

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 y en el sitio web de la Superintendencia General de Valores (www.sugeval.fi.cr)."

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

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

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

www.bcrfondos.com/ Correo electrónico: bcrfondos@bancobcr.com



San José, 22 de Enero 2024

Estimado inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de Octubre y el 31 de Diciembre 2023, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el cuarto trimestre del 2023.

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

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

Gerencia
BCR Fondos de Inversión



**Fondo de Inversión
de Desarrollo de Proyectos**
Parque Empresarial Lindora

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 61.783,00m², ubicado en la zona de Santa Ana.

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

Características FDP Parque Empresarial Lindora

FECHA DE COMPRA:	13/03/2020
TIPO FONDO:	CERRADO
MONEDA DE PARTICIPACIONES:	DÓLARES
VALOR NOMINAL	\$1.000,00
CANTIDAD TOTAL AUTORIZADA:	\$52.000.000,00
MONTO TOTAL COLOCADO:	\$21.299.000,00
PRECIO ÚLTIMA NEGOCIACIÓN:	\$1.110,00
CLASIFICACIÓN RIESGO:	scr BBB+3 (CR)
CALIFICADORA:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN:	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)
 - Página Web: 83 leads
 - Corredores: 18 leads
 - Prospección: 8 leads
 - Walk in: 1 leads
 - Llamada: 2 leads
 - WhatsApp: 3 leads
 - Redes Sociales: 6 leads
 - 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.

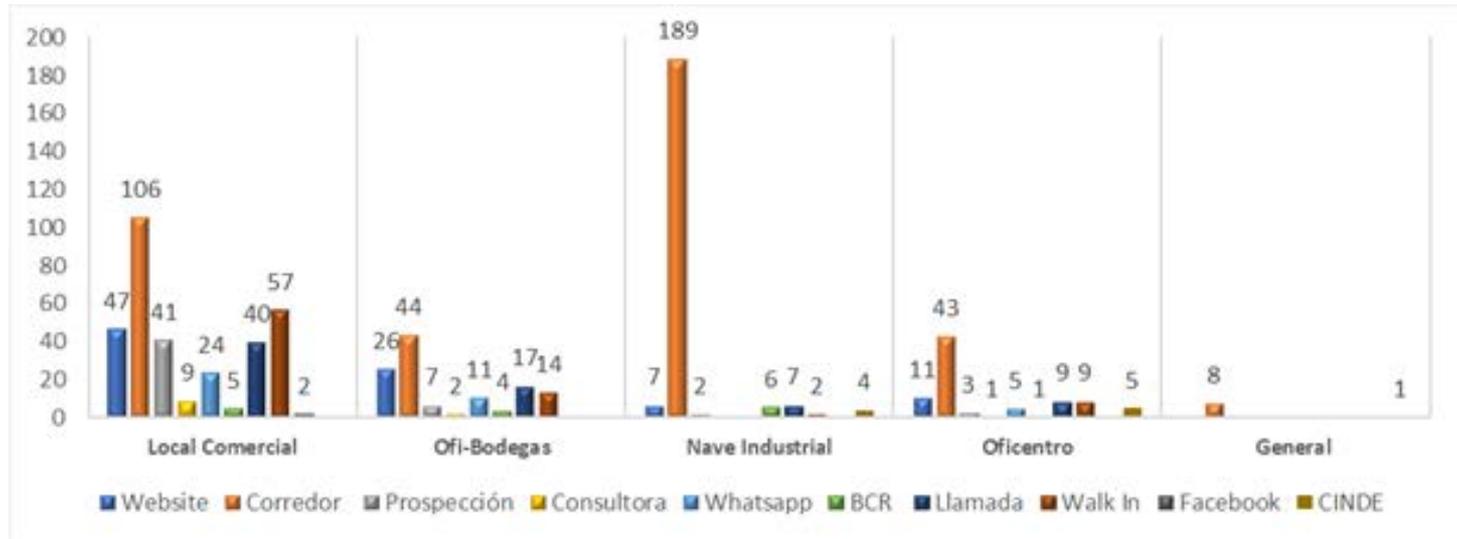
Como resultado de la estrategia comercial activa con los diferentes involucrados comerciales, el Fondo de Desarrollo ha enviado ofertas de espacios a varios clientes interesados para cada uno de los sectores del proyecto.

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 ² 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 ²	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-17	Servicio	106,29 m ²	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-18	Servicio	104,29 m ²	Arrendamiento
 Starbucks	Comercial	Pad Comercial	Servicio	230,89 m ²	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-05	Servicio	106,29 m ²	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-10	Servicio	161,10 m ²	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-11	Servicio	161,10 m ²	Arrendamiento
Oasis Outdoor	Comercial	Edificio F-12	Servicio	161,10 m ²	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-13	Servicio	106,29 m ²	Arrendamiento
Padel World Costa Rica	Bodega	Edificio E FFE4	Industria	3.649,01 m ²	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-04	Servicio	106,29 m ²	Arrendamiento
Go Rigo Go	Comercial	Edificio F-07	Servicio	106,29 m ²	Arrendamiento
Roberto Venegas Performance and Injury Recovery	Comercial	Edificio F-14	Servicio	106,29 m ²	Arrendamiento
Banard Center Skin & Mental Health	Comercial	Edificio F-15	Servicio	106,29 m ²	Arrendamiento
	Comercial	Edificio F-1, F-2 y F-3	Servicio	316,87 m ²	Arrendamiento

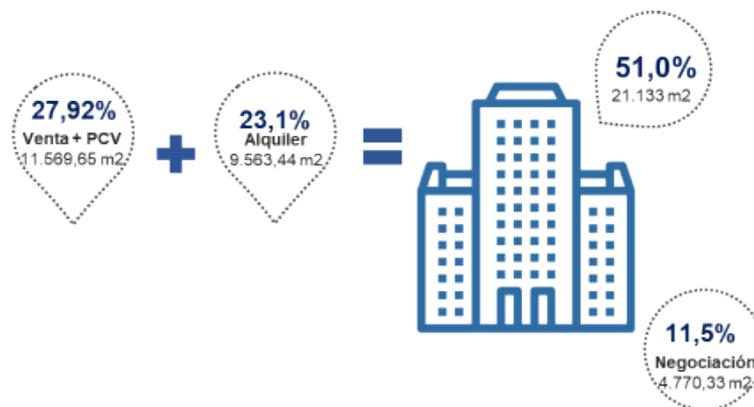
Detalle de ventas

Logo	Ubicación	Tipo	M2 Arrendables	Tipo Contrato
	Edificio A	Industria	4.900 m ²	Vendido
	Edificio G-6	Oficina	1.457,59 m ²	Vendido
	Edificio C	Industria	1.851,16 m ²	Vendido
	Edificio F	Comercio	106,29 m ²	Vendido
	Comercial	Edificio G-1	230,06 m ²	Vendido
	Comercial	Edificio G-2	311,90 m ²	Vendido
	Edificio C	Industria	870 m ²	Vendido
	Edificio C	Industria	747,43 m ²	Vendido
	Comercial	Servicio	106,29 m ²	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 m²). A continuación, se presenta la lista de inquilinos con sus respectivas rentas y área arrendada:

Detalle de inquilinos

N° Contratos	Sector	Renta (neto)	m ²
1	LOCAL COMERCIAL	\$1 155,64	106,29 m ²
2	LOCAL COMERCIAL	\$1 810,47	106,29 m ²
3	LOCAL COMERCIAL	\$4 301,07	230,89 m ² ¹
4	LOCAL COMERCIAL	\$2 734,50	161,10 m ²
5	LOCAL COMERCIAL	\$1 890,63	106,29 m ²
6	LOCAL COMERCIAL*	\$1 890,63	106,29 m ²
7	LOCAL COMERCIAL*	\$1 890,63	106,29 m ²
8	LOCAL COMERCIAL	\$1 650,00	106,29 m ²
9	LOCAL COMERCIAL	\$2 156,14	104,29 m ²
10	LOCAL COMERCIAL	\$3 986,11	299,26 m ²
11	LOCAL COMERCIAL	\$2 734,50	161,10 m ²
12	LOCAL COMERCIAL	\$2 734,50	161,10 m ²
13	BODEGA	\$5 740,44	743,58 m ²
14	BODEGA	\$20 069,56	3 649,01 m ²
15	LOCAL COMERCIAL	\$1 523,04	106,29 m ²
16	LOCAL COMERCIAL	\$5 398,00	316,87 m ²
17	LOCAL COMERCIAL	\$2 125,80	106,29 m ²
18	LOCAL COMERCIAL	\$3 046,08	212,58 m ²
Total rentas y metros cuadrados		\$66 837,74	6 890,10 m²

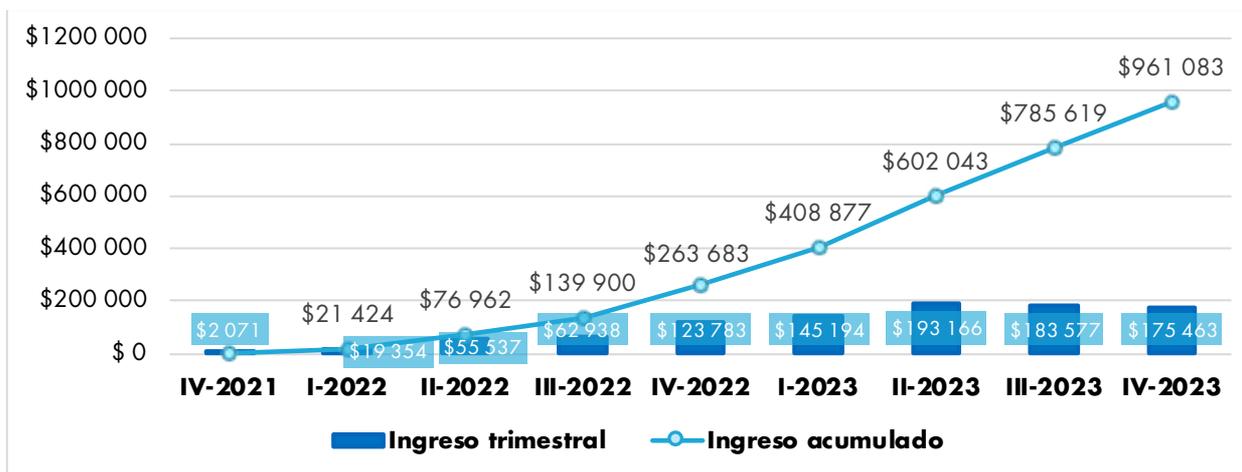
Nota: Elaboración propia. Fuente: Reportes distribución y listado de alquileres (módulo inmobiliario/Safinet) corte 31/12/2023.

* Cuentas de orden. Área registro 391,05 m².

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 ² 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
Total				1 010,97 m²			\$1 638 475,00

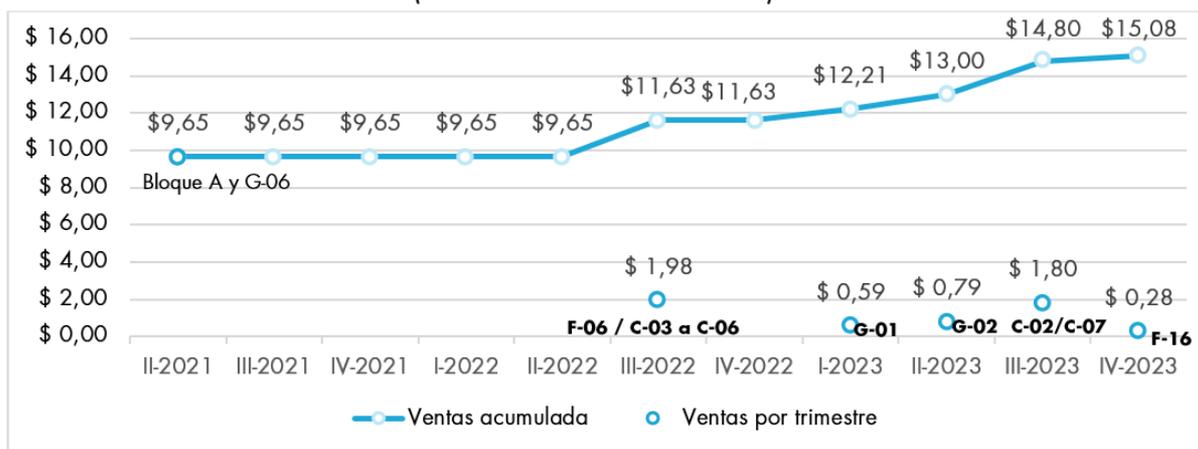
Nota: Elaboración propia. Fuente: Auxiliares internos Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL.

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
Saldos al 31-12-2023	\$1 327 242,17

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
Total	\$57 911 152

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
Total Corto plazo	\$2 147 213
Largo plazo	Monto
Préstamo por pagar Op. BCR 5999724	\$21 619 307
Deposito en garantía Dólares	\$87 434
Total Largo plazo	\$21 706 741
Pasivo Total	\$23 853 953

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:

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

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
Tipo de crédito	Directo con desembolsos
Monto aprobado	\$28.400.000,00
Plazo	10 años
Periodo de gracia	46 meses (Fin: 17-03-2024)
Forma de pago	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%).
* Responsabilidad	Según avalúo BCR
Tasa interés preferencial	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.

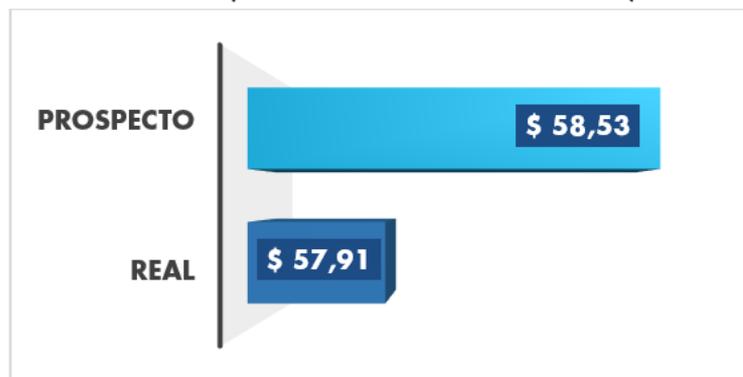
inmuebles en el sector han sido una limitante para la colocación de espacios del oficentro, factor que explica en gran medida la diferencia entre las proyecciones del fondo frente a la realidad de colocación presentada.

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
Total		\$14,62	\$9,67	\$14,36	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$46,28
Total ventas								\$46,28

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	
Total		\$525,74	\$1 145,73	\$448,89	\$237,24	\$246,81	\$47,58	\$2 652,00	
								Cuentas por cobrar	-\$318,24
								Total, arrendamiento	\$2 333,76

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

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.

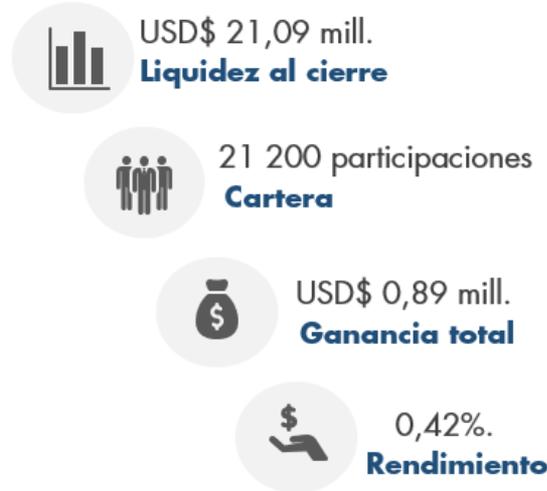
Según el flujo de caja evidenciado, en el tanto se mantengan las condiciones por colocación de ventas y arrendamientos, además de continuar con estrategias de contención del gasto; la liquidez al cierre del segundo trimestre de 2030 después de egresos operativos, amortización de deuda y pago de obligaciones 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.

Estimación de rendimiento (Vigente)



Asamblea



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)

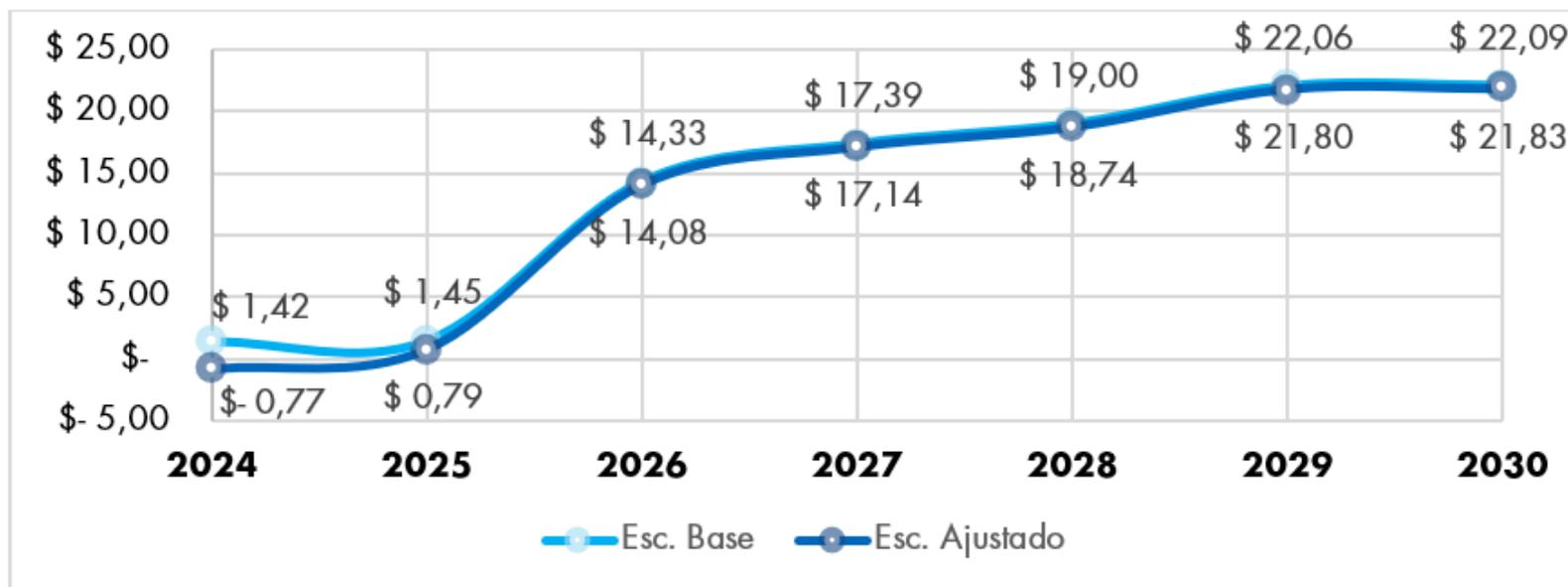
Sector	Edificio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Comercio	Edificio F	\$4,21	\$2,99	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$7,20
Oficinas	Edificio G	\$0,00	\$0,00	\$4,65	\$3,07	\$1,49	\$3,07	\$12,28
Bodegas	Edificio C	\$0,93	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,93
Bodegas	Edificio E	\$3,82	\$8,83	\$0,00	\$0,00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

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.

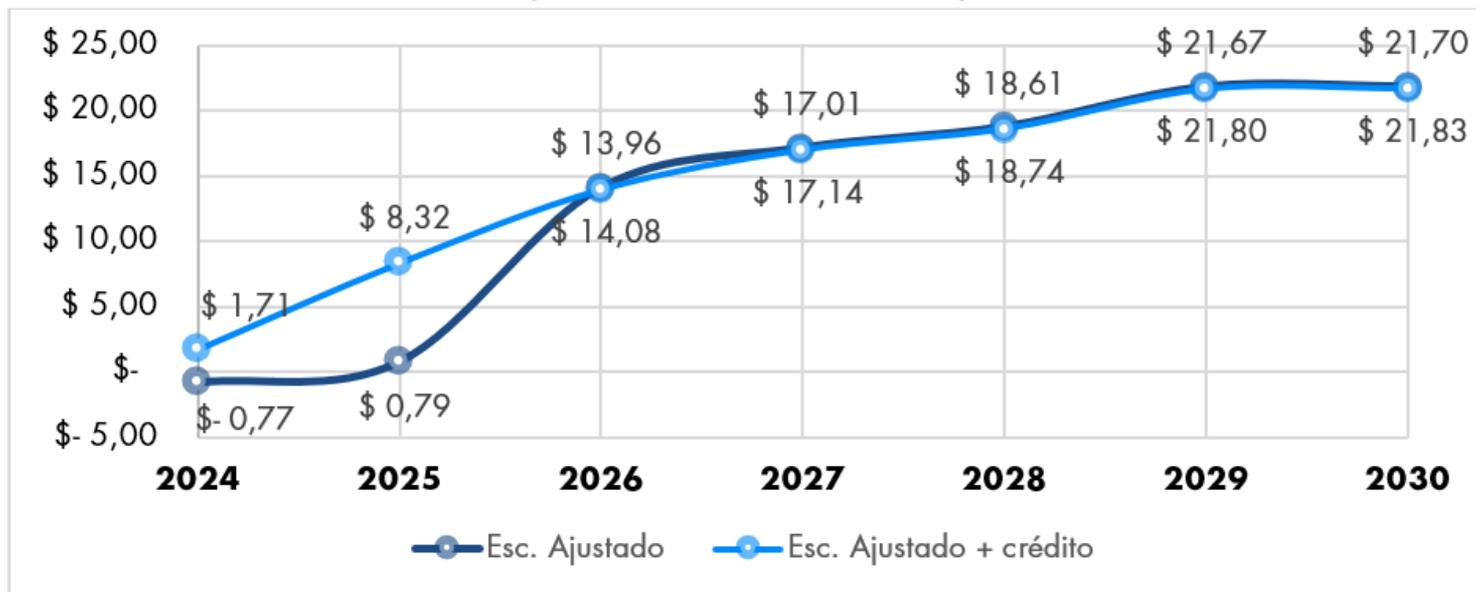
Con el objetivo de ajustarse a las proyecciones de venta la administración a cargo del fondo continúa los esfuerzos por concretar nuevas ventas, las cuales alcancen un valor total bruto estimado en el año 2024 de USD\$ 14,62 millones.

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
Total	\$42,195	\$43,556	\$44,916	\$46,277	\$47,637	\$48,997	\$50,358

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.

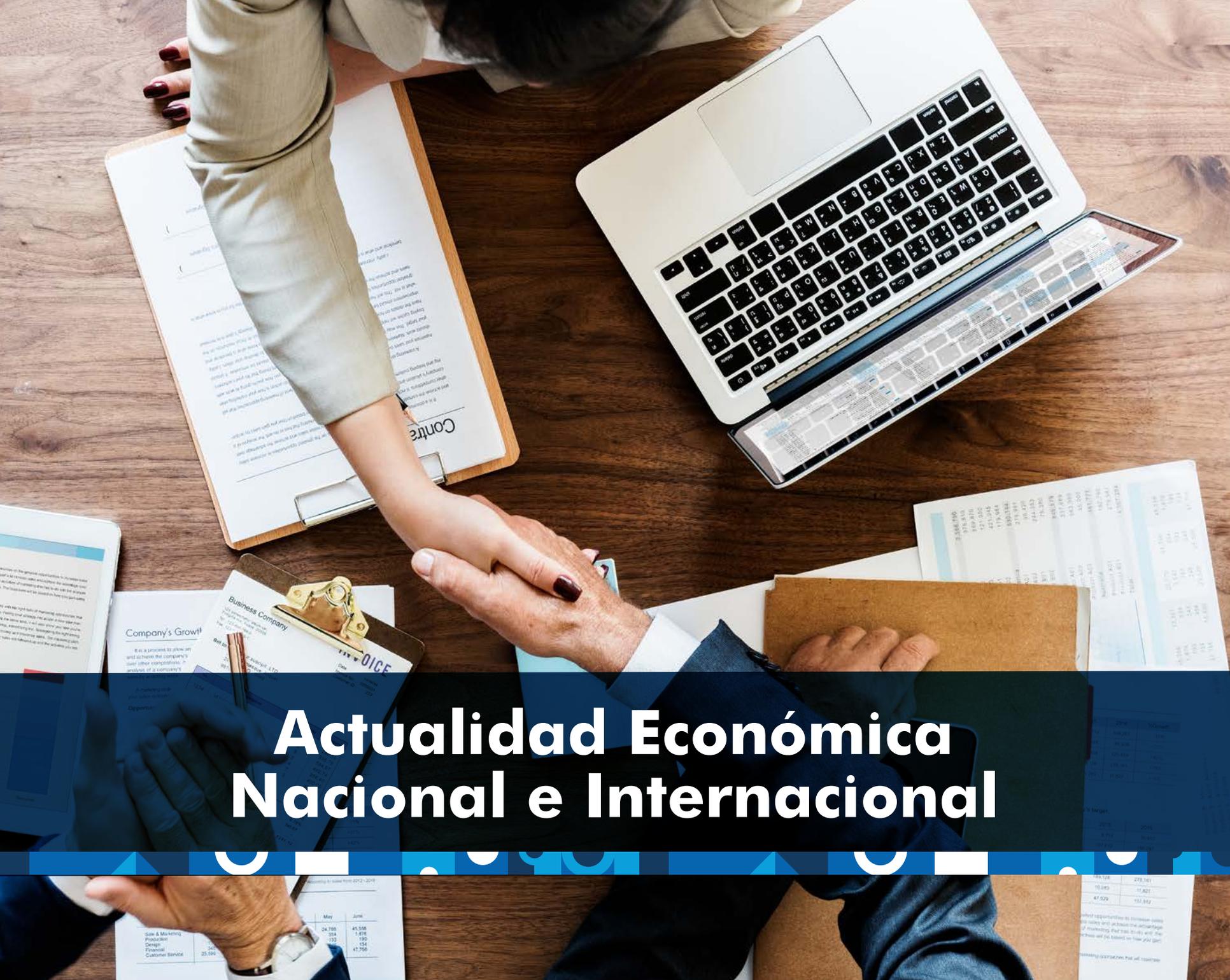
En conclusión, los beneficios en rentabilidad están sujetos a factores relevantes, como los plazos de colocación y venta del fondo, las estrategias de negociación que colaboren en una eventual colocación de espacios y los métodos aplicados para contener o disminuir el gasto; dichas variables son objeto 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

Company's Growth

Business Company

OFFICE

	May	June
Sales & Marketing	24,788	45,508
Production	104	1,876
Design	190	190
Financial	154	154
Customer Service	23,590	47,758

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Revenue	10,000	12,000	15,000	18,000	22,000	28,000	35,000	45,000	55,000	65,000	75,000
Expenses	8,000	9,500	11,000	13,000	16,000	20,000	25,000	32,000	40,000	48,000	58,000
Profit	2,000	2,500	4,000	5,000	6,000	8,000	10,000	13,000	15,000	17,000	17,000

	2019	2020	2021
Revenue	47,626	47,626	110,842

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 photograph of a business meeting in a modern office. In the foreground, a person's hand is pointing at a tablet displaying a bar chart and a pie chart. Other people are visible in the background, some looking at their own devices. The scene is lit with soft, natural light from a window.

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 m² 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_t: Rendimiento a valor de mercado del fondo para los últimos 12 meses terminados en el día t.

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

Reserva Federal (FED)

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

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

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

La fórmula se detalla así:

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

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

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

Rendimiento Líquido

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

a. Cálculo del valor de participación Ajustado:

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

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

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

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

Rendimiento total

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

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

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

En donde:

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

B: Beneficios distribuidos durante el periodo.

Strip Center

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

Tasa de Política Monetaria

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

Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

Nivel: Nivel de Grado de Inversión	Nivel: Riesgo de Mercado	Posición Relativa	Nivel: Perspectivas
<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

