en avances tanto en ventas como en acuerdos de arrendamiento. Además, se han implementado diversas estrategias comerciales para consolidar la ocupación del parque y elevar su presencia en el mercado.

Con un enfoque continuo en la gestión financiera, el Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora está comprometido a cumplir con las proyecciones establecidas. Aunque la mejora de la liquidez se presenta como una necesidad del flujo financiero, la administración trabaja en el seguimiento de las proyecciones y un enfoque sólido en la gestión financiera, estimando un rendimiento positivo en el largo plazo.



# Actualidad Económica Nacional e Internacional

	May	June
Sales & Marketing	24,700	40,500
Production	104	1,476
Design	157	190
Financial	134	134
Customer Service	25,890	47,700

Product	Q1	Q2	Q3	Q4	YTD
Product A	100	150	200	250	700
Product B	200	300	400	500	1400
Product C	300	400	500	600	1800
Product D	400	500	600	700	2200
Product E	500	600	700	800	2600
Product F	600	700	800	900	3000
Product G	700	800	900	1000	3400
Product H	800	900	1000	1100	3800
Product I	900	1000	1100	1200	4200
Product J	1000	1100	1200	1300	4600

## 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.



A close-up photograph of a person's hands holding a tablet computer. The tablet displays a data visualization with a bar chart and a line graph. In the background, other people are seated at a table, also looking at devices, suggesting a collaborative business meeting or data analysis session. The overall lighting is cool and professional.

# **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.

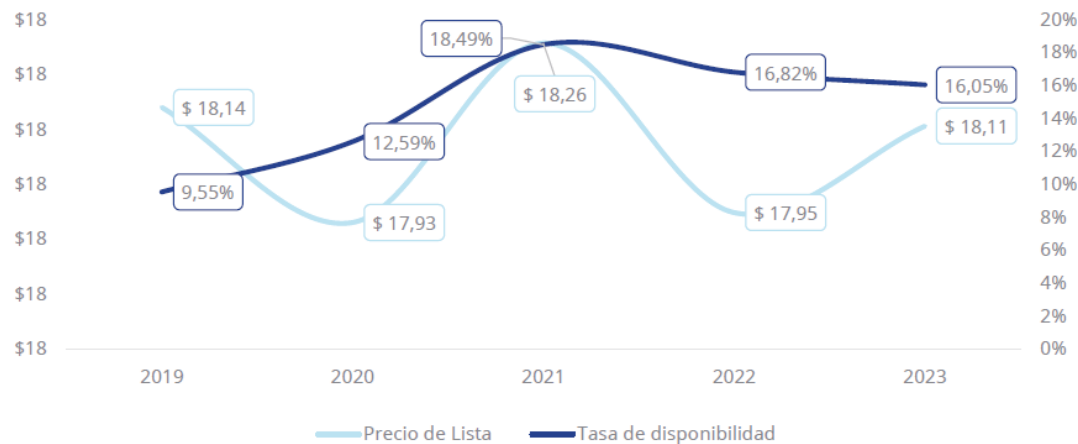
En cuanto al mercado en general, los precios de colocación por m<sup>2</sup> en los diferentes sectores de la Industria, se mantienen estables y sus variaciones no son significativas para los últimos

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

## 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

## 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, la tasa de morosidad se obtiene dividiendo los activos en mora sobre el total de operaciones de activo del fondo.

### Porcentaje de Ocupación

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

### Portafolio de Inversión:

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

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

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

### Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR)

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

crisis que se presenten en el mercado.

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

### Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses

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

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

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

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

### Reserva Federal (FED)

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

### Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

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

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

La fórmula se detalla así:

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

Para calcular la rentabilidad 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.

<b>Nivel: Nivel de Grado de Inversión</b>	<b>Nivel: Riesgo de Mercado</b>	<b>Posición Relativa</b>	<b>Nivel: Perspectivas</b>
<p>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.</p>	<p>El signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.</p>	<p>Categoría 2: Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.</p> <p>Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.</p>	<p>Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.</p>

## 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

