

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2026



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2026

"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 #10,
300m al sur de Plaza Mayor.
Teléfonos 2549-2880 / Fax 2296-3831 / 2296-3852.
Apdo. Postal 10035-1000 San José, Costa Rica.
www.bcrfondos.com / bcrfondos@bancobcr.com



San José, 22 de abril del 2026

Estimado inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de Enero y el 31 de Marzo 2026, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el primer trimestre del 2026.

Este también se encuentra disponible en el Oficentro Torre Cordillera piso #10 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.

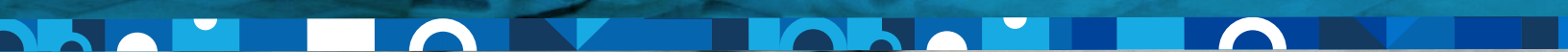
Gerencia
BCR Fondos de Inversión

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. 31	BCR Mixto Dólares - No Diversificado
No. 37	BCR Portafolio Dólares - No Diversificado
No. 43	BCR Fondo de Inversión Crecimiento Flexible - No Diversificado
No. 49	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario de Rentas Mixtas - No Diversificado
No. 62	BCR Fondo de Inv. Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) - No Diversificado
No. 75	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado
No. 88	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario - No Diversificado
No. 101	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora
No. 114	Actualidad Económica Nacional e Internacional
No. 119	Panorama del Mercado Inmobiliario
No. 122	Términos financieros a considerar



BCR Corto Plazo Colones
No diversificado



Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Corto Plazo 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 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.

Fecha de inicio de operaciones:	05/10/1999
Tipo de Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Colones
Inversión mínima:	5 000,00
Custodio de Valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	1,27%
Clasificación riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la Administración

Al cierre del primer trimestre de 2026, el entorno macroeconómico estuvo marcado por una postura prudente de política monetaria por parte del Banco Central de Costa Rica, que decidió mantener la Tasa de Política Monetaria en 3,25% anual, en respuesta al incremento en la incertidumbre internacional y al repunte en las expectativas de inflación. Este contexto incidió directamente en la dinámica de las tasas de corto plazo y en las decisiones de inversión dentro de la industria.

En línea con lo anterior, el Banco Central continuó con sus colocaciones semanales mediante subasta, ofreciendo instrumentos en plazos entre 90 y 360 días, con rendimientos que oscilaron entre 3,29% y 4,40%. Esta estructura de tasas favoreció la inversión en instrumentos de corta duración y alta calidad crediticia, aunque en un entorno de menor presión al alza en rendimientos respecto a periodos previos.

Adicionalmente, la baja profundidad del mercado de recompras en colones a nivel bursátil limitó la disponibilidad de este tipo de instrumentos, mientras que el efecto mediático asociado a los fondos inmobiliarios introdujo un componente adicional de cautela en algunos inversionistas.

Bajo este contexto, el fondo BCR Corto Plazo Colones registró un rendimiento a 30 días de 2,53%, lo que representa una disminución de 22 puntos base con respecto al trimestre anterior (2,75%), comportamiento alineado con la tendencia observada en la industria ante condiciones de liquidez más estables y menores presiones sobre las tasas de corto plazo. No obstante, el fondo logró mantener el primer lugar en rentabilidad a 30 días dentro del ranking de fondos de mercado de dinero, consolidando su posición competitiva.

En cuanto a la estrategia de inversión, y conforme a lo establecido en su prospecto, el portafolio se concentró en emisiones del Banco Central de Costa Rica, títulos del Banco Nacional de Costa Rica y operaciones de recompra con subyacente público, privilegiando instrumentos que permiten una adecuada gestión de liquidez en un entorno de mercado con restricciones en ciertos mecanismos.

Al 31 de marzo de 2026, el fondo administró un activo de ₡49.125 millones, lo que representa un incremento de 11,20% respecto al trimestre anterior (₡44.177 millones). Este crecimiento fue impulsado principalmente por mayores aportes de inversionistas jurídicos, evidenciando un voto de confianza en la gestión del fondo.

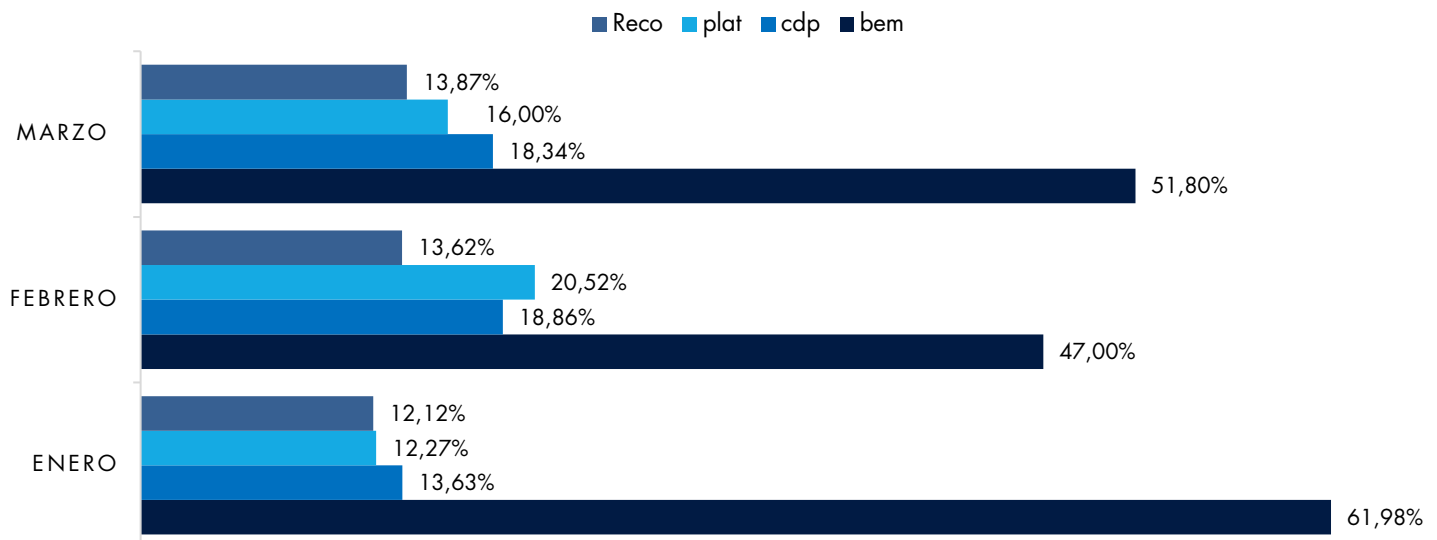
La composición de la cartera estuvo liderada por un 51,80% en títulos del Banco Central de Costa Rica, 18,34% en emisiones del Banco Nacional de Costa Rica, 16,00% en depósitos en cuentas bancarias y 13,87% en operaciones de recompra con subyacente público.

Esta asignación permitió mantener un balance sólido entre rentabilidad, liquidez y cumplimiento regulatorio, asegurando la capacidad de atender eventuales retiros y sostener una posición de liderazgo dentro del segmento de fondos de mercado de dinero.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2026	% Cartera al 31/12/2025
Banco Central de Costa Rica	51,80%	49,29%
Banco Nacional de Costa Rica	18,34%	13,65%
Tesorería [Gob (Min de Hacienda)]	13,87%	8,11%
Banco de Costa Rica	16,00%	28,95%

Estructura del Portafolio por Instrumento BCR Corto Plazo Colones - No Diversificado



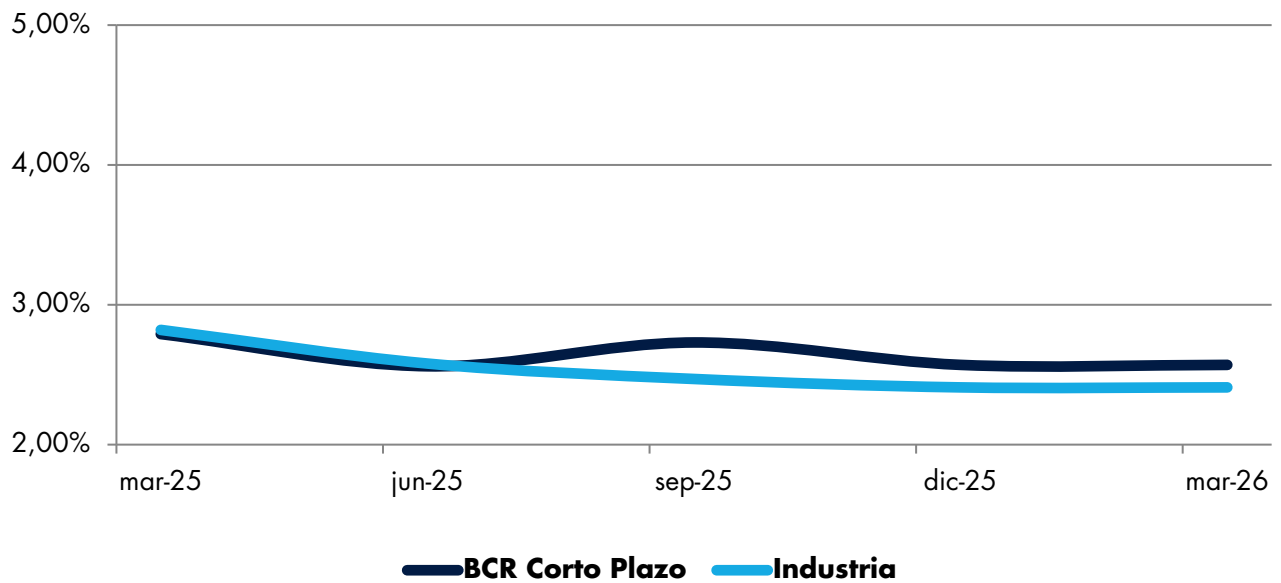
Comisiones

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%	4,3854304527

*Información con corte al 31 de Marzo del 2026.

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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026
2,53%	2,35%	2,57%	2,41%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,06	0,17	0,11
RaR 12 meses	41,42	15,60	22,70
Duración del portafolio	0,22	0,24	0,28
Duración modificada portafolio	0,22%	0,24%	0,28
PPI	0,17	0,17	0,29



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 Inversión S.A.

Fecha de inicio de operaciones:	31/07/2000
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Colones
Inversión mínima:	5 000,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	1,29%
Clasificación riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la Administración

Al cierre del primer trimestre de 2026, el entorno macroeconómico continuó caracterizado por una postura prudente de política monetaria por parte del Banco Central de Costa Rica, que mantuvo la Tasa de Política Monetaria en 3,25% anual, en un contexto de mayor incertidumbre internacional y presiones al alza en las expectativas de inflación. Este escenario, junto con una curva de rendimientos relativamente estable en el corto plazo, incidió en las decisiones de asignación de activos dentro de los portafolios mixtos.

Adicionalmente, las colocaciones del Banco Central en el rango de 90 a 360 días, con rendimientos entre 3,29% y 4,40%, continuaron ofreciendo oportunidades atractivas en instrumentos del sector público, mientras que la menor profundidad en el mercado de recompras en colones y el ruido mediático asociado a los fondos inmobiliarios generaron un entorno de mayor selectividad por parte de los inversionistas.

En este contexto, el fondo BCR Mixto Colones alcanzó un activo administrado de \$46.535 millones al cierre de marzo de 2026, lo que representa un crecimiento de 16,55% respecto al trimestre anterior (\$39.927 millones). Este incremento refleja un voto de confianza por parte de los inversionistas.

En términos de rentabilidad, el fondo registró un rendimiento a 30 días de 2,65%, superior en 20 puntos base respecto al trimestre anterior (2,45%). Este desempeño le permitió mantener el primer lugar en el ranking de fondos de mercado de dinero con carteras mixtas, evidenciando una adecuada gestión activa en la asignación de activos entre emisores públicos y privados.

Durante el trimestre, la estrategia de inversión permitió aprovechar oportunidades tanto en el mercado primario como secundario. A nivel de colocaciones directas, se adquirieron emisiones de entidades del sector financiero privado como Banco BCT, Mutual Alajuela, Davivienda (Davibank) y Banco Nacional de

Costa Rica. En el ámbito bursátil, se priorizaron emisiones del Banco Central de Costa Rica y operaciones de recompra con subyacente público, en línea con la necesidad de mantener liquidez y calidad crediticia.

La estructura de la cartera al cierre del periodo reflejó una diversificación balanceada, con un 39,87% en emisiones del sector privado —incluyendo entidades como Banco Popular, Mutual Cartago, Mutual Alajuela, Banco BCT, Davivienda y Banco Promerica—, un 29,49% en emisiones del sector

público (principalmente Banco Central de Costa Rica y Banco Nacional de Costa Rica), un 20,37% en depósitos en cuentas bancarias y un 10,27% en operaciones de recompra con subyacente público.

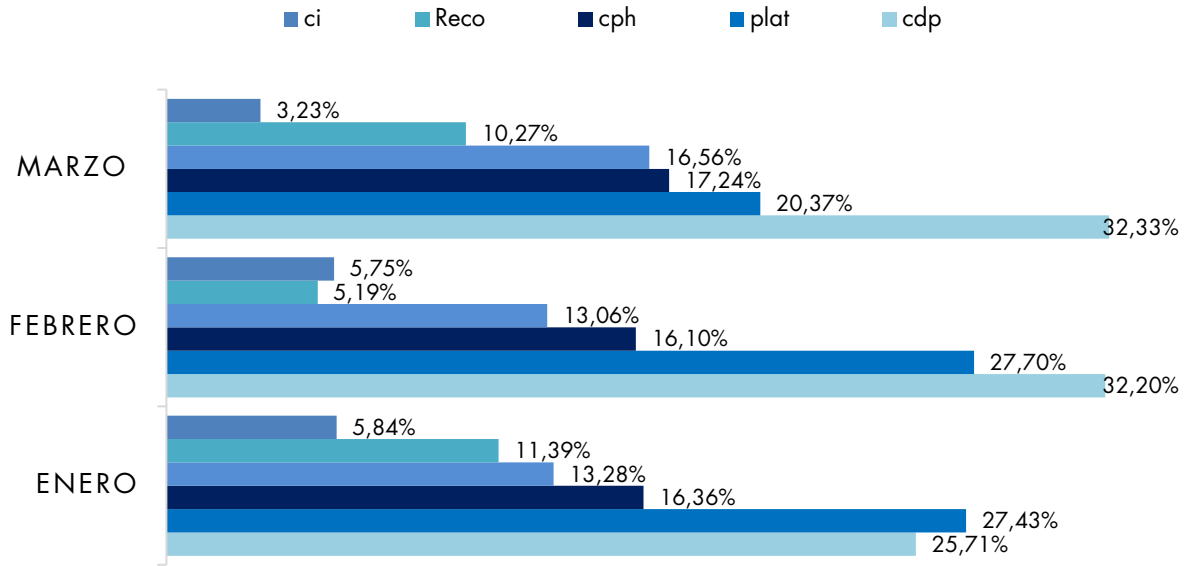
Esta composición permitió al fondo ofrecer una rentabilidad altamente competitiva, manteniendo simultáneamente adecuados niveles de liquidez para atender eventuales retiros y una diversificación que contribuye a la gestión eficiente del riesgo. Como resultado, el fondo consolida su posición de liderazgo dentro del segmento de fondos de cartera mixta.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2026	% Cartera al 31/12/2025
Banco Central de Costa Rica	17,26%	3,29%
Banco Promerica S.A	15,67%	17,56%
Banco Nacional de Costa Rica	12,93%	10,06%
Tesorería [Gob (Min de Hacienda)]	9,56%	9,58%
Mutual Alajuela	8,62%	7,55%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	8,62%	10,06%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	8,62%	10,06%
Banco BCT S.A	6,47%	0,00%
DAVIBANK de Costa Rica	4,53%	5,29%
Banco de Costa Rica	4,83%	15,09%
Banco Davivienda	3,39%	8,93%
Banco de San José S.A	0,00%	2,52%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Mixto Colones - No Diversificado



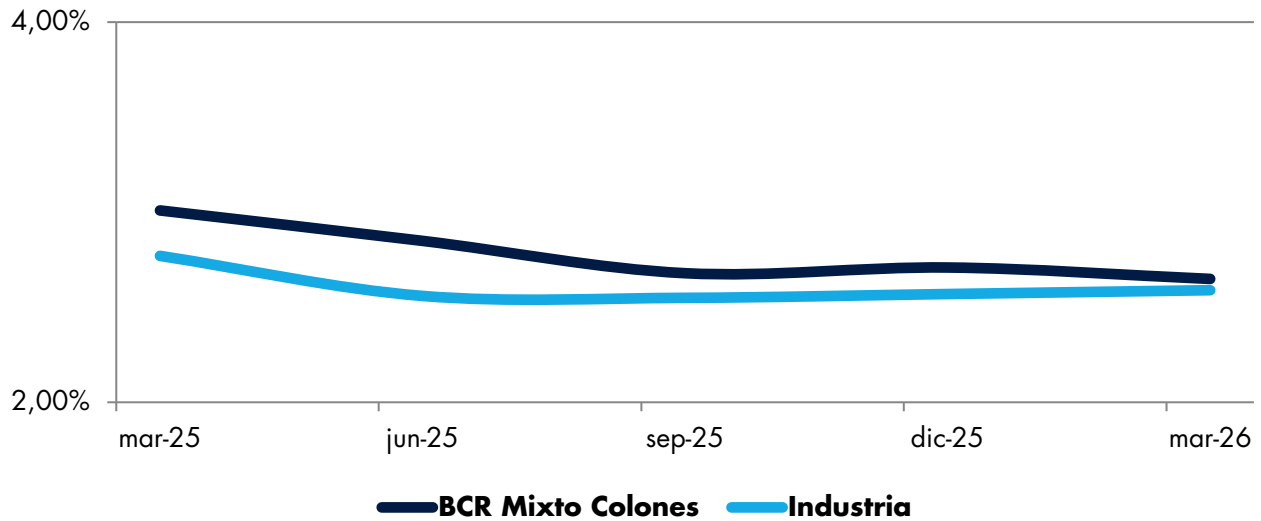
Comisiones

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%	2,0169492693

*Información con corte al 31 de Marzo del 2026.

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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026
2,65%	2,53%	2,65%	2,59%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,09	0,16	0,05
RaR 12 meses	29,43	18,70	50,71
Duración del portafolio	0,24	0,26	0,28
Desviación modificada portafolio	0,24%	0,26%	0,26
PPI	0,39	0,39	0,52



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.

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Colones
Inversión mínima:	5.000,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	1,27%
Clasificación riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la Administración

Al cierre del primer trimestre de 2026, el entorno macroeconómico estuvo influenciado por la decisión del Banco Central de Costa Rica de mantener la Tasa de Política Monetaria en 3,25% anual, en un contexto de mayor incertidumbre internacional y presiones en las expectativas de inflación. Este escenario, junto con una curva de rendimientos estable en el corto plazo y colocaciones del Banco Central en rangos entre 3,29% y 4,40%, continuó favoreciendo la inversión en instrumentos de alta calidad crediticia, particularmente del sector bancario.

Adicionalmente, la limitada profundidad del mercado de recompras en colones y el componente mediático asociado a los fondos inmobiliarios incidieron en una mayor cautela por parte de los inversionistas, reforzando la preferencia por portafolios líquidos, conservadores y con emisores de alta solidez.

En este contexto, el fondo BCR Portafolio Colones alcanzó un activo administrado de \$30.402 millones al 31 de marzo de 2026, lo que representa un crecimiento de 12,51% respecto al trimestre anterior (\$27.022 millones). Este incremento fue impulsado principalmente por mayores aportes de inversionistas jurídicos y refleja un fortalecimiento en la confianza de los clientes.

En términos de desempeño, el fondo registró un rendimiento a 30 días de 2,45%, superior en 12 puntos base respecto al trimestre anterior (2,33%), evidenciando una gestión eficiente en la selección de instrumentos dentro de un entorno de tasas relativamente estables.

La estructura de la cartera al cierre del periodo mostró una alta concentración en emisiones del sector bancario, con un 79,35% del portafolio, distribuido en un 56,21% en el Banco Nacional de Costa Rica y un 23,14% en el Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Adicionalmente, un 20,32% se mantuvo en depósitos en cuentas bancarias, aportando liquidez y estabilidad al portafolio, mientras que un 0,33% correspondió a operaciones de recompra con subyacente bancario.

Esta composición refleja una estrategia conservadora,

orientada a privilegiar emisores de alta calidad crediticia y mantener adecuados niveles de liquidez, lo que permitió al fondo posicionarse en el segundo lugar dentro del ranking de fondos de mercado de dinero con cartera pública.

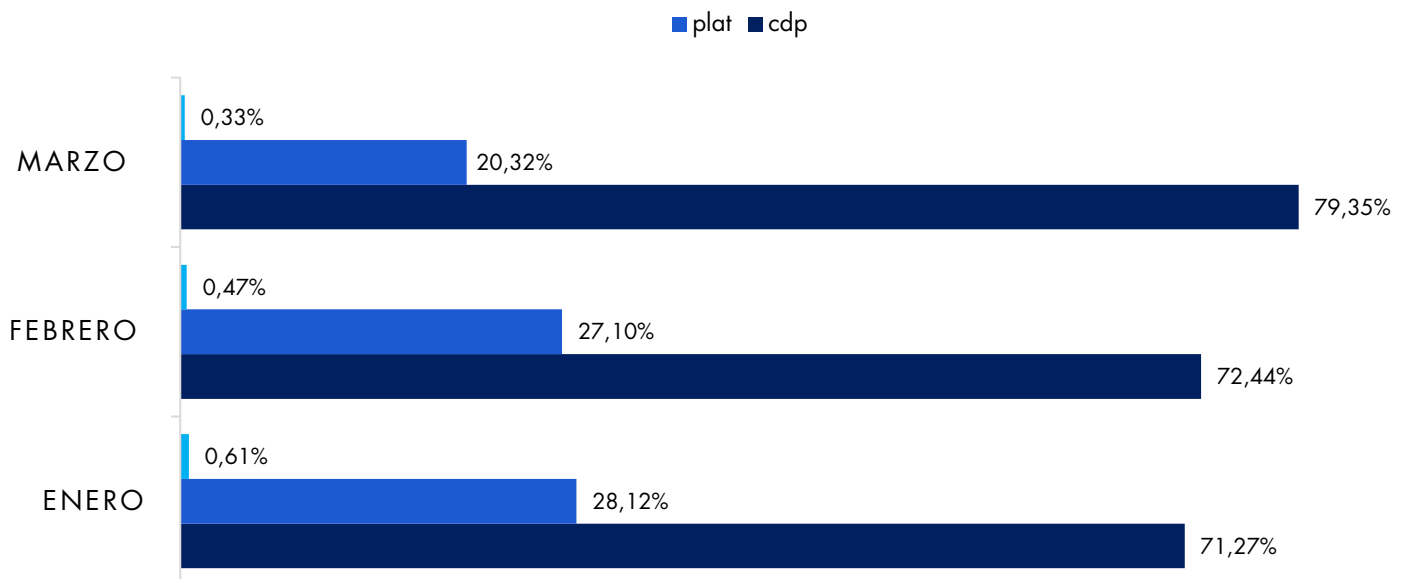
De esta forma, el fondo BCR Portafolio Colones se consolida como una alternativa de inversión competitiva dentro de la oferta de BCR SAFI, complementando el portafolio de productos con una propuesta enfocada en estabilidad, liquidez y consistencia en la generación de rendimientos.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2026	% Cartera al 31/12/2025
Banco Nacional de Costa Rica	56,21%	48,36%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Cuentas Corrientes)	37,54%	31,06%
Banco de Costa Rica (Cuentas Corrientes)	6,24%	20,58%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Colones - No Diversificado



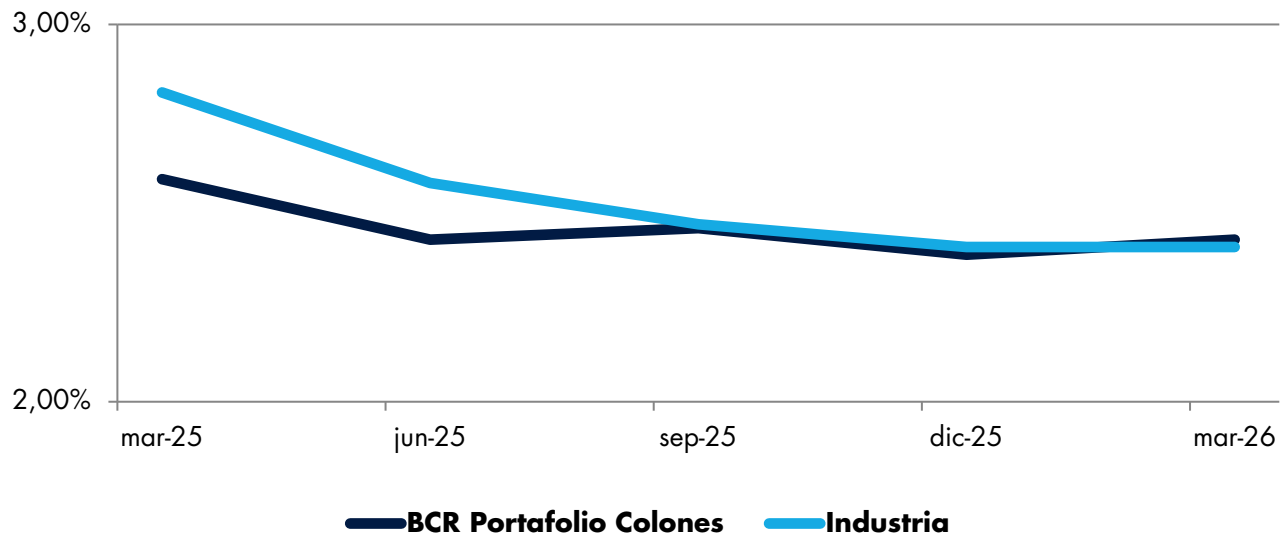
Comisiones

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%	1,4886311458

*Información con corte al 31 de Marzo del 2026.

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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026
2,45%	2,35%	2,43%	2,41%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,05	0,16	0,11
RaR 12 meses	46,56	15,72	22,70
Duración del portafolio	0,23	0,31	0,28
Duración modificada del portafolio	0,23%	0,30%	0,28
PPI	0,37	0,36	0,29



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.

Fecha de inicio de operaciones:	14/10/2019
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Colones
Inversión mínima:	50.000,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	0,92%
Clasificación riesgo:	AAf.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la Administración

Al cierre del primer trimestre de 2026, el entorno macroeconómico estuvo determinado por la decisión del Banco Central de Costa Rica de mantener la Tasa de Política Monetaria en 3,25% anual, en un contexto de mayor incertidumbre internacional y presiones en las expectativas de inflación. Este escenario, junto con una curva de rendimientos relativamente estable en el corto y mediano plazo, incidió directamente en la gestión de portafolios con mayor duración, como es el caso de los fondos de mediano plazo.

Asimismo, las colocaciones del Banco Central en distintos plazos y la preferencia del mercado por instrumentos de alta calidad crediticia reforzaron la relevancia de una gestión prudente de la duración y la liquidez, especialmente en un entorno donde persiste el ruido mediático asociado a los fondos inmobiliarios y una mayor sensibilidad por parte de los inversionistas.

En este contexto, el fondo BCR Mediano Plazo Colones alcanzó un activo administrado de ₡483,3 millones al 31 de marzo de 2026, lo que representa un crecimiento de 4,94% respecto al trimestre anterior (₡460,5 millones).

En términos de desempeño, el fondo registró una rentabilidad a 12 meses de 4,60%, lo que representa una disminución de 13 puntos base respecto al trimestre anterior (4,73%). Este comportamiento responde principalmente a una estrategia deliberada de reducción en la duración del portafolio, orientada a atender salidas programadas de inversionistas y mitigar riesgos ante posibles cambios en las condiciones de mercado.

Adicionalmente, el fondo mantiene un perfil de volatilidad moderado, evitando fluctuaciones significativas en la rentabilidad y ofreciendo a los inversionistas un rendimiento estable y predecible, en línea con su horizonte de inversión.

La estructura de la cartera al cierre del periodo estuvo concentrada en un 67,78% en emisiones del Banco Central de Costa Rica, un 11,68% en títulos del Ministerio de Hacienda y un 20,54% en inversiones a la vista, lo que refleja una estrategia conservadora, con énfasis en liquidez y calidad crediticia.

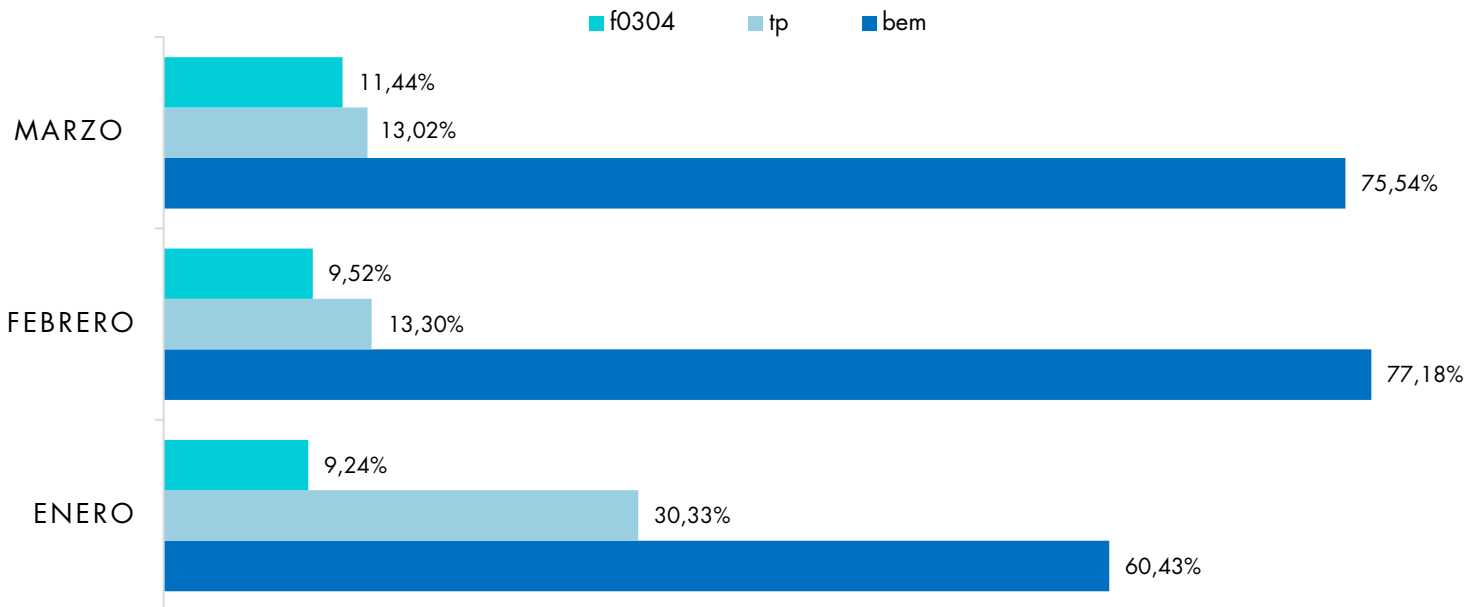
En conjunto, esta asignación ha permitido al fondo sostener una rentabilidad competitiva dentro de su categoría, manteniendo un adecuado balance entre riesgo, liquidez y estabilidad. No obstante, el crecimiento moderado en el activo administrado sugiere la necesidad de reforzar su propuesta de valor y estrategia comercial, con el fin de capturar un mayor interés por parte de los inversionistas en este segmento.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2026	% Cartera al 31/12/2025
Banco Central de Costa Rica	75,54%	60,65%
BCR Fondo de Inversión Mixto Colones	11,44%	8,91%
Tesorería [Gob(Min de Hacienda)]	13,02%	30,44%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones - No Diversificado



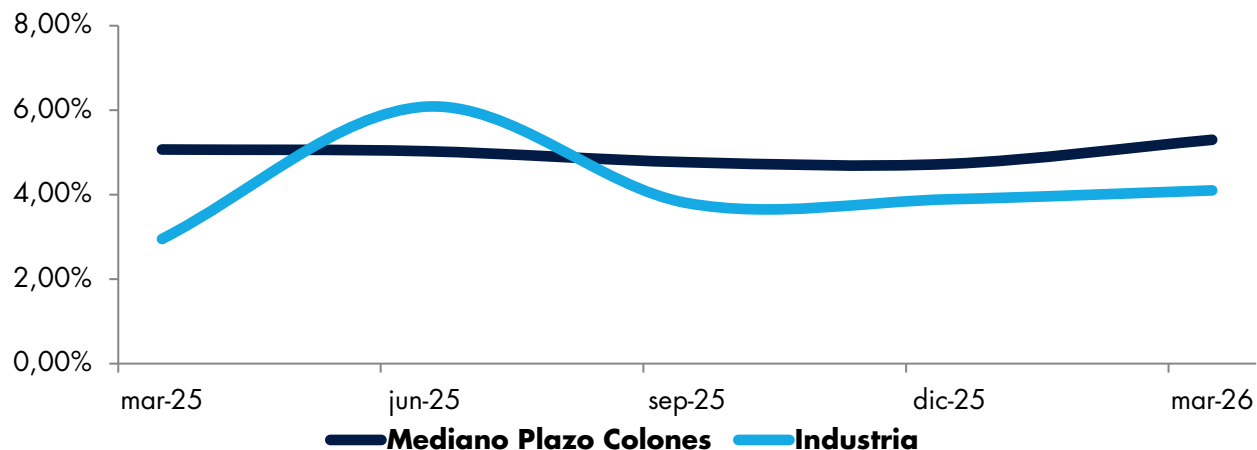
Comisiones

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%	1,0019747008

*Información con corte al 31 de Marzo del 2026.

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses Fondo de Inversión Mediano 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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026
4,29%	ND	4,60%	4,13%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,18	0,13	0,67
RaR 12 meses	27,14	38,20	4,98
Duración del portafolio	0,55	0,62	4,36
Duración modificada del portafolio	0,54%	0,61%	4,26
PPI	3,18	3,50	2,25



BCR Liquidez Dólares
No diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares No Diversificado 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 ser 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.

Fecha de inicio de operaciones:	01/04/2003
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Dólares
Inversión mínima:	10,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	0,75%
Clasificación riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la Administración

Activos bajo administración

Al cierre del I trimestre de 2026, el patrimonio administrado del Fondo BCR Liquidez Dólares registró una disminución de 10,71% con respecto al trimestre anterior, al pasar de US\$65,30 millones a US\$58,30 millones.

Este comportamiento respondió principalmente a salidas de inversionistas institucionales, en un contexto internacional caracterizado por elevada incertidumbre financiera y geopolítica, mayor volatilidad en los mercados y expectativas de moderación en el ciclo de recortes de tasas por parte de la Reserva Federal de Estados Unidos, lo cual incentivó estrategias defensivas orientadas a preservación de capital y alta disponibilidad de liquidez.

El portafolio del fondo continuó cumpliendo estrictamente con su política de inversión, manteniendo una composición exclusiva en instrumentos del sector público costarricense con garantía estatal.

Al 31 de marzo de 2026, la distribución del portafolio fue la siguiente:

81,20% en instrumentos emitidos por el Gobierno Central (Ministerio de Hacienda), y
18,80% en colocaciones y saldos líquidos en el Banco de Costa Rica, incluyendo cuentas corrientes.

Esta estructura reafirma el enfoque conservador del fondo y su orientación hacia activos de alta calidad crediticia, consistentes con su objetivo de resguardo de liquidez y bajo riesgo.

Entorno macroeconómico y condiciones de mercado

Durante el I trimestre de 2026, el entorno internacional continuó marcado por condiciones financieras relativamente restrictivas. La tasa efectiva de fondos federales se ubicó en un rango cercano al 3,5% – 3,75%, con señales de cautela por parte de la Reserva Federal, dadas las persistentes presiones inflacionarias

subyacentes, la elevada incertidumbre geopolítica —particularmente en Medio Oriente— y el riesgo de efectos de segunda ronda sobre precios de la energía.

En este contexto, los rendimientos de instrumentos de corto plazo en dólares (Treasuries a 1–3 meses) se mantuvieron en niveles cercanos al 3,6%–3,8%, sosteniendo una fuerte competencia por activos líquidos y de alta calidad.

A nivel local, el sistema financiero costarricense continuó mostrando elevados niveles de liquidez en moneda extranjera, favorecidos por: una inflación interanual negativa o cercana a cero, una tasa de política monetaria del BCCR en 3,25%, y un entorno de apreciación relativa del colón durante 2025, que redujo la demanda de crédito en dólares.

Esta abundante liquidez limitó la necesidad de captación por parte de intermediarios financieros y redujo la disponibilidad de instrumentos atractivos de muy corto plazo en el mercado secundario en dólares.

En este entorno, el fondo mantuvo una posición de liquidez prudente al cierre de marzo de 2026, sustentada en los siguientes factores:

Limitada oferta de instrumentos de corto plazo que cumplieran con el perfil de bajo riesgo del fondo.

Menor demanda de financiamiento en dólares por parte de intermediarios financieros locales, dada la holgura de liquidez sistémica.

Necesidad de preservar flexibilidad operativa para atender rescates potenciales, considerando la alta participación de inversionistas institucionales de gran tamaño.

Rentabilidad del fondo

Al cierre de marzo de 2026, la rentabilidad a 30 días del Fondo BCR Liquidez Dólares se ubicó en 2,44%, mientras que la rentabilidad acumulada a 12 meses alcanzó 2,45%.

Este desempeño mostró un leve incremento respecto al trimestre anterior, explicado principalmente por:

La reducción del peso relativo de las cuentas corrientes dentro del portafolio, como resultado de salidas puntuales de clientes, y un mayor énfasis en instrumentos de corto plazo con mejor rendimiento relativo, en un entorno de alta competencia por activos líquidos de calidad, que continuó presionando al alza los retornos efectivos frente a saldos no remunerados.

Adicionalmente, la gestión del portafolio reflejó una postura cautelosa y defensiva, priorizando la estabilidad del valor participación y la protección del capital, en línea con el perfil del fondo y las condiciones inciertas del entorno global.

Estrategia de administración

Ante este escenario, la estrategia del Fondo BCR Liquidez Dólares se orientó a extender gradualmente la duración promedio de las inversiones, con los siguientes objetivos:

Capturar rendimientos relativamente más atractivos en horizontes de corto y mediano plazo, anticipándose a un eventual cambio en el ciclo monetario internacional.

Reducir la volatilidad del valor de participación, aprovechando que el fondo valúa el 100% de sus activos a costo amortizado, mitigando fluctuaciones asociadas a valuaciones de mercado.

Este ajuste estratégico se realizó sin comprometer la liquidez operativa del fondo. El Plazo Promedio de Vencimiento de las Inversiones (PPVI) se mantuvo dentro del límite normativo de 90 días, garantizando la capacidad de atender rescates eventuales.

Como parte de esta gestión, se redujo progresivamente la exposición a instrumentos ultracortos, como operaciones de recompra, redirigiendo recursos hacia títulos con mayor duración relativa y mejores perspectivas de rentabilidad, siempre dentro del perfil conservador y de bajo riesgo que caracteriza al fondo.

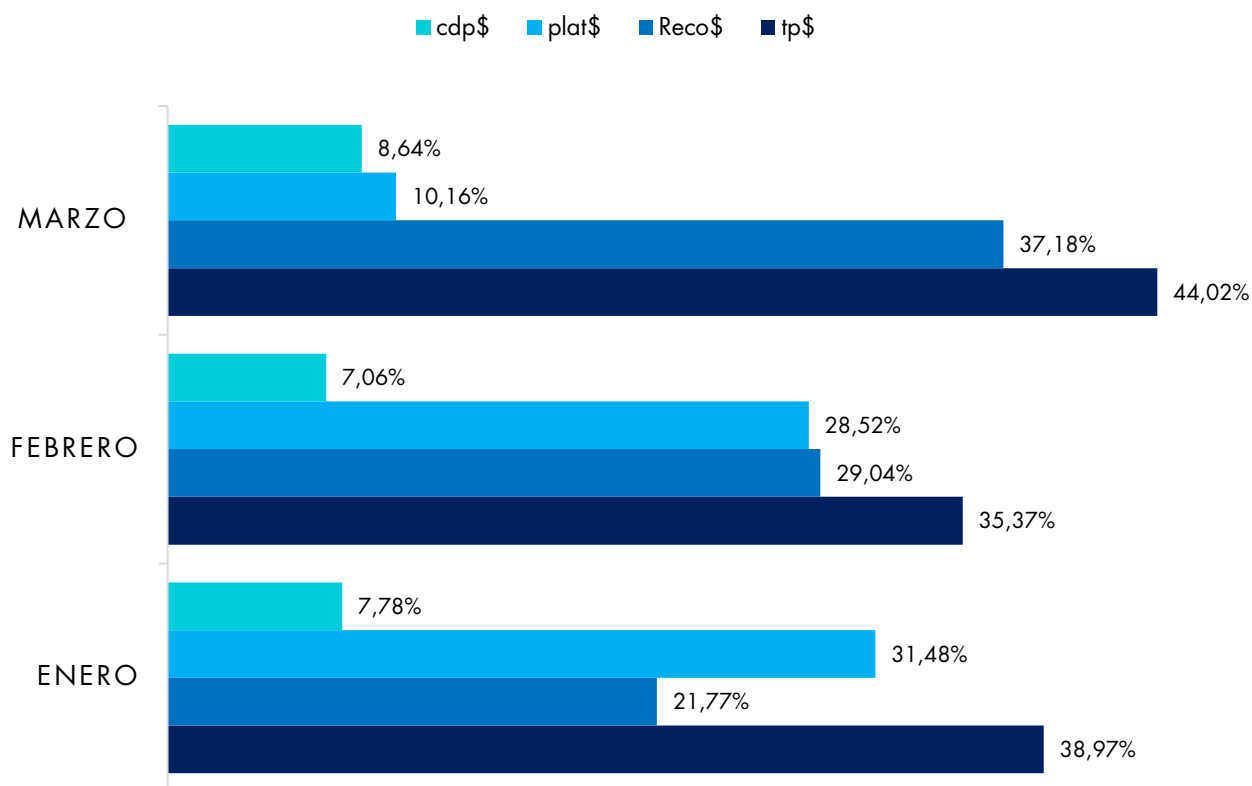


Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2026	% Cartera al 31/12/2025
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	81,20%	47,72%
Banco de Costa Rica (Cuentas Corrientes)	11,00%	52,28%
Banco Nacional de Costa Rica	7,80%	0,00%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Liquidez Dólares - No Diversificado



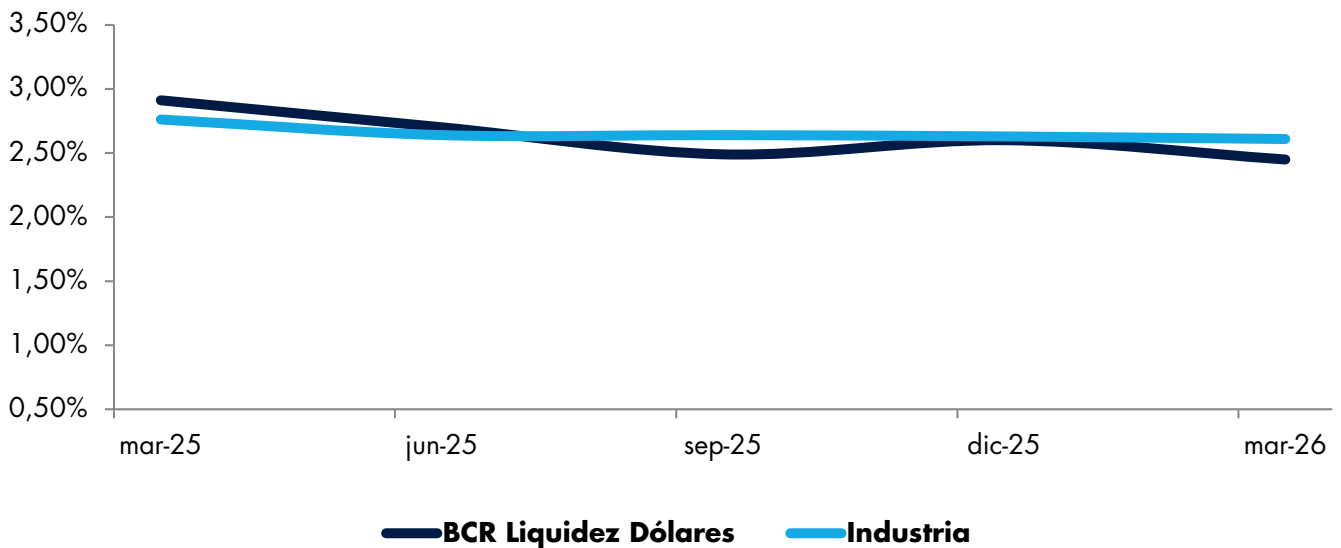
Comisiones

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%	1,5262374504

*Información con corte al 31 de Marzo del 2026.

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
BCR Liquidez 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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026
2,44%	2,58%	2,45%	2,61%

Indicadores

Indicador	AI 31/3/2026	AI 31/12/2025	Industria
RaR 12 meses	0,12	0,15	0,03
Duración del portafolio	22,92	18,54	76,60
Duración modificada portafolio	0,16	0,29	0,22
Desviación estándar 12 meses	0,16%	0,28%	0,22
PPI	0,14	0,13	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 con los lineamientos que restablezca BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

Fecha de inicio de operaciones:	18/05/2006
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Dólares
Inversión mínima:	10,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	0,87%
Clasificación riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la Administración

El Fondo BCR Mixto Dólares está dirigido a personas físicas, jurídicas e inversionistas institucionales con horizontes de inversión de corto a mediano plazo, interesados en participar en un portafolio diversificado de instrumentos de renta fija denominados en dólares, emitidos por entidades públicas y privadas, tanto locales como internacionales.

La política de inversión autoriza exposición a entidades bancarias públicas y privadas, así como a emisores corporativos y soberanos con alta calificación crediticia, lo que permite combinar seguridad, liquidez y retornos competitivos. Esta estrategia se desarrolló en un entorno internacional caracterizado por una política monetaria aún restrictiva en Estados Unidos, relativa estabilidad en los tramos cortos de la curva de rendimientos y presiones al alza en los vencimientos más largos, asociadas a elevados niveles de endeudamiento fiscal y a la persistencia de riesgos inflacionarios globales. Principales emisores en cartera

Entre los emisores más relevantes que conformaron la cartera del fondo destacan:

Banco de Costa Rica
 Gobierno de Guatemala
 Gobierno de México
 Gobierno de la República Dominicana
 Gobierno de los Estados Unidos de América
 Banco Promerica
 Banco Davivienda
 Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (BLADEx)
 Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo
 Ministerio de Hacienda de Costa Rica

Esta diversificación de emisores contribuye a mitigar riesgos de concentración, mejorar el perfil riesgo-retorno del fondo y fortalecer la estabilidad global del portafolio ante episodios de volatilidad en mercados internacionales.

Composición del portafolio

Al cierre del I trimestre de 2026, el portafolio mantuvo una estructura equilibrada y diversificada, con énfasis en instrumentos de alta calidad crediticia, adecuada liquidez y bajo riesgo de mercado. La distribución fue la siguiente:

10,50% en instrumentos del Ministerio de Hacienda de Costa Rica,
 18,54% en Banco Promerica, incluyendo un bono sostenible emitido en Panamá, con atributos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG),
 18,26% en Letras del Tesoro de los Estados Unidos,
 16,46% en otros instrumentos de renta fija de emisores locales e internacionales.

Esta composición permitió balancear seguridad y rentabilidad, manteniendo flexibilidad para ajustarse oportunamente a cambios en las condiciones de mercado.

Activos bajo administración

Al cierre del primer trimestre de 2026, los activos administrados del fondo registraron una disminución de 2,37% con respecto al trimestre anterior, al pasar de US\$107,90 millones a US\$105,40 millones.

Este comportamiento respondió principalmente a salidas puntuales de inversionistas institucionales, tras la estabilización de los flujos de redención observados a finales de 2025, y evidenció la resiliencia del fondo frente a episodios de volatilidad tanto en mercados globales como locales, en un entorno caracterizado por alta liquidez en dólares y menor demanda de activos de riesgo intermedio.

Situación especial: Financiera DESYFIN

Desde agosto de 2019, el fondo mantuvo inversiones en Financiera DESYFIN, entidad regulada por la SUGEF y SUGEVAL. La posición afectada correspondió a una inversión de US\$1.000.000, renovada el 1.º de septiembre de 2023, con vencimiento al 30 de agosto de 2024, equivalente al 0,79% del total de activos del fondo. Al momento de la renovación, el emisor cumplía con los requisitos regulatorios vigentes y se encontraba bajo monitoreo periódico por las áreas de riesgo del Conglomerado BCR.

En el marco del proceso de resolución del emisor, Interclear realizó el 29 de octubre de 2025 un pago adicional equivalente al 2,26% del monto principal invertido al Fondo de Inversión BCR Mixto Dólares No Diversificado.

Dicho monto fue distribuido entre los inversionistas del fondo según la proporción de sus participaciones. Con esta nueva distribución, el porcentaje total de recuperación asciende a 75,58% del monto separado de la cartera, reflejando avances significativos en el proceso de recuperación.

Rentabilidad del fondo

Rentabilidad a 30 días (marzo 2026): 2,80%, atribuible al ajuste conservador del perfil de riesgo del portafolio posterior al evento DESYFIN y a una mejora gradual en la composición de instrumentos generadores de rendimiento.

Rentabilidad acumulada a 12 meses: 3,28%, en línea con el objetivo conservador del fondo y consistente con un entorno de tasas internacionales moderadas y elevada competencia por activos de renta fija de alta calidad.

Estrategia de gestión y contexto macroeconómico

Durante el I trimestre de 2026, el fondo ajustó su estrategia en un entorno global caracterizado por:

Política monetaria aún restrictiva en Estados Unidos, con la tasa de referencia de la Reserva Federal ubicada en un rango cercano al 3,5% – 3,75%, episodios de volatilidad en mercados emergentes, asociados a riesgos geopolíticos y fiscales, y exceso de liquidez en dólares en el sistema financiero costarricense, situación que ha mantenido presionadas las tasas de corto plazo.

A nivel local, el Banco Central de Costa Rica mantuvo una postura monetaria acomodaticia tras reducir su Tasa de Política Monetaria hasta niveles cercanos al 3,25%, en un contexto de inflación contenida y crecimiento económico moderado, buscando estimular la demanda interna sin comprometer la estabilidad macroeconómica.

Ante este escenario, la administración del fondo reforzó su enfoque de liquidez, diversificación y control de riesgo, materializado en las siguientes acciones:

Incremento gradual de la duración promedio del portafolio, aprovechando mejores tasas relativas en los tramos medios de la curva.

Mantenimiento de la valuación a costo amortizado, lo que otorga estabilidad al valor cuota y reduce la sensibilidad a fluctuaciones del mercado secundario.

Priorización de emisores de alta calidad crediticia y liquidez comprobada, reduciendo la exposición a contrapartes de riesgo intermedio.

Efectos del método de costo amortizado

Los instrumentos en cartera no reflejan variaciones por precios de mercado, preservando la estabilidad del valor de participación.

Se protege el patrimonio del inversionista ante movimientos abruptos en tasas de interés.

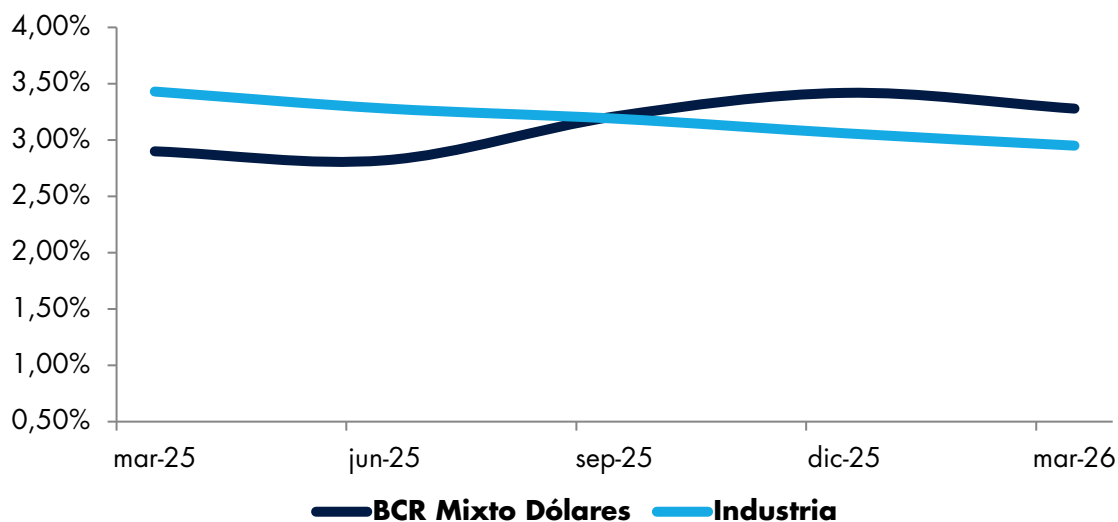
Se promueve una gestión predecible y conservadora, alineada con el mandato de preservación de capital y bajo riesgo del fondo.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2026	% Cartera al 31/12/2025
Banca Promérica S.A (Cuentas Corrientes)	18,54%	19,56%
Estados Unidos de América	18,26%	0,00%
Tesorería [Gob (Min De Hacienda)]	10,50%	25,56%
DAVIBANK de Costa Rica (Incluye Cuentas Corrientes)	10,41%	6,59%
Banco BCT S.A	10,31%	0,00%
República de Guatemala	7,02%	3,71%
Banco Latinoamericano de Comercio	6,56%	12,51%
Banco Improsa S.A	6,56%	6,48%
Banco de Costa Rica (Cuentas Corrientes)	5,81%	14,81%
Banco Davivienda Costa Rica	2,24%	5,70%
República Dominicana	1,87%	0,00%
Estados Unidos Mexicanos	1,46%	0,00%
Refinadora Costarricense de Petroleo	0,45%	0,00%
Mutual Alajuela	0,00%	1,39%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	0,00%	2,78%
República de Chile	0,00%	0,93%

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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026
2,80%	2,60%	3,28%	2,95%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,30	0,32	0,13
RaR 12 meses	10,66	9,90	25,25
Duración del portafolio	0,38	0,28	0,22
Duración modificada del portafolio	0,38%	0,27%	0,21
PPI	0,54	0,55	0,36

A close-up photograph of a person's hand holding a black pen, poised to write on a document. The document features several line graphs and data points. In the background, a laptop screen displays a financial dashboard with various charts and data tables. The person is wearing a black leather watch with a blue dial. The overall scene suggests a professional or financial setting.

BCR Portafolio Dólares No diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión BCR Portafolio 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.

Este es un fondo del mercado nacional, con una cartera compuesta exclusivamente por productos de captación, principalmente certificados de depósito a plazo del Banco de Costa Rica, Banco Popular y de 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.

Fecha de inicio de operaciones:	13/09/2013
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Dólares
Inversión mínima:	10,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	0,80%
Clasificación riesgo:	AA+f.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la Administración

El Fondo BCR Portafolio Dólares está orientado a personas físicas, jurídicas e inversionistas institucionales que buscan una alternativa de inversión de corto y mediano plazo, con bajo riesgo, alta liquidez y una política conservadora enfocada en la preservación de capital.

La estrategia de inversión del fondo se fundamenta principalmente en instrumentos emitidos por el Banco de Costa Rica, complementados en menor medida con emisiones de otras entidades financieras estatales, como el Banco Nacional de Costa Rica y el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, conforme a los límites establecidos en la normativa vigente.

El fondo se distingue por su enfoque prudente y defensivo, priorizando la seguridad y disponibilidad inmediata de los recursos sobre la maximización de retornos, lo que lo convierte en una opción especialmente valorada por inversionistas institucionales que administran excedentes de liquidez en dólares y privilegian la estabilidad operativa.

Composición del portafolio

Al 31 de marzo de 2026

En coherencia con su política de inversión, el fondo mantuvo durante el período una cartera concentrada en instrumentos de renta fija emitidos por bancos estatales, con vencimientos de corto y mediano plazo (hasta 540 días).

La composición del portafolio al cierre del trimestre fue la siguiente:

- 100,00% en cuentas corrientes y certificados de inversión del Banco de Costa Rica.

Esta elevada concentración obedece a condiciones estructurales del mercado financiero costarricense, entre las que destacan:

1. Exceso de liquidez en moneda extranjera, derivado del bajo dinamismo del crédito en dólares y del ingreso sostenido de divisas por inversión extranjera directa y turismo.

2. Escasa oferta de instrumentos elegibles, especialmente en el mercado secundario, que cumplan simultáneamente con los criterios regulatorios y el perfil conservador del fondo.

3. Menor necesidad de captación por parte de las entidades financieras estatales, lo que ha limitado la emisión de nuevos títulos y reducido la competitividad de las tasas pasivas.

4. Alta concentración de inversionistas institucionales, lo que exige mantener amplios márgenes de liquidez para atender eventuales rescates sin afectar la estabilidad del valor cuota.

Dinámica del mercado e impacto en la gestión

Durante el primer trimestre de 2026, el fondo operó en un entorno financiero complejo, influenciado por factores internos y externos que condicionaron las oportunidades de inversión disponibles:

- Persistente exceso de liquidez en el sistema financiero costarricense, que ha mantenido presión a la baja sobre las tasas pasivas y ha limitado las alternativas de colocación de corto plazo.

- Volatilidad en los mercados internacionales, asociada a una política fiscal expansiva en Estados Unidos y a una Reserva Federal que mantuvo su tasa de referencia en un rango cercano al 3,5% – 3,75%, generando episodios de fortalecimiento del dólar y ajustes en los flujos de capital hacia economías emergentes.

- Postura monetaria más acomodaticia del Banco Central de Costa Rica, que ubicó la Tasa de Política Monetaria (TPM) en niveles cercanos al 3,25%, contribuyendo a una reducción adicional de las tasas de reinversión local.

- Limitada disponibilidad de operaciones de recompra

respaldadas por emisores públicos, lo que ha dificultado optimizar el Plazo Promedio de Vencimiento de las Inversiones (PPVI) sin sacrificar niveles de rentabilidad.

Este conjunto de factores llevó a la administración del fondo a mantener una posición altamente líquida, priorizando la preservación del valor y la flexibilidad operativa frente a un entorno de rendimientos deprimidos en el mercado de corto plazo.

Resultados del período:

- Activos bajo administración:

Al cierre de marzo de 2026, el fondo administró US\$28,9 millones, lo que representa un crecimiento aproximado del 2% respecto al trimestre anterior (US\$28,3 millones). Este aumento respondió tanto a nuevas suscripciones como a la preferencia de inversionistas por instrumentos de liquidez inmediata en un entorno de tasas reducidas.

Rentabilidad:

- Rendimiento a 30 días: 1,08%
- Rentabilidad acumulada a 12 meses: 1,92%

Estos resultados reflejan el impacto del exceso estructural de liquidez y de las tasas pasivas reducidas, así como una gestión prudente y consistente con el mandato de bajo riesgo y alta disponibilidad del fondo.

Revisión estratégica de la política de inversión

Ante la prolongación de un entorno caracterizado por tasas bajas, elevada liquidez y escasez de instrumentos elegibles, la administración de BCR SAFI inició un proceso de revisión integral de la política de inversión del Fondo BCR Portafolio Dólares, con el objetivo de fortalecer su posicionamiento y adaptarlo a las nuevas condiciones de mercado.

El cambio estratégico —sujeto a aprobación regulatoria— fue diseñado con los siguientes objetivos centrales:

1. Ampliar el universo de instrumentos elegibles, manteniendo un perfil conservador y priorizando emisores de alta calidad crediticia.

2.Optimizar la duración promedio de la cartera, buscando capturar rendimientos más atractivos ante la pérdida de atractivo de los instrumentos ultracortos.

3.Mejorar el desempeño relativo del fondo, sin comprometer la liquidez ni la estabilidad del valor de participación.

Estas medidas buscan fortalecer la propuesta de valor del fondo, dotándolo de mayor flexibilidad operativa para responder a la evolución del entorno macroeconómico local e internacional.

Cambio en la estrategia de gestión de la cartera
Aprobación regulatoria e implementación

A finales del mes de marzo de 2026, la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) otorgó la autorización formal para la modificación de la política de inversión del fondo, marcando un hito relevante en la evolución de su estrategia de gestión.

Con esta aprobación, el fondo accede a un nuevo universo de emisores soberanos, lo que representa un cambio cualitativo en la construcción del portafolio, permitiendo:

- Incrementar gradualmente la rentabilidad potencial, en un entorno donde los instrumentos tradicionales de corto plazo han perdido atractivo relativo.

- Fortalecer la diversificación crediticia y geográfica, reduciendo la concentración en un solo emisor y mitigando riesgos específicos.

- Incorporar activos que no solo aporten mayor rendimiento, sino también una mejora o mantenimiento del perfil de calidad crediticia, alineados con las mejores prácticas de gestión prudente.

Este ajuste estratégico dota al fondo de una dinámica de gestión más activa, sin comprometer su vocación de liquidez ni su enfoque conservador, y permite una mejor alineación con las condiciones actuales y esperadas del entorno macroeconómico internacional.

La implementación de la nueva estrategia inició durante la primera semana de abril de 2026, mediante una transición ordenada, gradual y cuidadosamente administrada, garantizando en todo momento la continuidad operativa del fondo y la adecuada gestión de riesgos.

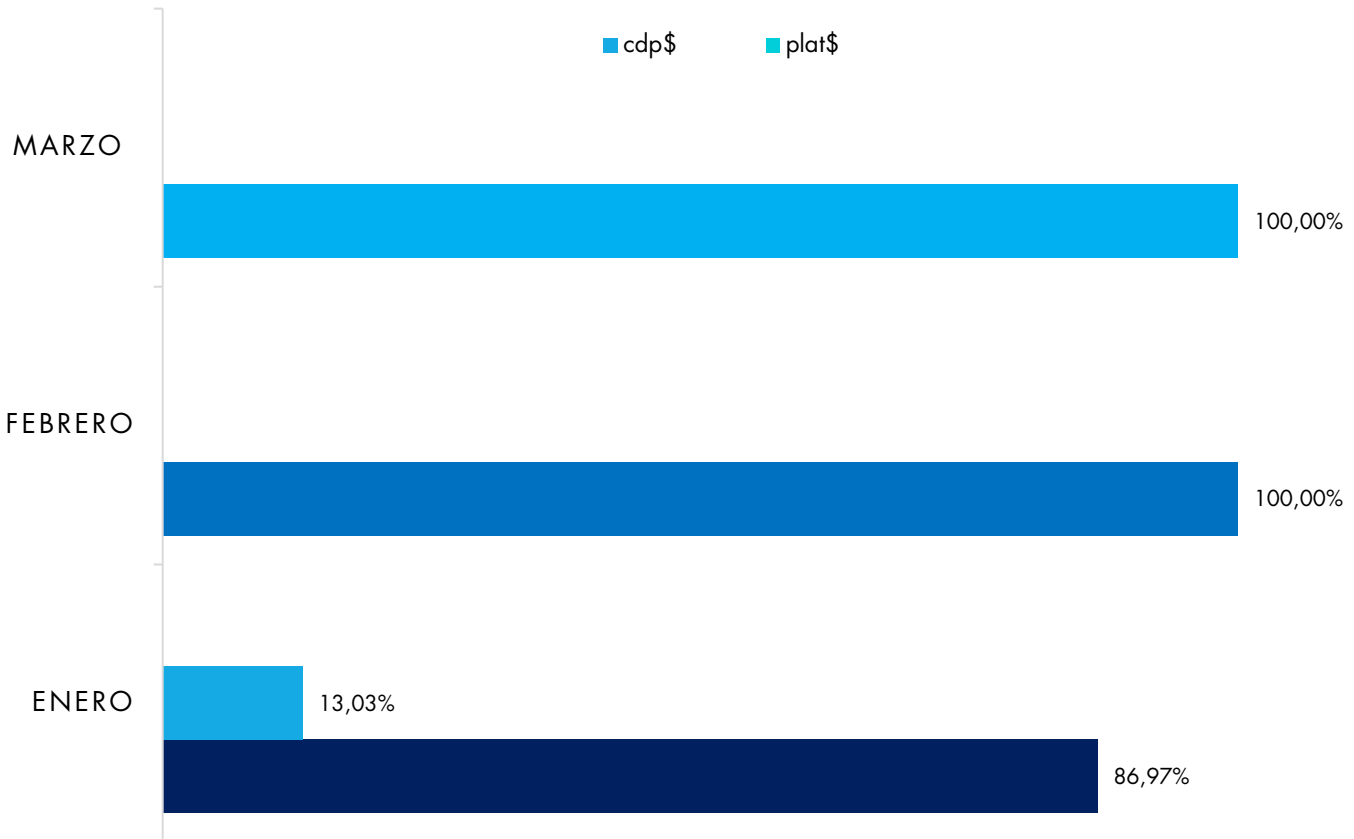
En conjunto, este cambio posiciona al Fondo BCR Portafolio Dólares en una nueva etapa, con una estructura más flexible, una propuesta de valor fortalecida y una mayor capacidad para generar rendimientos consistentes en escenarios de mercado complejos, manteniendo su compromiso con la preservación de capital.

Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2026	% Cartera al 31/12/2025
Banco de Costa Rica (Cuentas Corrientes)	100%	100%

Estructura del Portafolio por Instrumento

BCR Portafolio Dólares - No Diversificado



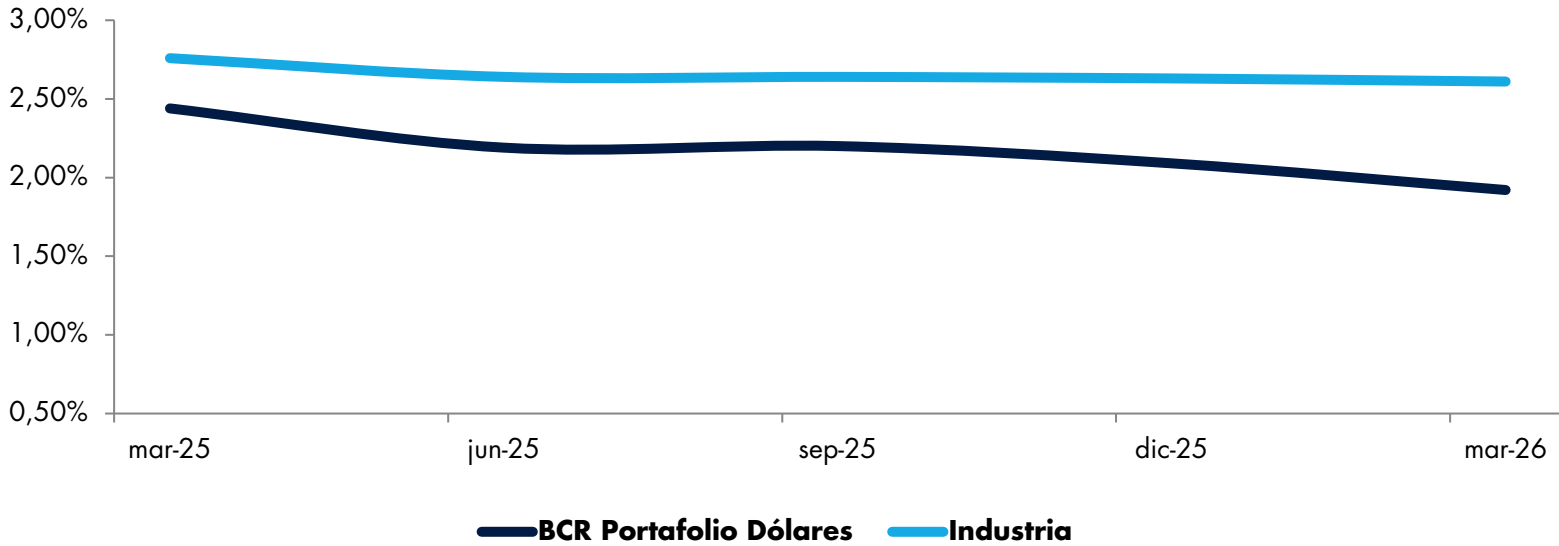
Comisiones

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%	1,2379306216

*Información con corte al 31 de Marzo del 2026.

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses BCR Portafolio 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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026
1,08%	2,58%	1,92%	2,61%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,12	0,20	0,03
RaR 12 meses	18,02	11,40	76,60
Duración del portafolio	N/A	0,10	0,22
Duración modificada del Portafolio	N/A	0,10	0,22
PPI	0,38	0,35	0,37

A hand holding a white pen points towards a computer monitor displaying financial charts and graphs. The background is dark blue with various data visualizations. The text is overlaid on the bottom half of the image.

**Fondo de Inversión
Crecimiento Flexible**
No diversificado

Características del fondo

El Fondo de Inversión Crecimiento Flexible 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.

Fecha de inicio de operaciones:	18/01/2018
Tipo Fondo:	Abierto
Moneda de participaciones:	Dólares
Inversión mínima:	10,00
Custodio de valores:	BCR Custodio
Comisión administración industria:	1,01%
Clasificación riesgo:	AAf.cr
Calificadora:	Moody's Costa Rica

Informe de la Administración

Al cierre del primer trimestre de 2026, el Fondo BCR Inversión Crecimiento Flexible presentó un desempeño alineado con su perfil conservador-moderado, orientado a la preservación del capital, el mantenimiento de niveles adecuados de liquidez y la captura de oportunidades en renta fija de mediano plazo.

Durante el período, el fondo mantuvo una cartera diversificada tanto desde el punto de vista geográfico como sectorial, con una alta exposición a títulos soberanos del Gobierno de Costa Rica (78,21%), los cuales continuaron funcionando como la principal ancla de estabilidad del portafolio. Esta posición se complementó con instrumentos regionales e internacionales, destacando la inversión en un bono sostenible del Banco Promerica emitido en Panamá (9,44%), con atributos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), contribuyendo a mitigar riesgos de concentración y a fortalecer la calidad crediticia del conjunto del portafolio.

Entorno macroeconómico y gestión del riesgo

El entorno internacional durante el trimestre estuvo caracterizado por elevada volatilidad en los mercados financieros, asociada principalmente a la incertidumbre política en Estados Unidos, ajustes en los rendimientos de los bonos del Tesoro estadounidense y episodios de fortalecimiento del dólar, factores que incrementaron la aversión al riesgo en mercados emergentes.

Ante este escenario, la gestión del fondo adoptó una estrategia prudente y defensiva, priorizando instrumentos de alta liquidez, bajo riesgo crediticio y adecuada profundidad de mercado, principalmente en el ámbito local y regional. Esta postura permitió proteger el valor del portafolio, amortiguar el impacto de la volatilidad externa y sostener la estabilidad del valor de participación.

A nivel local, la reducción de la Tasa de Política Monetaria (TPM) del Banco Central de Costa Rica a 3,50%, en un contexto de inflación controlada y abundante liquidez en dólares, reforzó el atractivo relativo de los instrumentos soberanos costarricenses, los cuales continuaron siendo el principal pilar del fondo en términos de estabilidad y previsibilidad de flujos.

Resultados del período

En términos de resultados operativos:

- El activo administrado del fondo alcanzó US\$4,70 millones, lo que representa una variación del -6%, influenciada por movimientos en el valor del portafolio y ajustes en la base de inversionistas.
- La rentabilidad acumulada a 12 meses se ubicó en 5,30%, mostrando una leve mejora respecto al trimestre anterior, como resultado del ajuste gradual de tasas y un reposicionamiento táctico hacia activos de menor riesgo.

El valor de participación mantuvo una tendencia positiva, presentando episodios puntuales de volatilidad asociados principalmente a la contabilización de ingresos por intereses, efectos cambiarios y una exposición limitada a activos inmobiliarios, sin comprometer el perfil de riesgo del fondo.

Perspectiva y ajuste estratégico

De cara al mediano plazo y con el objetivo de mejorar la rentabilidad ajustada por riesgo, el fondo iniciará una transición gradual, controlada y cuidadosamente administrada hacia una exposición acotada en renta variable.

Este ajuste estratégico se desarrollará bajo criterios estrictos de aprobación, monitoreo continuo y control de riesgos, asegurando que cualquier incorporación de activos de mayor volatilidad se realice de forma consistente con el mandato del fondo.

La incorporación selectiva de renta variable tiene como objetivos:

- Fortalecer la diversificación del portafolio,
- Ampliar las fuentes de generación de rentabilidad, y
- Mantener la competitividad del fondo en un entorno donde los retornos de la renta fija tienden a normalizarse.

Todo lo anterior se ejecutará sin comprometer los principios fundamentales que caracterizan al Fondo BCR Inversión Crecimiento Flexible: estabilidad, liquidez, disciplina en la gestión del riesgo y enfoque en la preservación de capital.

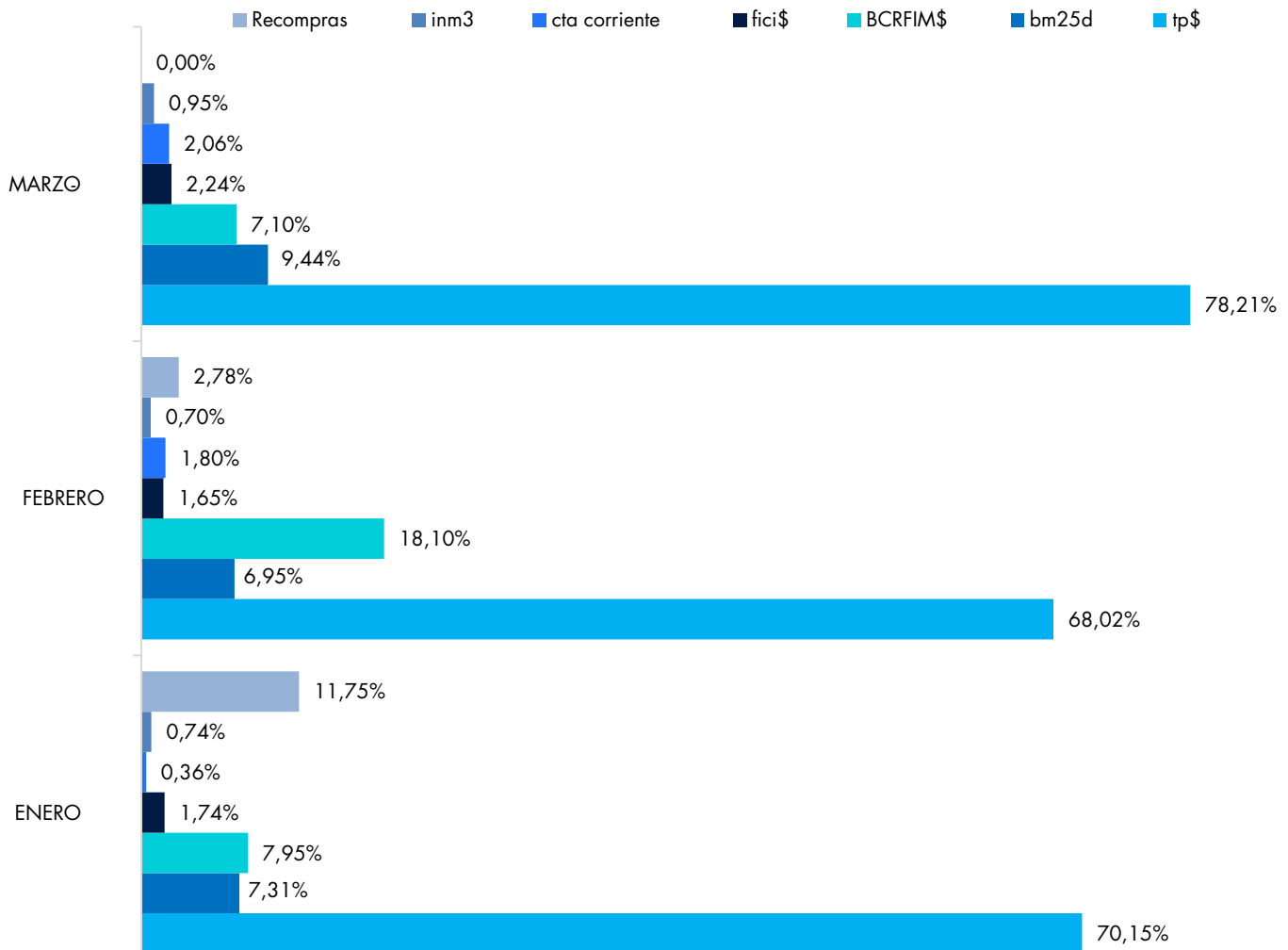


Estructura del Portafolio por Emisor

Emisor	% Cartera al 31/03/2026	% Cartera al 31/12/2025
Gobierno (Ministerio de Hacienda)	78,21%	68,49%
Banco Promérica	9,44%	17,44%
BCR Fondo de Inversión Mixto Dólares	7,10%	6,65%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario ND	2,24%	1,95%
Banco de Costa Rica (Cuentas Corrientes)	2,06%	0,40%
BCR Fondo Inmobiliario de Rentas Mixtas	0,95%	0,84%
RECOPE	0%	4,23%
Total	100,00%	100,00%

Estructura del Portafolio por Instrumento

Fondo de Inversión Crecimiento Flexible No Diversificado



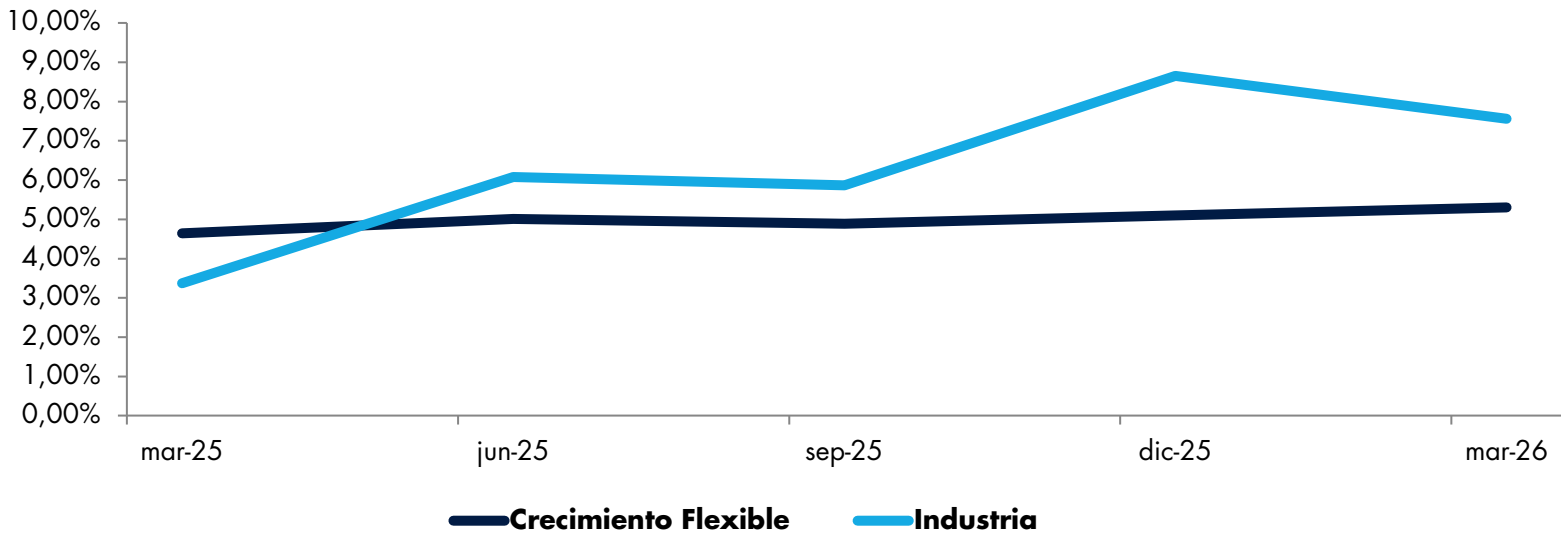
Comisiones

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%	0,9939434120

*Información con corte al 31 de Marzo del 2026.

Rendimientos

Rendimientos últimos 12 meses
Fondo de Inversión Crecimiento Flexible 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.

Rendimiento últimos 30 días		Rendimiento últimos 12 meses	
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026
7,94%	N/D	5,30%	7,56%

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Desviación estándar 12 meses	0,12	0,18	1,65
RaR 12 meses	42,38	27,60	3,99
Duración del portafolio	1,77	1,44	2,00
Duración modificada portafolio	1,73%	1,40%	1,93
PPI	2,01	6,43	7,42



**BCR Fondo de Inv.
Inmobiliario Rentas Mixtas
No diversificado**

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



¢ 29.688.527.656,07
Activos Totales



¢ 28.284.824.252,41
Activos Inmobiliarios



176
Cantidad de inversionistas



5.910
Cantidad total de participaciones



8
Cantidad de inmuebles



56
Cantidad de inquilinos



51.690,83
m² Arrendables



69,93%
Ocupación porcentual



Prom. 2,5 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: ¢ 2.910.280,03
Mercado: 2.900.000,00
Valor de participación



Total: 2,85%
Líquido: 3,11%
Rendimientos últimos 12 meses

Características del fondo

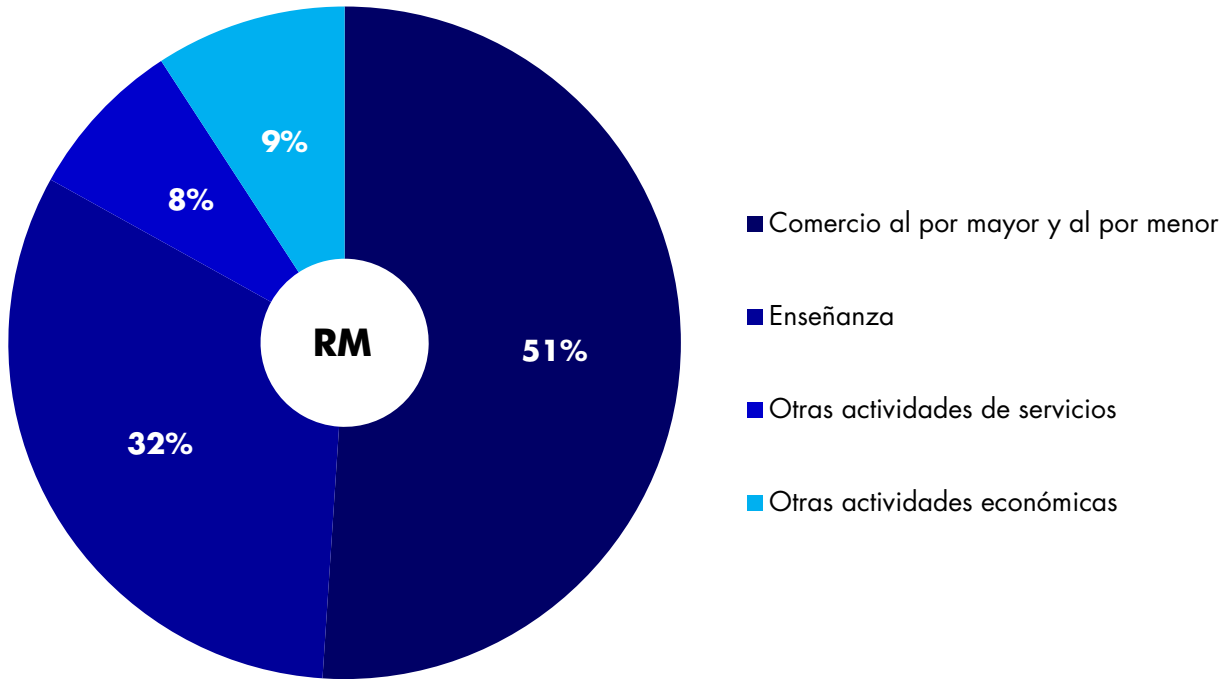
Es un fondo cerrado de cartera mixta en colones costarricenses con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado, con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de

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

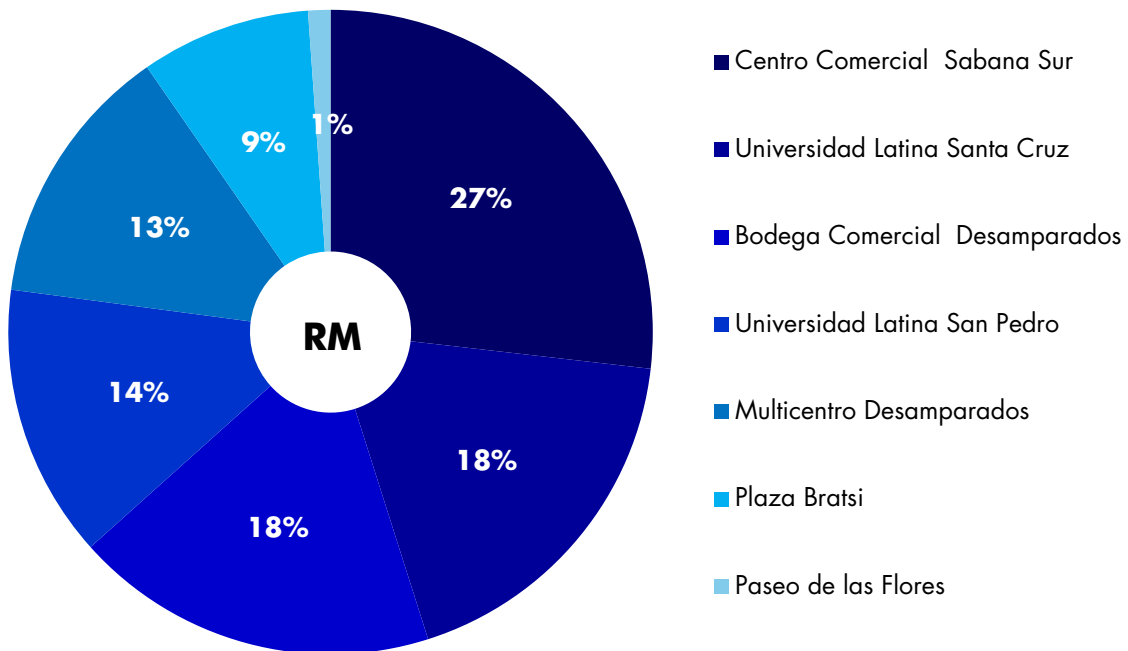
Fecha de inicio de operaciones:	12/7/2007
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Colones
Cantidad total autorizada:	¢ 14.775.000.000,00
Monto total colocado:	¢ 14.775.000.000,00
Precio última negociación:	¢ 3.500.000,00
Fecha de última negociación:	5/3/2020
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,00%
Clasificación Riesgo:	A-.cr
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica Calificadora de Riesgo Sociedad Anonima
Comisión administración:	0,10%
Comisión administración industria:	0,10% (Único fondo en colones)

Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas

Actividad Económica



Inmueble



Informe de la Administración

Al cierre de marzo de 2026, el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas reportó un rendimiento líquido a 12 meses del 3,11%, destacándose como el único fondo en colones dentro de la industria, para el cual no existe un indicador comparable. El activo total administrado ascendió a \$29.688.527.656,07, mientras que el valor en libros por participación fue de \$2.926.655,84.

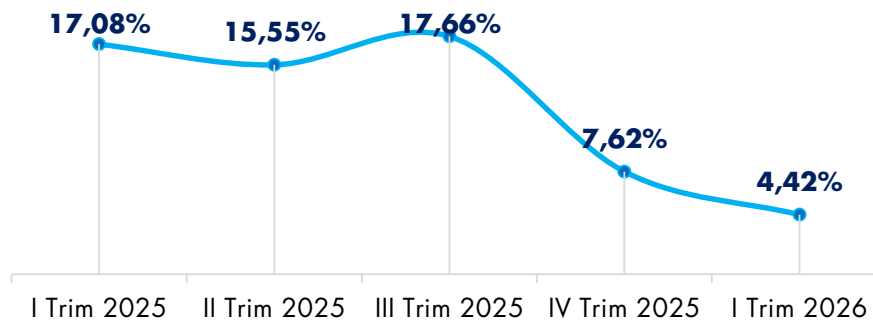
El fondo mantiene una cartera diversificada con 8 inmuebles, entre los que destacan Universidad Latina San Pedro y Centro Comercial Sabana Sur por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 56 inquilinos distribuidos en 8 sectores económicos, con un enfoque predominante en enseñanza, comercio y servicios.

Al cierre del primer trimestre de 2026, el indicador de morosidad presentó una tendencia decreciente, al pasar de 7,62 % en el cuarto trimestre de 2025 a 4,42%, lo que refleja una regularización significativa de los saldos pendientes.

Es relevante señalar que la totalidad de la morosidad del trimestre se concentra en el rango de 0 a 30 días, lo cual evidencia un adecuado cumplimiento de los plazos contractuales establecidos. En consecuencia, no se registran saldos con una antigüedad superior a dicho rango, los cuales sí representarían incumplimientos efectivos.

Esta mejora en el indicador de morosidad contribuye positivamente a la estabilidad del flujo financiero y fortalece la calidad de la cartera.

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2025	II Trim 2025	III Trim 2025	IV Trim 2025	I Trim 2026
De 0 a 30 días	1,21%	14,77%	17,66%	6,12%	4,42%
De 31 a 60 días	15,86%	0,78%	0,00%	0,78%	0,00%
De 61 a 90 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,72%	0,00%
Más de 91 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	17,08%	15,55%	17,66%	7,62%	4,42%

La administración continúa realizando un seguimiento riguroso e implementando los procesos de gestión de cobro necesarios con el objetivo de asegurar la recuperación oportuna de los alquileres pendientes.

El saldo registrado en cuentas de orden es de \$1.219.664,86. Esto indica que actualmente no existen partidas pendientes en esta categoría.

Las cuentas de orden se utilizan para reflejar partidas que no forman parte del balance general, pero que tienen un efecto relevante sobre la gestión del fondo.

En particular, representan derechos o compromisos pendientes de cobro que no se pueden reconocer como ingresos hasta que exista una certeza razonable de su recuperación.

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) durante el trimestre se efectuó la

valoración anual de dos activos inmobiliarios, generando los siguientes ajustes:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Centro Comercial Sabana Sur	Logan	¢8.903.745.998,00	¢8.878.578.000,00	-¢25.167.998,00
Oficentro Los Yoses	Logan	¢2.684.667.036,00	¢2.483.255.000,00	-¢201.412.036,00

Se debe considerar que, para efectos contables, toda variación en la valoración ya sea una plusvalía o una minusvalía, debe registrarse como una ganancia o pérdida no realizada por ajuste al valor razonable. Asimismo, en dicho registro debe considerarse el impuesto sobre ganancias o pérdidas de capital, equivalente al 15%. No obstante, **estos ajustes tienen únicamente un efecto contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo en caso de que se materialice la venta del activo correspondiente.**

Como resultado de la valoración realizada, el fondo registró una minusvalía, lo que incidió en que el valor en libros de la cartera se situara en ¢28.284.824.252,41. Por su parte, la plusvalía acumulada alcanzó ¢2.190.310.498,90, reflejando un fortalecimiento sostenido del portafolio inmobiliario.

Ingresos

Ingresos del Período	IV Trimestre 2025		I Trimestre 2026	
	¢538.794.895,34	Peso	¢527.960.806,28	Peso
Ingresos sin ganancias por valoración de propiedades	¢538.794.895,34	100,00%	¢527.960.806,28	100,00%
Intereses; Descuentos y Dividendos	¢243.862,34	0,05%	¢274.955,39	0,05%
Ingreso por arrendamiento	¢534.098.391,69	99,13%	¢521.540.520,14	98,78%
Ganancia por diferencial cambiario	¢74.471,73	0,01%	¢74.737,28	0,01%
Ganancia en venta de inmuebles	¢0,00	0,00%	¢0,00	0,00%
Ganancias por ajustes de valoración	¢4.382.046,65		¢5.210.409,70	
<i>Ganancia no realizada por valoración inversiones en propiedades</i>	<i>¢0,00</i>		<i>¢0,00</i>	
<i>Ganancia por valoración inversiones financieras</i>	<i>¢4.382.046,65</i>	<i>0,81%</i>	<i>¢5.210.409,70</i>	<i>0,99%</i>
Ingresos extraordinarios	¢0,00	0,00%	¢0,00	0,00%
Otros ingresos	-¢3.877,07	0,00%	¢860.183,77	0,16%

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

Al cierre del primer trimestre de 2026, los ingresos totales del período ascendieron a ₡528,0 millones, lo que representa una disminución de ₡10,8 millones (-2,0%) en comparación con los ₡538,8 millones registrados en el cuarto trimestre de 2025. Esta variación obedece principalmente a una leve reducción en los ingresos operativos recurrentes.

El ingreso por arrendamiento se mantiene como la principal fuente de ingresos, alcanzando ₡521,5 millones, equivalentes al 98,8% del total del período, frente a ₡534,1 millones (99,1%) en el trimestre anterior. A pesar de la contracción observada, la elevada participación de esta línea confirma la estabilidad del modelo de negocio.

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

La principal estrategia para incrementar los ingresos de los fondos inmobiliarios se fundamenta en la maximización de la ocupación de los activos mediante la colocación eficiente de arrendamientos. En este contexto, durante el primer trimestre 2026, los esfuerzos comerciales desplegados por la administración permitieron la formalización de tres nuevos contratos de arrendamiento, contribuyendo a la dinámica operativa del portafolio.

En relación con las entradas, el Fondo incorporó superficie arrendada correspondiente al inmueble CC Sabana Sur, con un metraje total de 671,86 m², generando una renta mensual aproximada de ₡2,8 millones, distribuida entre tres inquilinos.

Por su parte, en el rubro de salidas, el Fondo registró la finalización del contrato asociado al inmueble Universidad Latina San Pedro, el cual representaba un metraje significativo de 7.076,84 m², con una renta mensual de ₡19,2 millones, concentrada en un único inquilino.

Los ingresos financieros, medidos en miles de colones, mostraron un comportamiento estable. Los intereses, descuentos y dividendos alcanzaron aproximadamente ₡275 mil, manteniendo una participación marginal cercana al 0,05% del total de ingresos. De igual forma, la ganancia por diferencial cambiario se situó en torno a ₡75 mil, sin variaciones relevantes entre períodos y sin impacto significativo en el resultado global.

Esta salida explica la disminución observada en el metraje arrendado y en los ingresos consolidados del Fondo durante el período.

Es importante señalar que dicha salida obedece específicamente a la desocupación de áreas de parqueo, previamente arrendadas al inquilino, quien notificó formalmente su necesidad de liberar estos espacios. Cabe aclarar que estos parqueos corresponden a fincas independientes de las edificaciones principales del inmueble y comprenden tanto áreas bajo techo como destechadas, las cuales se encuentran en adecuadas condiciones de uso.

Actualmente, el equipo comercial del Fondo se encuentra realizando las gestiones necesarias para la recolocación de estos espacios; no obstante, dada la naturaleza específica del activo, la administración se encuentra evaluando distintas alternativas de negociación y uso, con el objetivo de optimizar su colocación en el mercado y mitigar el impacto en los ingresos.

	Entrada			Salida		
	Metraje	Renta Mensual	N.º de inquilinos	Metraje	Renta Mensual	N.º de inquilinos
Inmueble	671,86 m ²	₡2.751.350,00	3	7.076,84 m ²	₡19.237.327,27	1
Centro Comercial Sabana Sur	671,86 m ²	₡2.751.350,00	3			
U Latina San Pedro				7.076,84 m ²	₡19.237.327,27	1

Gastos

	IV Trimestre 2025	I Trimestre 2026
Gastos	€669.917.603,74	€511.861.431,96
Gastos sin pérdidas por valoración de propiedades	€330.475.203,74	€319.268.403,06
Comisiones	€4.413.972,17	€4.287.233,38
Otros gastos Operativos	€130.397.033,61	€128.568.471,99
<i>Gastos bancarios y similares</i>	<i>€0,00</i>	<i>€14.656,90</i>
<i>Impuestos locales</i>	<i>€91.040.586,55</i>	<i>€87.794.673,17</i>
<i>Seguros</i>	<i>€7.186.847,06</i>	<i>€7.127.503,17</i>
<i>Mantenimiento de los inmuebles</i>	<i>€31.748.000,00</i>	<i>€33.030.000,00</i>
<i>Peritazgo de los inmuebles</i>	<i>€0,00</i>	<i>€0,00</i>
<i>Gasto por Suscripción</i>	<i>€266.600,00</i>	<i>€151.638,75</i>
<i>Otros Gastos</i>	<i>€155.000,00</i>	<i>€450.000,00</i>
<i>Otros servicios contratados</i>	<i>€0,00</i>	<i>€0,00</i>
Gastos Financieros	€192.783.900,44	€184.441.361,81
Pérdidas no realizadas por ajustes de valoración de propiedades	€339.442.400,00	€192.593.028,90
Pérdidas por Diferencial Cambiario	€21.640,54	€344.898,30
Otros gastos	€344.817,84	€1.626.437,58
Variación por estimación de incobrables	€2.513.839,14	€0,00

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

Durante el primer trimestre de 2026, los gastos totales del Fondo ascendieron a €511,9 millones, registrando una reducción de €158,1 millones (-23,6%) en comparación con los €669,9 millones incurridos en el cuarto trimestre de 2025. Esta variación obedece principalmente a una disminución en las pérdidas por ajustes de valoración de propiedades.

Al excluir las pérdidas por valoración de propiedades, los gastos operativos recurrentes se mantuvieron relativamente estables, pasando de €330,5 millones en el IV trimestre de 2025 a €319,3 millones en el I trimestre de 2026, lo que representa una reducción del 3,4%. Este comportamiento evidencia un control del gasto operativo, a pesar de las dinámicas observadas en la ocupación del portafolio. En cuanto a los otros gastos operativos totalizaron €128,6 millones, ligeramente por debajo de los €130,4 millones del trimestre anterior.

Dentro de este rubro, los impuestos locales, por €87,8 millones, continúan representando el componente más significativo, seguidos por los gastos de mantenimiento de inmuebles, que aumentaron de €31,7 millones a €33,0 millones, reflejando labores orientadas a la conservación y operatividad de los activos.

Los gastos financieros del Fondo ascendieron a €184,4 millones durante el primer trimestre de 2026, mostrando una disminución frente a los €192,8 millones registrados en el cuarto trimestre de 2025. Esta reducción obedece principalmente a ajustes a la baja en la Tasa Básica Pasiva (TBP), la cual constituye la tasa de referencia aplicable a la operación de crédito del Fondo. La evolución favorable de este indicador permitió una menor carga financiera, contribuyendo positivamente al control del gasto y al desempeño financiero del período.

Adicionalmente, se observa que durante el primer trimestre de 2026 no se registró variación por estimación de incobrables, frente a un gasto de ¢2,5 millones en el trimestre previo, lo cual es consistente con la mejora observada en el indicador de morosidad y evidencia una mejora en la calidad de la cartera de arrendamientos.

La estructura de gastos operativos del Fondo muestra una alta estabilidad inter trimestral entre el cuarto trimestre de 2025 y el primer trimestre de 2026, manteniendo una composición concentrada en rubros estructurales y de carácter recurrente, propios de la operación inmobiliaria y del financiamiento del portafolio.

Los gastos financieros continúan siendo el principal componente del gasto total, representando 58,34% en el IV trimestre de 2025 y 57,77% en el I trimestre de 2026.

Los impuestos locales se mantienen como el segundo rubro más relevante dentro de la estructura de costos, con una participación estable de 27,55% en el IV trimestre de 2025 y 27,50% en el I trimestre de 2026. Esta estabilidad refleja la naturaleza fija y predecible de este tipo de obligaciones.

Evolución de la estructura de gastos operativos		
	IV Trimestre 2025	I Trimestre 2026
Gastos financieros	58,34%	57,77%
Impuestos locales	27,55%	27,50%
Mantenimiento de los inmuebles	9,61%	10,35%
Seguros	2,17%	2,23%
Comisiones	1,34%	1,34%
Otros gastos	0,15%	0,65%
Pérdidas por diferencial cambiario	0,01%	0,11%
Gasto por suscripción	0,08%	0,05%
Gastos bancarios y similares	0,00%	0,00%
Variación por estimación de incobrables	0,76%	0,00%
	100,00%	100,00%

Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al 31 de marzo del 2026:		
Inmueble	IV Trimestre 2025:	I Trimestre 2026:
CC Sabana Sur	31,23%	31,39%
U Latina San Pedro Col	13,83%	13,94%
Multicentro Desamparados	13,26%	13,37%
BC Desamparados 02	11,48%	11,57%
U Latina Santa Cruz Col	11,44%	11,54%
Oficentro Los Yoses	9,42%	8,78%
Plaza Bratsi	8,49%	8,56%
Paseo De Las Flores Col	0,85%	0,86%

Estructura del portafolio por sector económico

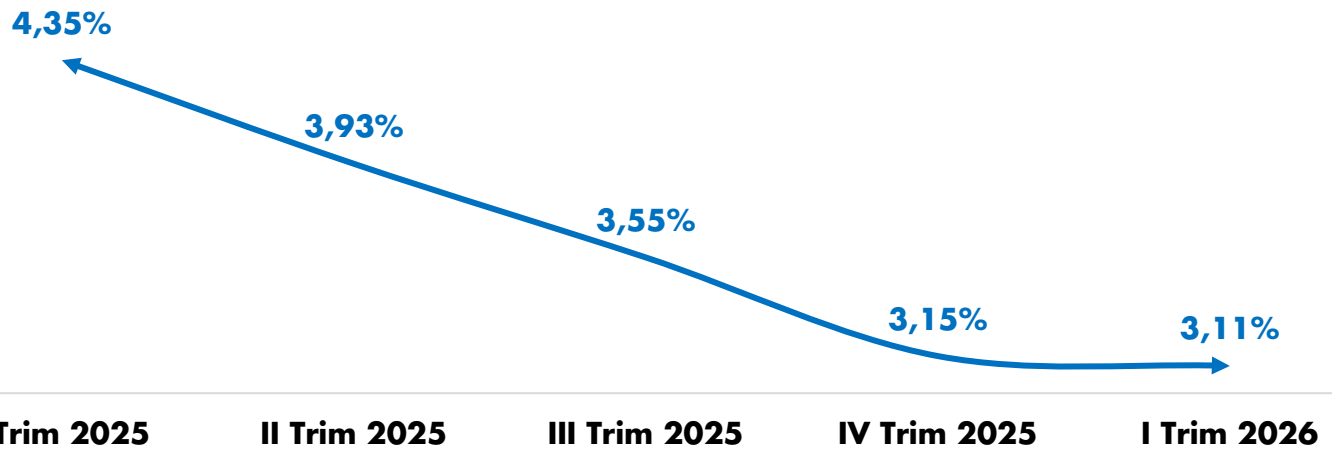
Sector Económico	IV Trimestre 2025:	I Trimestre 2026:
Comercio al por mayor y al por menor	45%	51%
Enseñanza	40%	32%
Otras actividades de servicios	8%	8%
Otras actividades económicas	7%	9%
Total	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026
2,85%	2,85%	3,11%	3,11%	-2,37%

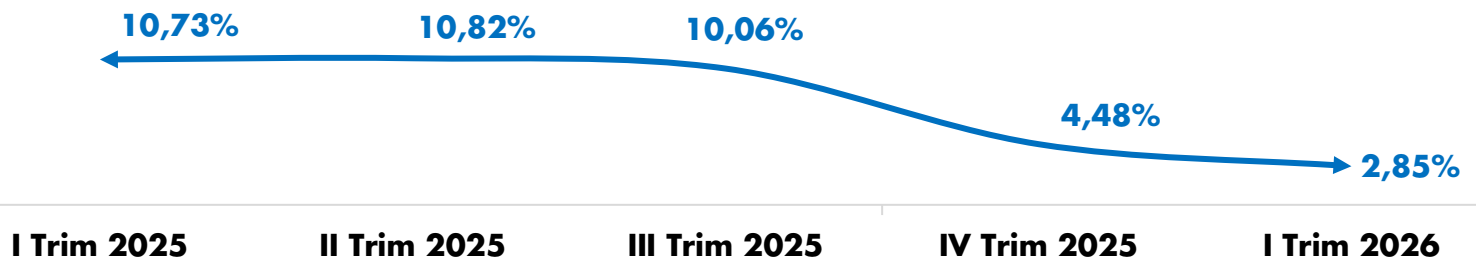
*BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas es el único fondo en colones.

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)



↔ **BCR F.I. Inmobiliario Rentas Mixtas**

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



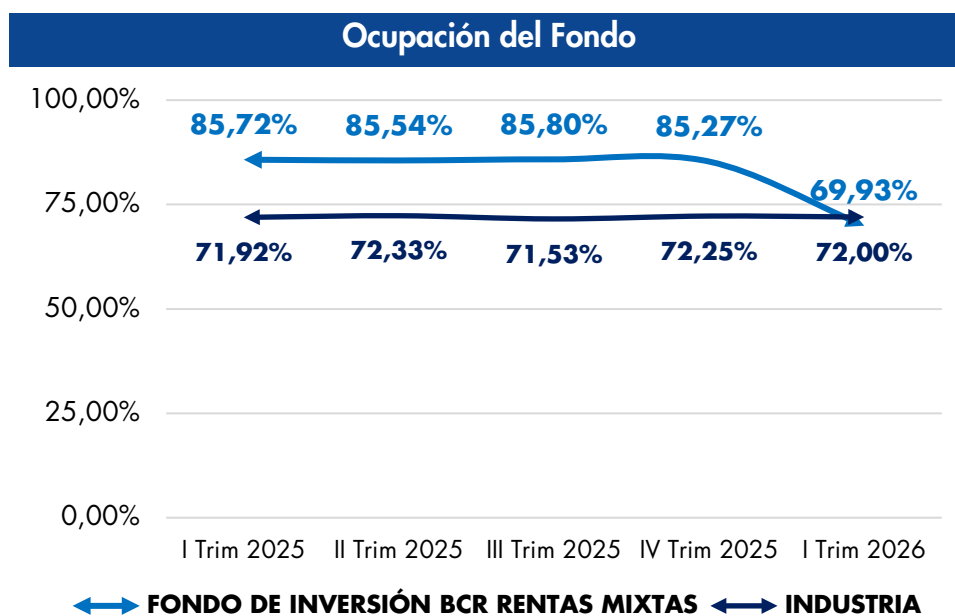
↔ **BCR F.I. Inmobiliario Rentas Mixtas**

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

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	41,74%	41,83%	26,85%
Porcentaje de Ocupación	87,54%	85,27%	72,00%

Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2026.



Comunicado de Hecho Relevante-CHR-7880:

El 27 de enero de 2026 se comunica al mercado en general que de conformidad con el oficio H90-2 Ref: 1965 del 27 de noviembre y emitido por la Superintendencia General de Valores, se procedió con la revisión de áreas de los inmuebles señalados en dicho oficio, propiedad de los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI; con base en

lo anterior, luego de un análisis exhaustivo de los inmuebles y sus áreas y tomando en cuenta los informes de valoración de cada inmueble y el criterio técnico interno seguidamente se aporta la información de áreas de los inmuebles donde BCR SAFI determinó que se deben realizar ajustes:

Inmueble:	Área Terreno m ² :	Área Edificio m ² :	Área Parqueo m ² :	Área Arrendable m ² :
Oficentro Los Yoses	4.172,40	3.682,35	517,00	3.682,35
Universidad Latina San Pedro	12.632,19	10.131,34	5.186,00	10.131,34
Universidad Latina Santa Cruz	40.000,00	7.095,00	3.801,00	7.095,00
Centro Comercial Sabana Sur	18.875,89	14.788,00	7.442,25	14.788,00
Bodega Comercial Desamparados	11.000,00	3.734,00	4.720,00	11.000,00
Plaza Bratsi	1.579,00	3.186,00		1.579,00

Resultados Financieros

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas en miles de colones para el primer trimestre del año 2026 en miles de colones.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas	I-Trim-2025	II-Trim-2025	III-Trim-2025	IV Trim-2025	I Trim-2026
(← miles)					
Ingresos por arrendamiento	₡528.687,04	₡527.351,69	₡533.550,51	₡534.098,39	₡521.540,52
Otros ingresos	₡9.257,44	₡5.403,44	₡4.708,23	₡4.696,50	₡6.420,29
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable propiedades	₡128.911,16	₡0,00	₡426.584,97	₡0,00	₡0,00
Total Ingresos	₡666.855,64	₡532.755,13	₡964.843,70	₡538.794,90	₡527.960,81
	I-Trim-2025	II-Trim-2025	IV Trim-2025	IV Trim-2025	I Trim-2026
Gastos financieros	₡203.112,98	₡201.488,80	₡196.267,77	₡192.783,90	₡184.441,36
Gastos operativos	₡125.284,18	₡129.767,33	₡131.029,71	₡130.397,03	₡128.568,47
Comisiones	₡4.213,10	₡4.300,55	₡4.370,75	₡4.413,97	₡4.287,23
Otros gastos	₡107,77	₡122,73	₡60,28	₡2.880,30	₡1.971,34
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable propiedades	₡44.021,41	₡0,00	₡215.394,53	₡339.442,40	₡192.593,03
Total Gastos	₡376.739,43	₡335.679,41	₡547.123,03	₡669.917,60	₡511.861,43
Utilidad Neta	₡290.116,21	₡197.075,72	₡417.720,67	-₡131.122,71	₡16.099,37
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	₡205.226,46	₡197.075,72	₡206.530,23	₡208.319,69	₡208.692,40

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

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

Cabe destacar que la valoración de propiedades corresponde a un registro contable no distribuible, mientras que las ganancias por valoración de inversiones nancieras sí son distribuibles entre los inversionistas. Por esta razón, en la tabla anterior se excluye de la cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" el porcentaje distribuible, el cual se presenta dentro del rubro "Otros ingresos".



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



\$ 341.872.215,21
Activos Totales



\$332.778.445,22
Activos Inmobiliarios



1.314
Cantidad de inversionistas



180.985
Cantidad total de participaciones



33
Cantidad de inmuebles



418
Cantidad de inquilinos



305.006,01
m² Arrendables



83,95%
Ocupación porcentual



Prom. 2,0 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$1.143,03
Mercado: \$501,00
Valor de participación



Total: 8,61%
Líquido: 3,60%
Rendimientos últimos 12 meses

Características del fondo

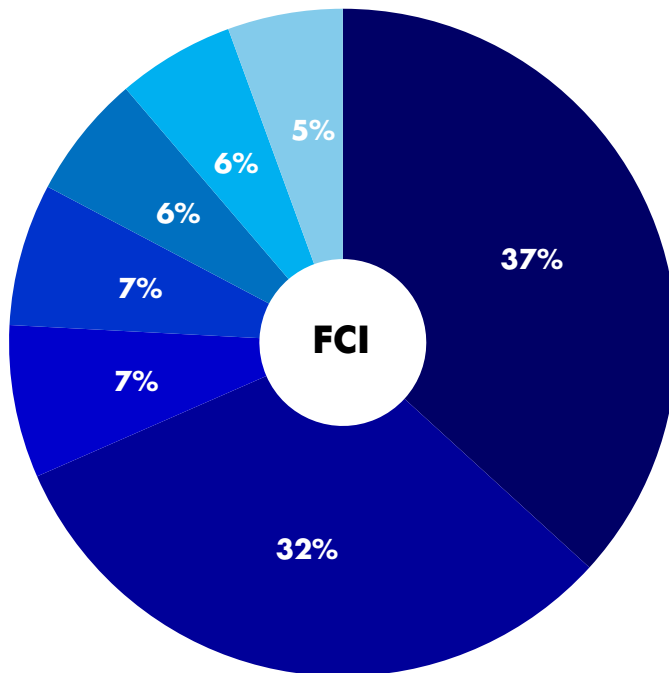
Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado, con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de

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

Fecha de inicio de operaciones:	29/6/2001
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Cantidad total autorizada:	\$180.985.000,00
Monto total colocado:	\$180.985.000,00
Precio última negociación:	\$260,00
Fecha última negociación:	13/03/2026
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,29%
Clasificación Riesgo:	A+.cr
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica Calificadora de Riesgo Sociedad Anonima
Comisión administración:	0,80%
Comisión administración industria:	1,11%

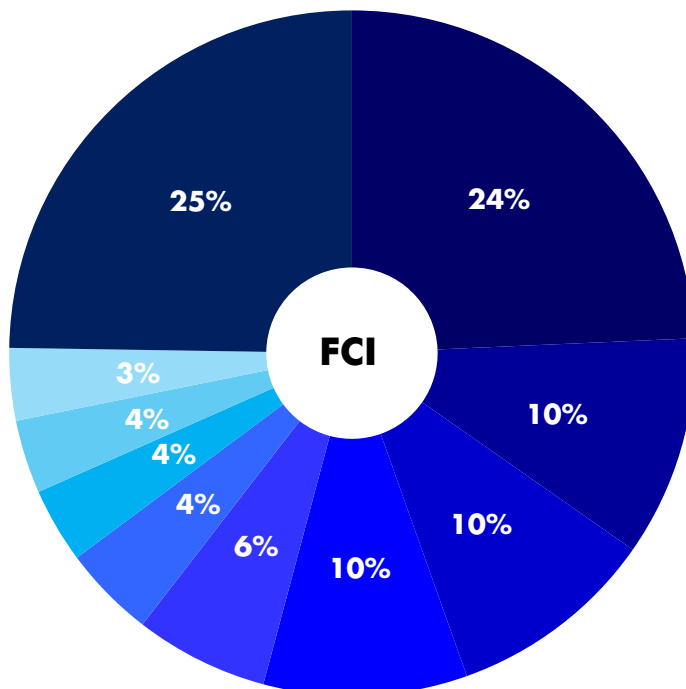
Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria

Actividad Económica



- Industrias manufactureras
- Comercio al por mayor y al por menor
- Otras actividades económicas
- Actividades financieras y de seguros
- Enseñanza
- Actividades de alojamiento y de servicio de comidas
- Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social

Inmueble



- Global Park
- C.C. Momentum Pinares
- NI Belén 01
- Paseo de Las Flores
- Plaza Rohrmoser
- Terramall
- Plaza Santa Rosa
- CN Uruca
- C.C. Plaza del Valle
- Menor a 3,0%

Informe de la Administración

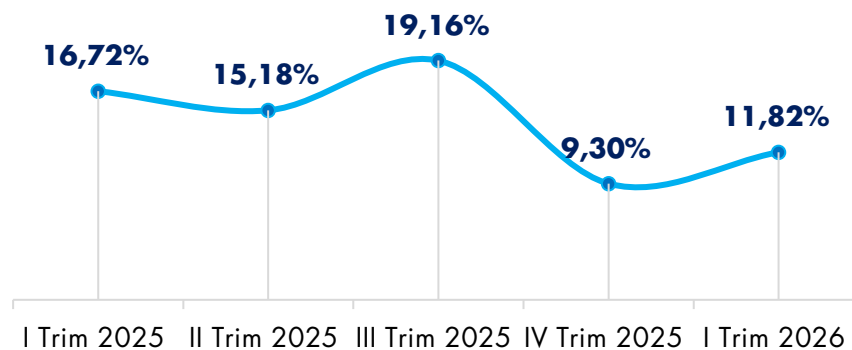
Al cierre de marzo de 2026, el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) presentó un rendimiento líquido anual del 3,60%, superando al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 3,10%. El activo total administrado alcanzó los USD\$341.872.215,21, con un valor en libros por participación de USD\$1.143,03.

El fondo mantiene una diversificación con 33 inmuebles, entre los que destacan Global Park, Paseo de las Flores, Momentum Pinares y NI Belén 01 por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 418 inquilinos distribuidos en 12 sectores económicos, con un enfoque predominante en servicios, industria y comercio, lo que mitiga el riesgo asociado a la concentración sectorial o por arrendatario.

Durante el primer trimestre de 2026, el indicador de morosidad del fondo mostró un incremento en relación con el trimestre anterior. Al cierre del período, la morosidad total se ubicó en 11,82%, frente al 9,30% registrado al cierre del trimestre previo.

Cabe destacar que una parte relevante de la morosidad total, equivalente al 2,16%, corresponde a saldos dentro del rango de 0 a 30 días, asociados a pagos que aún se encuentran dentro del período contractual de gracia. En tanto, el 9,67% restante corresponde a atrasos superiores a 30 días, lo que refleja incumplimientos efectivos respecto a los plazos establecidos. No obstante, la distribución de la morosidad evidencia que una porción significativa aún mantiene un potencial razonable de recuperación, sujeto a seguimiento y gestión de cobro activa.

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2025	II Trim 2025	III Trim 2025	IV Trim 2025	I Trim 2026
De 0 a 30 días	1,67%	5,37%	12,66%	2,44%	2,16%
De 31 a 60 días	14,25%	0,81%	2,11%	4,67%	9,67%
De 61 a 90 días	0,80%	8,48%	4,39%	1,60%	0,00%
Más de 91 días	0,00%	0,52%	0,00%	0,60%	0,00%
	16,72%	15,18%	19,16%	9,30%	11,82%

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

El saldo registrado en cuentas de orden asciende a USD\$5.236.620,37. Este rubro está compuesto, en su mayoría, por deudas asociadas a arrendatarios que han suscrito acuerdos de pago con el fondo, así como por saldos pendientes de inquilinos que ya han desocupado los inmuebles.

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

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

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) durante el trimestre se efectuó la

valoración anual de ocho activos inmobiliarios, generando los siguientes ajustes:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Parque Empresarial Lindora	Grupo Tecno	\$10.764.000,00	\$9.983.000,00	-\$781.000,00
Centro Educativo Guadalupe	Grupo Tecno	\$9.483.000,00	\$9.800.000,00	\$317.000,00
Bodega Comercial San Pablo 02	Grupo Tecno	\$5.911.000,00	\$6.882.000,00	\$971.000,00
Centro Comercial Atlantis Plaza	ICICOR	\$9.552.000,00	\$9.110.000,00	-\$442.000,00
Centro Comercial Momentum Lindora	ICICOR	\$7.265.000,00	\$6.823.000,00	-\$442.000,00
Centro Comercial Plaza Monte General	ICICOR	\$4.875.000,00	\$4.278.000,00	-\$597.000,00
Parque Empresarial Lindora	Grupo Tecno	\$10.764.000,00	\$9.983.000,00	-\$781.000,00
Centro Comercial Paseo Metrópoli	ICICOR	\$1.941.256,00	\$1.654.000,00	-\$287.256,00

Se debe considerar que, para efectos contables, toda variación en la valoración ya sea una plusvalía o una minusvalía, debe registrarse como una ganancia o pérdida no realizada por ajuste al valor razonable. Asimismo, en dicho registro debe considerarse el impuesto sobre ganancias o pérdidas de capital, equivalente al 15%. No obstante, **estos ajustes tienen únicamente un efecto contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo en caso de que se materialice la venta del activo correspondiente.**

Como resultado de las valoraciones realizadas durante el trimestre, en las que se registraron tanto minusvalías como plusvalías en los inmuebles del portafolio, el valor en libros del fondo fue ajustado a la baja, situándose en USD\$332.778.445,22. No obstante, el fondo mantiene una plusvalía acumulada superior a USD\$21.515.132,06, lo que evidencia un crecimiento sólido y sostenido del portafolio a lo largo del tiempo, pese a los ajustes coyunturales derivados de las condiciones de mercado.



Ingresos

Ingresos del Período	IV Trimestre 2025		I Trimestre 2026	
	\$7.518.837,92	Peso	\$6.864.633,11	Peso
Ingresos sin ganancias por valoración de propiedades	\$5.678.715,73	100,00%	\$5.769.833,11	100,00%
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$1.287,11	0,02%	\$2.115,04	0,04%
Ingreso por arrendamiento	\$5.394.287,54	94,99%	\$5.470.091,61	94,81%
Ganancia por diferencial cambiario	\$6.372,94	0,11%	\$7.478,67	0,13%
Ganancia en venta de inmuebles	\$0,00	0,00%	\$0,00	0,00%
Ganancias por ajustes de valoración	\$1.872.090,20		\$1.139.034,70	
<i>Ganancia no realizada por valoración inversiones en propiedades</i>	<i>\$1.840.122,19</i>		<i>\$1.094.800,00</i>	
<i>Ganancia por valoración inversiones financieras</i>	<i>\$31.968,01</i>	<i>0,56%</i>	<i>\$44.234,70</i>	<i>0,77%</i>
Ingresos extraordinarios	\$241.581,87	4,25%	\$233.303,81	4,04%
Otros ingresos	\$3.218,26	0,06%	\$12.609,28	0,22%

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

Durante el primer trimestre de 2026, el fondo inmobiliario FCI registró ingresos totales por USD\$6,86 millones, lo que representa una disminución Inter trimestral de aproximadamente 8,7% respecto a los USD\$7,52 millones observados en el IV trimestre de 2025. Esta variación se explica principalmente por la reducción en las ganancias por ajustes de valoración, que pasaron de USD\$1,87 millones a USD\$1,14 millones, en un contexto de revalorizaciones más moderadas del portafolio inmobiliario.

En contraste, los ingresos operativos recurrentes mostraron un desempeño positivo. Los ingresos sin considerar ganancias por valoración de propiedades alcanzaron USD\$5,77 millones, lo que implica un incremento de 1,6% frente a los USD\$5,68 millones registrados en el trimestre anterior. Este comportamiento refleja la estabilidad y solidez de la base operativa del fondo, sustentada en la continuidad de los contratos de arrendamiento.

El ingreso por arrendamiento, principal fuente de recursos del fondo se ubicó en USD\$5,47 millones, con un crecimiento de 1,4% respecto a los USD\$5,39 millones del IV trimestre de 2025.

Este rubro representó el 94,81% de los ingresos recurrentes, manteniendo una participación prácticamente estable frente al 94,99% del trimestre previo, lo que evidencia niveles sólidos de ocupación y estabilidad contractual del portafolio.

Finalmente, los ingresos extraordinarios ascendieron a USD\$233,3 mil, mostrando una leve disminución de 3,4% respecto a los USD\$241,6 mil registrados en el trimestre anterior y representando el 4,04% de los ingresos recurrentes. Los otros ingresos aumentaron de USD\$3,2 mil a USD\$12,6 mil; no obstante, su participación dentro de la estructura total continúa siendo no significativa.

Se observaron variaciones en ingresos extraordinarios y otros ingresos, los cuales, por su naturaleza, no presentan periodicidad recurrente ni comportamiento uniforme en el tiempo, ya que responden a eventos específicos. Por tanto, su impacto en los resultados debe considerarse transitorio, sin que ello implique una mejora estructural en la generación de recursos del fondo.

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

La principal estrategia para incrementar los ingresos de los fondos inmobiliarios es maximizar la ocupación de los activos mediante arrendamientos. Durante el trimestre de 2026, se logró concretar seis nuevos contratos de arrendamiento, generando ingresos adicionales por USD\$10,5 mil, que compensaron parcialmente la salida de inquilinos registrada en el período. En paralelo, se produjeron salidas por 1.073,92 m², correspondientes a once inquilinos, con un impacto en la renta mensual de USD\$18,7 mil, concentradas principalmente en algunos centros

comerciales, en línea con la dinámica habitual del segmento.

En términos netos, el trimestre presentó un leve efecto negativo tanto en metraje (2.034,93 m²) como en renta mensual (USD 8,5 mil). No obstante, este comportamiento se enmarca en la rotación normal de los fondos inmobiliarios, donde la colocación de nuevos arrendamientos coexiste con salidas de inquilinos, sin reflejar un deterioro estructural en la gestión de los activos. A continuación, se detallan los movimientos registrados durante el trimestre.

	FCI			Salida		
	Metraje	Renta Mensual	N.º de inquilinos	Metraje	Renta Mensual	N.º de inquilinos
FCI	3.108,85 m²	\$27.232,98	15	1.073,92 m²	\$18.657,63	11
Centro Comercial Paseo de las Flores	437,03 m ²	\$6.541,27	3	68,00 m ²	\$3.520,26	1
Centro Comercial Momentum Pinares	310 m ²	\$3.675,00	1	367,65 m ²	\$6.927,24	3
Centro Comercial Rohmoser	86,15 m ²	\$2.151,85	2	121,21 m ²	\$694,98	1
Centro Comercial Atlantis Plaza				134,81 m ²	\$2.545,93	3
Centro Comercial Momentum Pinares				105,00 m ²	\$2.390,85	1
Global Park	1480 m ²	\$2.960,00	1			
Centro Comercial Plaza Los Laureles	60 m ²	\$1.350,00	1	77,31 m ²	\$1.200,24	1
Centro Comercial la Verbena	60 m ²	\$600,00	1			
Centro Comercial Momentum Lindora	158,63 m ²	\$2.176,98	2			
Centro Comercial Desamparados	136,04 m ²	\$2.760,38	2			
Bodega Comercial San Pablo 02	284,4 m ²	\$2.844,00	1			
Centro Comercial Plaza del Valle	96,6 m ²	\$2.173,50	1	199,94 m ²	\$1.378,13	1

Gastos

	IV Trimestre 2025	I Trimestre 2026
Gastos	\$4.748.361,84	\$6.160.927,44
Gastos sin pérdidas por valoración de propiedades	\$4.015.501,05	\$3.994.059,84
Comisiones	\$416.350,88	\$408.461,88
Otros gastos Operativos	\$1.584.804,18	\$1.592.088,08
<i>Gastos bancarios y similares</i>	<i>\$24.280,15</i>	<i>\$8.023,60</i>
<i>Impuestos locales</i>	<i>\$969.819,01</i>	<i>\$951.989,19</i>
<i>Seguros</i>	<i>\$64.230,39</i>	<i>\$72.540,39</i>
<i>Mantenimiento de los inmuebles</i>	<i>\$488.366,95</i>	<i>\$525.106,30</i>
<i>Peritazgo de los inmuebles</i>	<i>\$9.200,00</i>	<i>\$9.000,00</i>
<i>Gasto por Suscripción</i>	<i>\$0,00</i>	<i>\$0,00</i>
<i>Otros Gastos</i>	<i>\$28.907,68</i>	<i>\$25.428,60</i>
<i>Otros servicios contratados</i>	<i>\$0,00</i>	<i>\$0,00</i>
Gastos Financieros	\$1.937.914,83	\$1.887.758,20
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor de las propiedades	\$732.860,79	\$2.166.867,60
Pérdidas en Diferencial Cambiario	\$17.856,89	\$47.862,60
Otros gastos	\$13.925,16	\$30.517,83
Variación por estimación de incobrables	\$44.649,11	\$27.371,25

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

Durante el primer trimestre de 2026, los gastos totales del fondo inmobiliario FCI ascendieron a USD\$6,16 millones, lo que representa un incremento Inter trimestral del 29,7% en comparación con los USD\$4,75 millones registrados en el IV trimestre de 2025. Este aumento se explica principalmente por el comportamiento de las pérdidas no realizadas por ajustes en el valor de las propiedades, las cuales pasaron de USD\$732,9 mil a USD\$2,17 millones.

Al excluir el efecto de los ajustes de valoración, los gastos operativos recurrentes del fondo se mantuvieron estables. En particular, se ubicaron en USD\$3,99 millones, levemente por debajo de los USD\$4,02 millones del trimestre anterior, lo que evidencia un adecuado control de la estructura operativa y de los costos recurrentes del fondo. Los gastos operativos se mantuvieron prácticamente sin variaciones, al situarse en USD\$1,59 millones. Dentro de este rubro, se

observó una reducción en los impuestos locales, que disminuyeron de USD \$969,8 mil a USD\$952,0 mil, así como una disminución significativa en los gastos bancarios y similares, que pasaron de USD\$24,3 mil a USD\$8,0 mil. En contraste, los gastos de mantenimiento de los inmuebles aumentaron de USD\$488,4 mil a USD\$525,1 mil, reflejando mayores inversiones destinadas a la conservación y adecuada operación del portafolio.

Los gastos financieros presentaron una leve reducción, situándose en USD\$1,89 millones, frente a los USD\$1,94 millones registrados en el trimestre anterior. Esta variación obedece principalmente a la disminución de la tasa de referencia asociada a la operación de crédito con el Banco Davivienda, lo que permitió una reducción en el costo financiero del endeudamiento durante el período.

Evolución de la estructura de gastos operativos		
	IV Trimestre 2025	I Trimestre 2026
Gastos Financieros	48,26%	47,26%
Impuestos locales	24,15%	23,84%
Mantenimiento de los inmuebles	12,16%	13,15%
Comisiones	10,37%	10,23%
Seguros	1,60%	1,82%
Otros gastos	1,07%	1,40%
Pérdidas por Diferencial Cambiario	0,44%	1,20%
Variación por estimación de incobrables	1,11%	0,69%
Peritazgo de los inmuebles	0,23%	0,23%
Gastos bancarios y similares	0,60%	0,20%
	100,00%	100,00%

Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al 31 de marzo 2026:		
Inmueble	IV Trimestre 2025:	I Trimestre 2026:
Global Park	22,63%	22,71%
CC Paseo De Las Flores	12,49%	12,53%
CC Momentum Pinares	8,81%	8,85%
NI Belén 01	7,77%	7,80%
CC Plaza Rohmoser	6,38%	6,41%
Parque Empresarial Lindora	3,22%	3,00%
CC Terramall	3,31%	3,33%
CC Atlantis Plaza	2,86%	2,74%
CE Guadalupe	2,84%	2,94%
CN Uruca 01	3,34%	3,35%
CC Plaza Santa Rosa	2,48%	2,49%
CE Llorente 01	2,54%	2,55%
CC Plaza Los Laureles	2,21%	2,22%
CC Plaza Del Valle	2,27%	2,28%
CC Momentum Lindora	2,17%	2,05%
Condominio Lindora	1,91%	1,92%
BC San Pablo 02	1,77%	2,07%
Plaza Lincoln	1,55%	1,56%
CC Plaza Monte General	1,46%	1,29%
Universidad Latina Perez Zeledon	1,18%	1,19%
CC Desamparados	1,00%	1,00%
Nunziatura	0,96%	0,96%
BC Ciudad Colón 01	0,63%	0,63%
BC Pavas 01	0,74%	0,74%
Mall Internacional	0,86%	0,86%
Mall San Pedro	0,45%	0,45%
CC Paseo Metropoli	0,58%	0,50%
CC Metrocentro	0,53%	0,53%
BC San Pablo 01	0,36%	0,36%
Bn Alajuelita	0,34%	0,34%
CC La Verbena	0,25%	0,25%
Condominio Torre Del Parque	0,08%	0,08%
Real Cariari	0,03%	0,03%

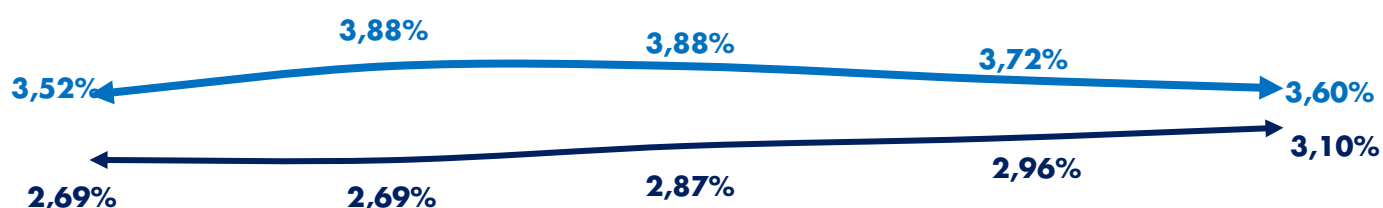
Estructura del portafolio por sector económico

Sector Económico	IV Trimestre 2025:	I Trimestre 2026:
Industrias manufactureras	36%	37%
Comercio al por mayor y al por menor	33%	32%
Otras actividades económicas	8%	7%
Actividades financieras y de seguros	7%	7%
Enseñanza	6%	6%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	5%	6%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	5%	6%
Total	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026
8,61%	3,71%	3,60%	3,10%	0,00%

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

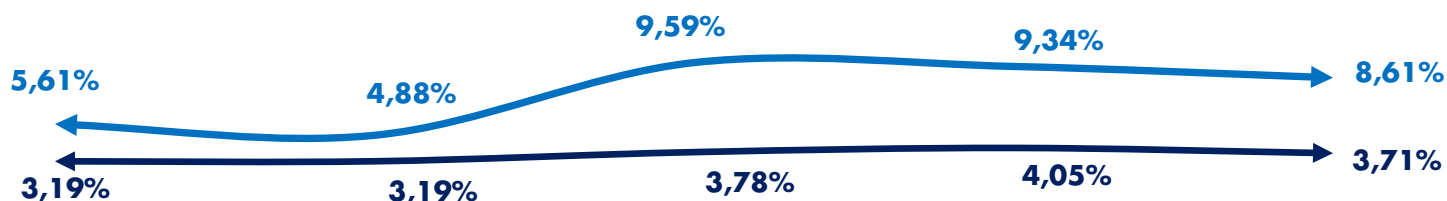


I Trim 2025 II Trim 2025 III Trim 2025 IV Trim 2025 I Trim 2026

↔ Industria

↔ BCR F.I. Inmobiliario del Comercio y La Industria

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



I Trim 2025 II Trim 2025 III Trim 2025 IV Trim 2025 I Trim 2026

↔ Industria

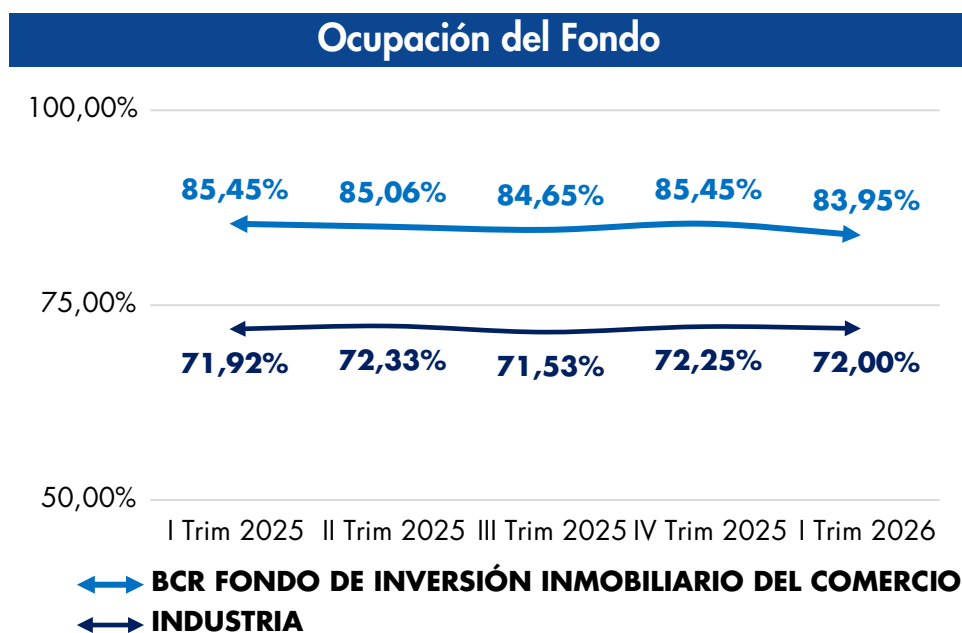
↔ BCR F.I. Inmobiliario del Comercio y La Industria

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

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	39,49%	39,42%	26,85%
Porcentaje de Ocupación	83,95%	85,45%	72,00%

Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2026.



Comunicado de Hecho Relevante-CHR-7880:

El 27 de enero de 2026 se comunica al mercado en general que de conformidad con el oficio H90-2 Ref: 1965 del 27 de noviembre y emitido por la Superintendencia General de Valores, se procedió con la revisión de áreas de los inmuebles señalados en dicho oficio, propiedad de los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI; con base en

lo anterior, luego de un análisis exhaustivo de los inmuebles y sus áreas y tomando en cuenta los informes de valoración de cada inmueble y el criterio técnico interno seguidamente se aporta la información de áreas de los inmuebles donde BCR SAFI determinó que se deben realizar ajustes:

Inmueble:	Área Terreno m ² :	Área Edificio m ² :	Área Parqueo m ² :	Área Arrendable m ² :
CN Uruca 01	12.869,18	9.961,41	3.385,51	12.923,00
CE Guadalupe 01	4.608,35	8.297,00	3.144,79	6.197,00
BC San Pablo 01	1.134,87	1.674,40		1.674,40
Parque Empresarial Lindora	6.725,67	6.725,67	526,89	6.198,78
U Latina Pérez Zeledón	8.084,97	3.279,57	4.500,00	8.084,97

Resultados Financieros

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria en miles de dólares para el primer trimestre del año 2026 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI (US\$ miles)	I-Trim-2025	II-Trim-2025	III-Trim-2025	IV Trim-2025	I Trim-2026
Ingresos por arrendamiento	\$5.606,58	\$5.433,28	\$5.435,19	\$5.394,29	\$5.470,09
Otros ingresos	\$4.685,04	\$442,96	\$417,45	\$284,43	\$299,74
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable propiedades	\$209,95	\$762,23	\$9.365,29	\$1.840,12	\$1.094,80
Total Ingresos	\$10.501,57	\$6.638,46	\$15.217,92	\$7.518,84	\$6.864,63
	I-Trim-2025	II-Trim-2025	III-Trim-2025	IV Trim-2025	I Trim-2026
Gastos financieros	\$2.022,18	\$1.920,61	\$1.921,95	\$1.937,91	\$1.887,76
Gastos operativos	\$1.633,43	\$1.795,92	\$1.646,34	\$1.584,80	\$1.592,09
Comisiones	\$386,59	\$390,63	\$399,28	\$416,35	\$408,46
Otros gastos	\$48,30	\$53,90	\$57,81	\$76,43	\$105,75
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable propiedades	\$886,02	\$729,39	\$18,16	\$732,86	\$2.166,87
Total Gastos	\$4.976,52	\$4.890,45	\$4.043,52	\$4.748,36	\$6.160,93
Utilidad Neta	\$5.525,05	\$1.748,02	\$11.174,40	\$2.770,48	\$703,71
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	\$6.201,12	\$1.715,17	\$1.827,27	\$1.663,21	\$1.775,77

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

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

Cabe destacar que la valoración de propiedades corresponde a un registro contable no distribuible, mientras que las ganancias por valoración de inversiones nancieras sí son distribuibles entre los inversionistas. Por esta razón, en la tabla anterior se excluye de la cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" el porcentaje distribuible, el cual se presenta dentro del rubro "Otros ingresos".



BCR Fondo de Inv. Inmobiliario
No diversificado

Indicadores de fondos Fondo de Inversión Inmobiliario



\$378.081.661,64
Activos Totales



\$361.081.482,85
Activos Inmobiliarios



1.505
Cantidad de inversionistas



251.852
Cantidad total de participaciones



12
Cantidad de inmuebles



134
Cantidad de inquilinos



401.519,37
m² Arrendables



42,88%
Ocupación porcentual



Prom. 1,9 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$993,26
Mercado: \$600,00
Valor de participación



Total: 5,77%
Líquido: 0,62%
Rendimientos últimos 12 meses

Características del fondo

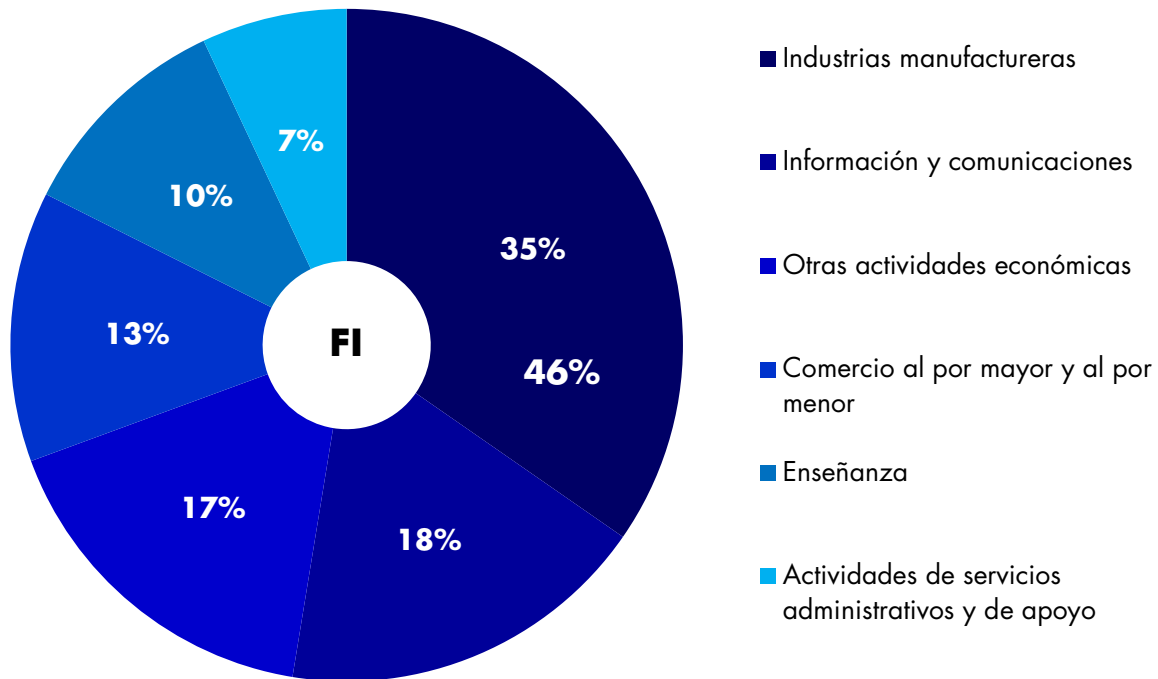
Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado, con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de

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

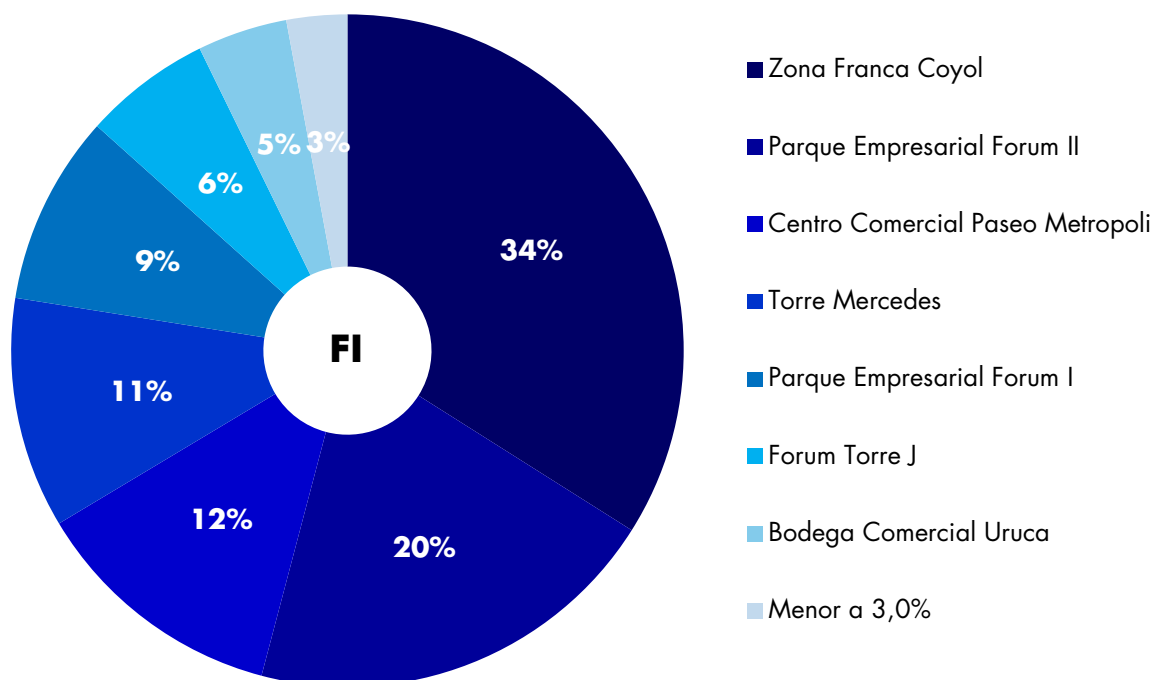
Fecha de inicio de operaciones:	25/10/2000
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Cantidad total autorizada:	\$251.852.000,00
Monto total colocado:	\$251.852.000,00
Precio última negociación:	\$115,00
Fecha última negociación:	25/2/2026
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación de período:	0,14%
Clasificación Riesgo:	BBB.cr
Calificadora:	Moody's Local Costa Rica Calificadora de Riesgo Sociedad Anonima
Comisión administración:	0,40%
Comisión administración industria:	1,11%

Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario

Actividad Económica



Inmueble



Informe de la Administración

Al cierre de marzo de 2026, el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario presentó un rendimiento líquido 12 meses del 0,62%, inferior al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 3,10%. El activo total administrado alcanzó los USD\$378.081.661,64, con un valor en libros por participación de USD\$993,26.

El fondo mantiene una diversificación con 12 inmuebles, entre los que destacan Zona Franca Coyol y Parque Empresarial Fórum II por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 134 inquilinos distribuidos en 10 sectores económicos, con un enfoque predominante en industria, servicios y comercio, lo que mitiga el riesgo asociado a la concentración sectorial o por arrendatario.

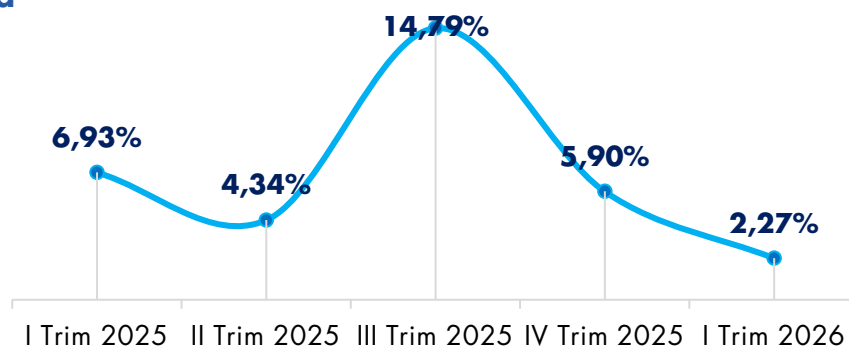
Durante el primer trimestre de 2026, el indicador de morosidad del fondo evidenció una tendencia

descendente significativa. Al cierre del período, la morosidad total se situó en 2,27%, lo que representa una reducción relevante frente al 5,90% registrado al cierre del trimestre anterior.

Del total de morosidad, 1,18% corresponde a saldos dentro del período regular de pago (entre 0 y 30 días), mientras que el 1,09% restante se asocia a atrasos superiores a 30 días. Esta composición refleja un nivel acotado de incumplimiento efectivo y un riesgo de recuperación controlado.

El segmento más representativo dentro de la cartera vencida corresponde a los saldos con antigüedad de 31 a 60 días, por un monto de USD\$16.752,83. Si bien estos saldos requieren un seguimiento cercano, se mantienen dentro de un margen razonable de recuperación, acorde con el comportamiento histórico del fondo.

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2025	II Trim 2025	III Trim 2025	IV Trim 2025	I Trim 2026
De 0 a 30 días	1,52%	3,32%	12,76%	0,99%	1,18%
De 31 a 60 días	5,41%	0,73%	0,00%	3,68%	1,09%
De 61 a 90 días	0,00%	0,30%	2,03%	1,02%	0,00%
Más de 91 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%
	6,93%	4,34%	14,79%	5,90%	2,27%

La administración continúa aplicando un monitoreo riguroso y procesos de gestión de cobro orientados a asegurar la recuperación oportuna de los alquileres pendientes, reforzando la estabilidad financiera del fondo.

El saldo registrado en cuentas de orden asciende a USD\$14.319.744,34. Este rubro está compuesto, en su mayoría, por deudas asociadas a arrendatarios que han suscrito acuerdos de pago con el fondo, así como por saldos pendientes de inquilinos que ya han desocupado los inmuebles.

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

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

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) durante el trimestre se efectuó la

valoración anual de dos activos inmobiliarios, generando los siguientes ajustes:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Parque Empresarial Fórum I	Grupo Tecno	\$48.333.000,00	\$51.666.000,00	\$3.333.000,00
Parque Empresarial Del Pacífico	Grupo Tecno	\$27.773.172,41	\$24.238.360,20	-\$3.534.812,21

Se debe considerar que, para efectos contables, toda variación en la valoración ya sea una plusvalía o una minusvalía, debe registrarse como una ganancia o pérdida no realizada por ajuste al valor razonable. Asimismo, en dicho registro debe considerarse el impuesto sobre ganancias o pérdidas de capital, equivalente al 15%. No obstante, **estos ajustes tienen únicamente un efecto contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo en caso de que se materialice la venta del activo correspondiente.**

Como resultado de las valoraciones realizadas durante el trimestre, las cuales registraron tanto minusvalías como plusvalías en los inmuebles del portafolio, el valor en libros del fondo fue ajustado a la baja. En consecuencia, se reconoce un valor de inversiones en propiedad de USD\$361.081.482,85, reflejando el efecto agregado de las revalorizaciones realizadas sobre los activos inmobiliarios.

Ingresos

Ingresos del Período	IV Trimestre 2025		I Trimestre 2026	
	\$11.087.108,54	Peso	\$7.671.277,72	Peso
Ingresos sin ganancias por valoración de propiedades	\$5.241.373,01	100,00%	\$4.838.227,72	100,00%
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$7.764,80	0,15%	\$11.040,15	0,23%
Ingreso por arrendamiento	\$4.803.562,12	91,65%	\$4.629.924,69	95,69%
Ganancia por diferencial cambiario	\$4.061,48	0,08%	\$4.486,38	0,09%
Ganancia en venta de inmuebles	\$0,00	0,00%	\$0,00	0,00%
Ganancias no realizadas por ajustes de valoración	\$5.881.094,52		\$2.868.722,22	
<i>Ganancia no realizada por valoración inversiones en propiedades</i>	<i>\$5.845.735,53</i>		<i>\$2.833.050,00</i>	
<i>Ganancia realizada por valoración inversiones financieras</i>	<i>\$35.358,99</i>	<i>0,67%</i>	<i>\$35.672,22</i>	<i>0,74%</i>
Ingresos extraordinarios	\$301.323,56	5,75%	\$130.154,82	2,69%
Otros ingresos	\$89.302,06	1,70%	\$26.949,46	0,56%

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

Durante el primer trimestre de 2026, el fondo registró ingresos totales por USD\$7,67 millones, lo que representa una disminución frente a los USD\$11,09 millones observados en el IV trimestre de 2025. Esta variación se explica principalmente por la reducción en las ganancias no realizadas por ajustes de valoración, las cuales pasaron de USD\$5,88 millones a USD\$2,87 millones, en un contexto de revalorizaciones más moderadas del portafolio inmobiliario.

Los ingresos recurrentes del período mostraron un comportamiento a la baja. En este sentido, los ingresos sin ganancias por valoración de propiedades alcanzaron USD\$4,84 millones, ligeramente por debajo de los USD\$5,24 millones registrados en el trimestre anterior.

El ingreso por arrendamiento, principal componente operativo del portafolio se ubicó en USD 4,62 millones, frente a USD 4,80 millones registrados en el IV trimestre de 2025. Esta disminución responde principalmente a factores operativos puntuales, asociados a la salida de inquilinos del sector de oficinas en Forum II y Torre Mercedes, así como a la desocupación de una nave industrial en Zona Franca Coyoil, ocurridas durante el trimestre anterior.

Cabe señalar que la nave industrial fue recolocada durante el presente trimestre, como resultado del alto dinamismo de este activo y la sostenida demanda por espacios industriales. No obstante, los ingresos asociados a este nuevo contrato de arrendamiento comenzarán a percibirse a partir del III trimestre de 2026, debido a que el inmueble debe someterse a un proceso previo de adecuación antes del inicio de operaciones del nuevo inquilino.

Los ingresos extraordinarios y otros ingresos mostraron una disminución conjunta, pasando de USD\$390,6 mil en el IV trimestre de 2025 a USD 157,1 mil en el I trimestre de 2026, en línea con la normalización de eventos no recurrentes registrados al cierre del ejercicio anterior.

El mayor nivel de ingresos extraordinarios registrado en el trimestre previo obedeció a la cancelación de rentas pendientes por parte de un antiguo inquilino, correspondiente al cierre de un proceso de cobro en instancias judiciales, lo que permitió la recuperación de saldos que se encontraban en gestión.

Finalmente, se aclara que los ingresos extraordinarios, por su naturaleza, no son recurrentes ni uniformes en el tiempo, al derivarse de eventos específicos y aislados. En consecuencia, su impacto en los resultados del período es transitorio y no representa un cambio estructural en la capacidad de generación de recursos del fondo.

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

La estrategia principal para incrementar los ingresos del fondo continúa enfocada en maximizar la ocupación de los activos, mediante la colocación de los espacios disponibles. Durante el primer trimestre de 2026, los esfuerzos comerciales permitieron concretar entradas de inquilinos en el portafolio (FII) por un total de 730,64 m², correspondientes a tres nuevos inquilinos, lo que generó un incremento en la renta mensual de USD\$6,71 mil.

No obstante, como parte de la dinámica habitual del sector inmobiliario, durante el mismo período se

registraron salidas de inquilinos que, a nivel consolidado del fondo (FII), representaron 393,67 m², correspondientes igualmente a tres inquilinos, con un impacto en renta mensual de USD\$7,16 mil.

En términos netos, el trimestre muestra una rotación moderada de inquilinos, con un leve efecto negativo en renta mensual.

A continuación, se detallan los movimientos registrados durante el trimestre.



	Entrada			Salida		
	Metraje	Renta Mensual	N.º de inquilinos	Metraje	Renta Mensual	N.º de inquilinos
Inmueble	730,54 m²	\$6.709,16	3	393,67 m²	\$7.156,41	3
Parque Empresarial Forum I	471,04 m ²	\$2.000,00	1	187,99 m ²	\$3.109,36	1
Torre Mercedes	183,81 m ²	\$2.942,56	1	129,99 m ²	\$2.280,46	1
Centro Comercial Paseo Metropoli	75,69 m ²	\$1.766,60	1	75,69 m ²	\$1.766,59	1

Gastos

	IV Trimestre 2025	I Trimestre 2026
Gastos	\$4.622.459,64	\$6.854.177,40
Gastos sin pérdidas por valoración de propiedades	\$3.898.149,99	\$3.849.587,02
Comisiones	\$249.602,49	\$246.407,43
Otros gastos Operativos	\$1.599.844,71	\$1.583.069,19
<i>Gastos bancarios y similares</i>	<i>\$9.623,06</i>	<i>\$2.225,60</i>
<i>Impuestos locales</i>	<i>\$943.782,58</i>	<i>\$877.418,23</i>
<i>Seguros</i>	<i>\$65.428,86</i>	<i>\$65.494,08</i>
<i>Mantenimiento de los inmuebles</i>	<i>\$567.830,21</i>	<i>\$615.808,28</i>
<i>Peritazgo de los inmuebles</i>	<i>\$4.025,00</i>	<i>\$7.145,00</i>
<i>Gasto por Suscripción</i>	<i>\$0,00</i>	<i>\$0,00</i>
<i>Otros Gastos</i>	<i>\$0,00</i>	<i>\$0,00</i>
<i>Otros servicios contratados</i>	<i>\$9.155,00</i>	<i>\$14.978,00</i>
Gastos Financieros	\$2.024.762,31	\$1.965.046,03
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor de propiedades	\$724.309,65	\$3.004.590,38
Pérdidas por Diferencial Cambiario	\$13.551,08	\$31.583,53
Otros gastos	\$6.851,84	\$17.717,58
Variación por estimación de incobrables	\$3.537,56	\$5.763,26

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

Durante el primer trimestre de 2026, los gastos totales del fondo ascendieron a USD \$6,85 millones, en comparación con USD \$4,62 millones registrados en el cuarto período de 2025. El incremento observado se explica principalmente por el efecto de las pérdidas no realizadas asociadas a los ajustes de valoración de las propiedades, las cuales tuvieron un impacto significativo en los resultados contables del período.

Al excluir dicho efecto, los gastos operativos recurrentes del fondo mostraron un comportamiento estable. En particular, los gastos sin considerar pérdidas por valoración de propiedades se ubicaron en USD \$3,85 millones, ligeramente por debajo de los USD \$3,90 millones observados en el cuarto trimestre del año anterior, lo que evidencia un control del gasto operativo y una ejecución consistente de la estructura de costos.

Por su parte, los otros gastos operativos alcanzaron USD \$1,58 millones, mostrando una leve disminución respecto a los USD \$1,60 millones registrados en el período anterior. Dentro de este rubro, los gastos de mantenimiento de los inmuebles presentaron un aumento, al pasar de USD \$567,8 mil a USD \$615,8 mil, en línea con mayores requerimientos de conservación y adecuación del portafolio inmobiliario.

En cuanto a los gastos financieros, estos registraron una leve reducción, situándose en USD \$1,97 millones frente a los USD 2,02 millones del cuarto trimestre de 2025, lo que refleja condiciones financieras estables y una gestión eficiente del endeudamiento.

Entre el IV trimestre de 2025 y el primer trimestre de 2026, la estructura de gastos operativos del fondo se mantuvo estable en términos generales, con predominio de los gastos financieros, que concentraron el 51,05% del total en el período más reciente, ligeramente por debajo del 51,94% del trimestre anterior. Asimismo, los impuestos locales redujeron su participación de 24,21% a 22,79%, contribuyendo positivamente a la contención del gasto

recurrente, mientras que las comisiones y los seguros se mantuvieron prácticamente sin variaciones, reflejando estabilidad en la estructura del portafolio.

En contraste, el rubro de mantenimiento de los inmuebles incrementó su peso relativo, pasando de 14,57% a 16,00%, en línea con una mayor inversión destinada a la conservación y adecuación de los activos inmobiliarios.

Evolución de la estructura de gastos operativos		
	IV Trimestre 2025	I Trimestre 2026
Gastos Financieros	51,94%	51,05%
Impuestos locales	24,21%	22,79%
Mantenimiento de los inmuebles	14,57%	16,00%
Comisiones	6,40%	6,40%
Seguros	1,68%	1,70%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,35%	0,82%
Otros gastos	0,18%	0,46%
Otros servicios contratados	0,23%	0,39%
Peritazgo de los inmuebles	0,10%	0,19%
Variación por estimación de incobrables	0,09%	0,15%
Gastos bancarios y similares	0,25%	0,06%
	100,00%	100,00%

Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al 31 de marzo del 2026:		
Inmueble	IV Trimestre 2025:	I Trimestre 2026:
Zona Franca Coyoil	20,62%	20,63%
Parque Empresarial Fórum II	18,61%	18,62%
Parque Empresarial Fórum I	13,38%	14,31%
Torre Mercedes	10,54%	10,55%
CC Paseo Metrópoli	9,91%	9,91%
BC Uruca 02	7,14%	7,14%
Parque Empresarial del Pacífico	7,69%	6,71%
Fórum Torre J	4,76%	4,76%
NI Uruca 01	3,23%	3,23%
Condominio Meridiano	2,74%	2,74%
CN Uruca 01	1,06%	1,06%
CC Terramall	0,32%	0,32%

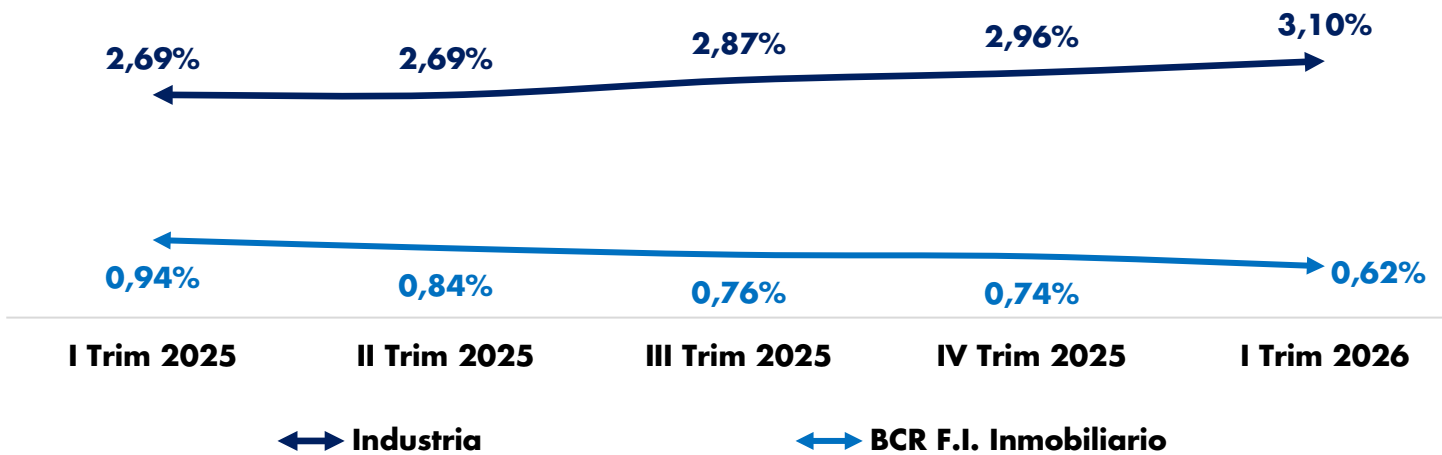
Estructura del portafolio por sector económico

Sector Económico	IV Trimestre 2025:	I Trimestre 2026:
Industrias manufactureras	34%	35%
Información y comunicaciones	18%	18%
Otras actividades económicas	17%	17%
Comercio al por mayor y al por menor	13%	13%
Enseñanza	11%	11%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	7%	7%
Total	100%	100%

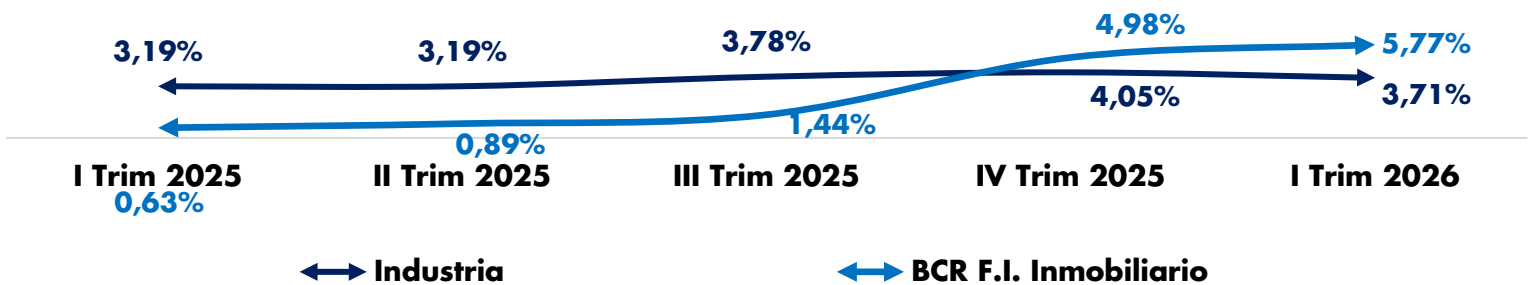
Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026
5,77%	3,71%	0,62%	3,10%	0,00%

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



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

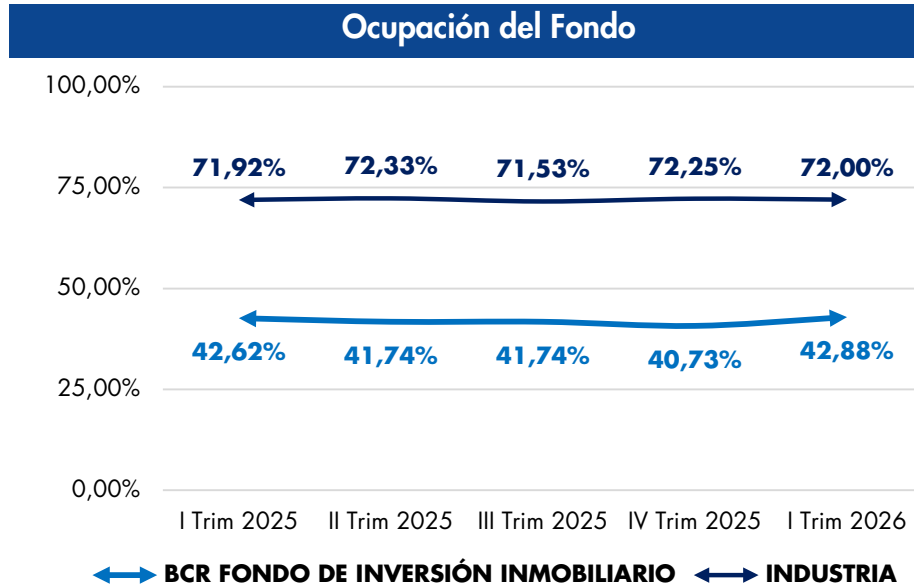


*Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	33,84%	33,86%	26,85%
Porcentaje de Ocupación	42,88%	40,73%	72,00%

Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2026.



Comunicado de Hecho Relevante-CHR-7880:

El 27 de enero de 2026 se comunica al mercado en general que de conformidad con el oficio H90-2 Ref: 1965 del 27 de noviembre y emitido por la Superintendencia General de Valores, se procedió con la revisión de áreas de los inmuebles señalados en dicho oficio, propiedad de los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI; con base en

lo anterior, luego de un análisis exhaustivo de los inmuebles y sus áreas y tomando en cuenta los informes de valoración de cada inmueble y el criterio técnico interno seguidamente se aporta la información de áreas de los inmuebles donde BCR SAFI determinó que se deben realizar ajustes:

Inmueble:	Área Terreno m ² :	Área Edificio m ² :	Área Parqueo m ² :	Área Arrendable m ² :
Fórum I	23.574,77	23.574,77	2.858,80	20.715,97
BC Uruca 02	23.929,37	14.930,05	8.999,32	22.151,79
CN Uruca 01	3.865,34	3.031,33	1.756,56	3.919,39
Torre Mercedes	23.929,37	14.930,05	8.999,32	22.151,79
Fórum II	33.911,62	20.527,90	13.383,72	20.527,90
Parque Empresarial Fórum IV Torre J	9.201,07	5.840,57	3.360,50	5.840,57
Edificio Meridiano (2FF)	3.477,36	3.477,36		3.477,36
Zona Franca Coyol	74.803,56	74.444,02	11.770,00	74.803,56
NI Uruca 01	13.230,76	10.583,23	1.197,11	13.230,76
CC Paseo Metrópoli	19.252,66	19.252,66	5.950,03	19.252,66

Resultados Financieros

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario en miles de dólares para el primer trimestre del año 2026 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario (US\$ miles)	I-Trim-2025	II-Trim-2025	III-Trim-2025	IV Trim-2025	I Trim-2026
Ingresos por arrendamiento	\$4.865,36	\$4.864,89	\$4.859,42	\$4.803,56	\$4.629,92
Otros ingresos	\$187,83	\$145,57	\$308,97	\$437,81	\$208,30
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable propiedades	\$0,00	\$18,09	\$3.058,12	\$5.845,74	\$2.833,05
Total Ingresos	\$5.053,19	\$5.028,55	\$8.226,50	\$11.087,11	\$7.671,28
	I-Trim-2025	II-Trim-2025	IVTrim-2025	IV Trim-2025	I Trim-2026
Gastos financieros	\$2.054,10	\$2.042,33	\$2.056,12	\$2.024,76	\$1.965,05
Gastos operativos	\$1.603,30	\$1.685,08	\$1.576,58	\$1.599,84	\$1.583,07
Comisiones	\$235,63	\$237,68	\$243,30	\$249,60	\$246,41
Otros gastos	\$108,36	\$23,29	\$17,70	\$23,94	\$55,06
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable propiedades	\$2.149,29	\$0,00	\$0,00	\$724,31	\$3.004,59
Total Gastos	\$6.150,68	\$3.988,38	\$3.893,71	\$4.622,46	\$6.854,18
Utilidad Neta	-\$1.097,49	\$1.040,17	\$4.332,79	\$6.464,65	\$817,10
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	\$1.051,81	\$1.022,08	\$1.274,67	\$1.343,22	\$988,64

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

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

Cabe destacar que la valoración de propiedades corresponde a un registro contable no distribuable, mientras que las ganancias por valoración de inversiones nancieras sí son distribuibles entre los inversionistas. Por esta razón, en la tabla anterior se excluye de la cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" el porcentaje distribuable, el cual se presenta dentro del rubro "Otros ingresos".



BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No diversificado



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



\$99.597.271,04
Activos Totales



\$96.152.055,38
Activos Inmobiliarios



511
Cantidad de inversionistas



16.195
Cantidad total de participaciones



17
Cantidad de inmuebles



69
Cantidad de inquilinos



71.691,0
m² Arrendables



87,54%
Ocupación porcentual



Prom. 2,8 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$5.127,46
Mercado: \$5.000,00
Valor de participación



Total: -2,26%
Líquido: 2,48%
Rendimientos últimos 12 meses

Características del fondo

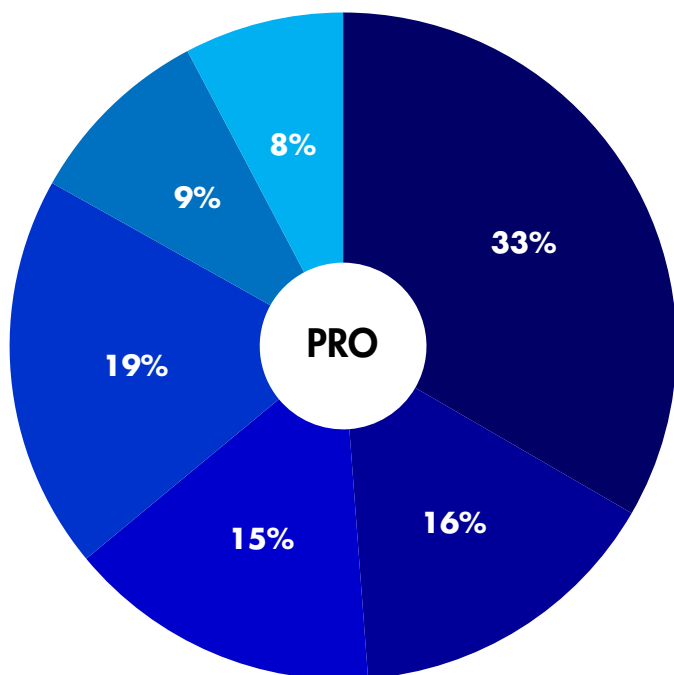
Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado, con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de

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

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

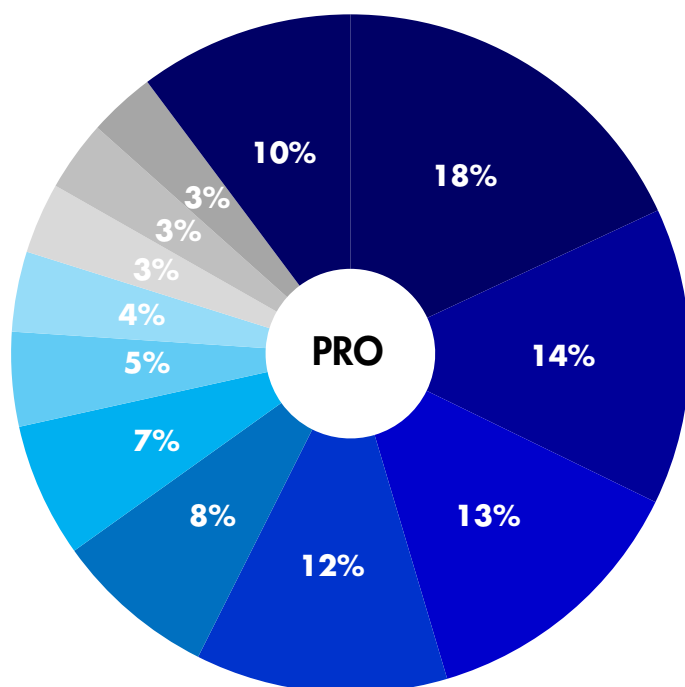
Composición de ingresos del Fondo Progreso Inmobiliario

Actividad Económica



- Comercio al por mayor y al por menor
- Otras actividades económicas
- Industrias manufactureras
- Otras actividades de servicios
- Información y comunicaciones
- Transporte y almacenamiento

Inmueble



- Centro Comercial Paseo Metropoli
- Terracampus
- Zona Franca Z
- Centro Comercial Paseo de las Flores
- Bodegas Alajuela
- Cedi San José
- Oficentro Trejos Montealegre
- Centro Comercial Coronado
- Tienda Ekono Perez Zeledon
- Centro Comercial Antares

Informe de la Administración

Al cierre de marzo de 2026, el BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario presentó un rendimiento líquido 12 meses del 2,48%, inferior al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 3,10%. El activo total administrado alcanzó los USD\$99.597.271,04, con un valor en libros por participación de USD\$5.127,23

El fondo mantiene una sólida diversificación con 17 inmuebles, entre los que destacan Paseo Metrópoli, Terracampus y Paseo de las Flores por su significativa contribución al ingreso del fondo. Esta diversificación también se refleja en la presencia de 69 inquilinos distribuidos en 11 sectores económicos, con un enfoque predominante en comercio, industria y servicios, lo que mitiga el riesgo asociado a la concentración sectorial o por arrendatario.

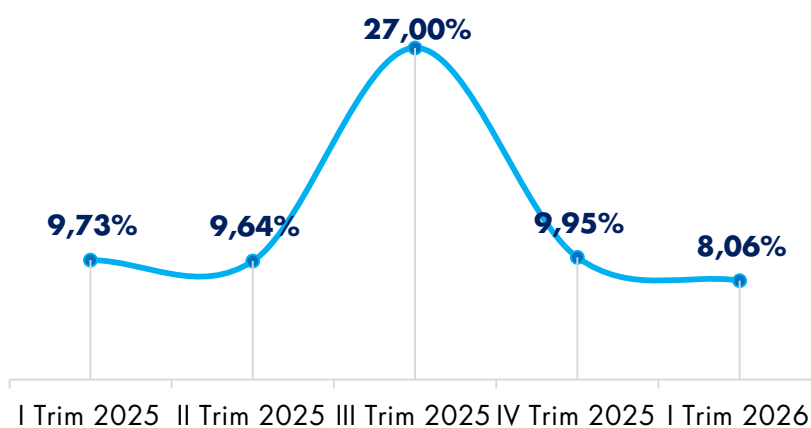
Al cierre del primer trimestre de 2026, la morosidad total del fondo se ubicó en 8,06%, registrando una

disminución respecto al cuarto trimestre de 2025, periodo en el cual alcanzó 9,95%. Esta evolución refleja un proceso de regularización de saldos pendientes y una mejora en el comportamiento de pago de los arrendatarios.

El rango de morosidad de 0 a 30 días se situó en 3,64%, correspondiente principalmente a pagos que aún se encuentran dentro del período contractual estipulado. No obstante, es importante señalar que la mayor proporción de la morosidad, equivalente a 4,42%, corresponde al rango de 31 a 60 días, lo que evidencia incumplimientos efectivos respecto a los plazos establecidos en los contratos.

El monto pendiente asociado a este último rango asciende a \$22.554 al cierre del trimestre, valor que se considera ligeramente significativo en relación con el nivel de ingresos del fondo.

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2025	II Trim 2025	III Trim 2025	IV Trim 2025	I Trim 2026
De 0 a 30 días	5,69%	6,23%	22,55%	6,16%	3,64%
De 31 a 60 días	4,04%	0,43%	3,67%	3,79%	4,42%
De 61 a 90 días	0,00%	2,98%	0,78%	0,00%	0,00%
Más de 91 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	9,73%	9,64%	27,00%	9,95%	8,06%

La administración del fondo mantiene un seguimiento riguroso de la cartera, aplicando de manera consistente los procesos de gestión de cobro establecidos, con el objetivo de asegurar la recuperación oportuna de los alquileres pendientes y mitigar posibles efectos sobre la liquidez del portafolio.

El saldo registrado en cuentas de orden asciende a USD \$63.455,38. Estas cuentas se utilizan para reflejar partidas que no forman parte del balance

general, pero que poseen un impacto relevante en la gestión del fondo.

En particular, corresponden a derechos o compromisos pendientes de cobro que, de conformidad con los principios contables aplicables, no pueden ser reconocidos como ingresos hasta que exista una certeza razonable de su recuperación. Su registro permite un adecuado control y seguimiento de estas partidas, contribuyendo a una gestión prudente y transparente de los flujos futuros del fondo.

Valoraciones

Como parte del cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) durante el trimestre se efectuó la

valoración anual de tres activos inmobiliarios, generando los siguientes ajustes:

Inmueble	Valuador	Valor Anterior	Monto Registrado	Variación
Mall San Pedro	Logan	\$434.953,39	\$326.000,00	-\$108.953,39
Centro Comercial Coronado	Impacta	\$3.056.487,98	\$3.038.361,35	-\$18.126,63
Centro Comercial Paseo Metrópoli	ICICOR	\$18.452.452,00	\$15.043.000,00	-\$3.409.452,00

Se debe considerar que, para efectos contables, toda variación en la valoración ya sea una plusvalía o una minusvalía, debe registrarse como una ganancia o pérdida no realizada por ajuste al valor razonable, además debe considerarse el impuesto sobre ganancias o pérdidas de capital, equivalente al 15%.

No obstante, **estos ajustes tienen únicamente un efecto contable y no impactan el rendimiento líquido de los inversionistas, salvo en caso de que se materialice la venta del activo correspondiente.**

Como resultado de las valoraciones realizadas, el valor en libros de la cartera se ajustó a USD\$96.152.055,38. El registro de las valoraciones correspondientes a este trimestre incidió en que la plusvalía acumulada de la cartera descendiera de USD\$2.495.570,24 a una minusvalía de USD\$1.040.961,78.

Este comportamiento evidencia un ajuste a la baja en el valor total de la cartera, impulsado por la minusvalía registrada en marzo en el activo Paseo Metrópoli, la cual tuvo un impacto significativo sobre el resultado de las valoraciones del período.

Ingresos

Ingresos del Período	IV Trimestre 2025		I Trimestre 2026	
	\$1.841.464,73	Peso	\$1.607.567,04	Peso
Ingresos sin ganancias por valoración de propiedades	\$1.573.825,23	100,00%	\$1.607.567,04	100,00%
Intereses; Descuentos y Dividendos	\$569,68	0,04%	\$383,60	0,02%
Ingreso por arrendamiento	\$1.533.008,55	97,41%	\$1.539.848,26	95,79%
Ganancia por diferencial cambiario	\$3.854,21	0,24%	\$7.144,83	0,44%
Ganancia en venta de inmuebles	\$0,00	0,00%	\$0,00	0,00%
Ganancias por ajustes de valoración	\$279.401,59		\$17.063,32	
<i>Ganancia no realizada por valoración inversiones en propiedades</i>	<i>\$267.639,50</i>		<i>\$0,00</i>	
<i>Ganancia por valoración inversiones financieras</i>	<i>\$11.762,09</i>	<i>0,75%</i>	<i>\$17.063,32</i>	<i>1,06%</i>
Ingresos extraordinarios	\$24.209,60	1,54%	\$40.346,63	2,51%
Otros ingresos	\$421,10	0,03%	\$2.780,40	0,17%

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

Durante el primer trimestre de 2026, los ingresos del período alcanzaron USD\$1,61 millones, lo que representa una disminución aproximada del 12,7% respecto al IV trimestre de 2025, cuando se registraron USD\$1,84 millones. Esta contracción se explica principalmente por la reducción en las ganancias por ajustes de valoración, de naturaleza no operativa.

Al excluir dichas ganancias, los ingresos recurrentes del fondo mostraron un crecimiento del 2,1%, al pasar de USD\$1,57 millones en el IV Trim 2025 a USD\$1,61 millones en el I Trim 2026, reflejando una mejora moderada.

El ingreso por arrendamiento, como principal componente de los ingresos, ascendió a USD\$1,54 millones, registrando un incremento del 0,4% respecto al trimestre anterior (USD\$1,53 millones). No obstante, su participación relativa dentro de los ingresos sin

valoración se redujo de 97,41% a 95,79%, producto del mayor peso de otros rubros operativos.

Los ingresos extraordinarios mostraron un aumento relevante del 66,7%, al pasar de USD\$24,21 mil a USD\$40,35 mil, incrementando su aporte dentro de la estructura de ingresos del fondo. Este comportamiento respondió a eventos específicos de carácter no recurrente, tales como recuperaciones de alquileres pendientes y cobros por penalidades contractuales, registrados durante el período.

Dado su carácter extraordinario, estos ingresos no presentan una recurrencia periódica, por lo que no deben interpretarse como un cambio estructural en la capacidad sostenida de generación de recursos del fondo, sino como efectos puntuales asociados a gestiones específicas de recuperación y cumplimiento contractual.

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

La estrategia principal del fondo continúa enfocada en maximizar los niveles de ocupación mediante la formalización de contratos de arrendamiento, priorizando condiciones que optimicen el uso del espacio y la generación de ingresos recurrentes.

Durante el período analizado se registraron movimientos compensados de entrada y salida de inquilinos exclusivamente en el inmueble Centro Comercial Paseo Metrópoli, sin variaciones en el resto del portafolio del fondo. En este activo, se incorporó un inquilino con un metraje arrendado de 104,02 m² y una renta mensual de USD\$2.080,40, mientras que se produjo la salida de un inquilino con un metraje de

74,75 m² y una renta mensual asociada de USD\$1.847,08.

Finalmente, la Administración, por medio de su equipo de comercialización, se mantiene activamente gestionando visitas con potenciales interesados, con el objetivo de concretar nuevos contratos de arrendamiento en períodos futuros y continuar incrementando los niveles de ocupación del fondo. Asimismo, este comportamiento refleja la rotación natural de inquilinos dentro de los activos inmobiliarios, propia de la dinámica operativa del portafolio.

	Entrada			Salida		
	Metraje	Renta Mensual	N.º de inquilinos	Metraje	Renta Mensual	N.º de inquilinos
Inmueble	104,02 m²	\$2.080,40	1	74,72 m²	\$1.847,08	1
Centro Comercial Paseo Metrópoli	104,02 m ²	\$2.080,40	1	74,72 m ²	\$1.847,08	1

Gastos

	IV Trimestre 2025	I Trimestre 2026
Gastos	\$5.177.660,01	\$3.945.201,21
Gastos sin pérdidas por valoración de propiedades	\$948.910,01	\$939.148,99
Comisiones	\$200.176,21	\$190.482,48
Otros gastos Operativos	\$470.623,18	\$490.866,56
<i>Gastos bancarios y similares</i>	<i>\$3.210,41</i>	<i>\$1.775,00</i>
<i>Impuestos locales</i>	<i>\$378.704,19</i>	<i>\$280.371,73</i>
<i>Seguros</i>	<i>-\$70.214,36</i>	<i>\$20.083,98</i>
<i>Mantenimiento de los inmuebles</i>	<i>\$152.942,94</i>	<i>\$182.785,85</i>
<i>Peritazgo de los inmuebles</i>	<i>\$5.980,00</i>	<i>\$5.850,00</i>
<i>Gasto por Suscripción</i>	<i>\$0,00</i>	<i>\$0,00</i>
<i>Otros Gastos</i>	<i>\$0,00</i>	<i>\$0,00</i>
<i>Otros servicios contratados</i>	<i>\$0,00</i>	<i>\$0,00</i>
Gastos Financieros	\$255.675,26	\$232.499,22
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor de propiedades	\$4.228.750,00	\$3.006.052,22
Pérdidas por Diferencial Cambiario	\$4.708,53	\$13.842,74
Otros gastos	\$9.269,62	\$6.874,83
Variación por estimación de incobrables	\$8.457,21	\$4.583,16

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

Durante el primer trimestre de 2026, los gastos totales del fondo ascendieron a USD\$3,95 millones, lo que representa una disminución aproximada del 23,8% respecto al IV trimestre de 2025, cuando se registraron USD\$5,18 millones. Esta reducción se explica principalmente por la menor incidencia de pérdidas por ajustes de valoración de propiedades, de naturaleza contable.

Al excluir las pérdidas por valoración de propiedades, los gastos operativos recurrentes se mantuvieron relativamente estables, ubicándose en USD\$0,94 millones en el I Trim 2026 frente a USD\$0,95 millones en el IV Trim 2025, lo que equivale a una leve disminución del 1,0%, reflejando un adecuado control del gasto operativo.

Los otros gastos operativos aumentaron un 4,3%, situándose en USD\$490,87 mil, frente a USD\$470,62 mil en el trimestre anterior.

Dentro de este rubro, los impuestos locales mostraron una disminución del 26,0%, al pasar de USD\$378,70 mil a USD\$280,37 mil, mientras que los gastos de mantenimiento de los inmuebles aumentaron un 19,5%, ubicándose en USD\$182,79 mil, reflejando recursos para intervenciones operativas sobre el portafolio.

En cuanto a los gastos financieros, estos disminuyeron un 9,1%, pasando de USD\$255,68 mil a USD\$232,50 mil. Esta reducción se explica principalmente por una disminución en las tasas de referencia aplicables durante el período, lo que generó un menor costo financiero asociado a las obligaciones del fondo.

En conjunto, el comportamiento de los gastos del primer trimestre de 2026 refleja una estructura eficiente, favorecida por el entorno de tasas, lo que contribuye positivamente al desempeño financiero del fondo.

Entre el IV trimestre de 2025 y el I trimestre de 2026, la estructura de los gastos operativos del fondo presentó una recomposición en la participación relativa de sus principales rubros. Los impuestos locales, si bien permanecieron como el componente de mayor peso, redujeron su participación de 39,91% a 29,85%, mientras que los gastos financieros disminuyeron de 26,94% a 24,76%, y las comisiones de 21,10% a 20,28%, reflejando mejoras en el costo financiero y una gestión más eficiente de los gastos recurrentes. Por su parte, el mantenimiento de los inmuebles incrementó su participación de 16,12% a 19,46%, evidenciando un mayor enfoque en la conservación y sostenibilidad operativa del portafolio.

El rubro de seguros mostró una variación significativa, pasando de una participación negativa de -7,40% en el IV trimestre de 2025 a 2,14% en el I trimestre de 2026. Este comportamiento responde a una reclasificación contable de gastos, mediante la cual cargos previamente imputados a Seguros fueron trasladados correctamente al rubro de Impuestos locales, corrigiendo la naturaleza del gasto. En consecuencia, el cambio observado entre ambos rubros no refleja una variación económica real, sino un ajuste contable que mejora la presentación y comparabilidad de la información financiera.

Evolución de la estructura de gastos operativos		
	IV Trimestre 2025	I Trimestre 2026
Impuestos locales	39,91%	29,85%
Gastos Financieros	26,94%	24,76%
Comisiones	21,10%	20,28%
Mantenimiento de los inmuebles	16,12%	19,46%
Seguros	-7,40%	2,14%
Pérdidas por Diferencial Cambiario	0,50%	1,47%
Otros gastos	0,98%	0,73%
Peritazgo de los inmuebles	0,63%	0,62%
Variación por estimación de incobrables	0,89%	0,49%
Gastos bancarios y similares	0,34%	0,19%
	100,00%	100,00%

Estructura del portafolio por inmueble

Activos totales al 31 de marzo del 2026:		
Inmueble	IV Trimestre 2025:	I Trimestre 2026:
Terracampus	19,64%	20,37%
CC Paseo Metropoli	18,51%	15,65%
CC Paseo De Las Flores	13,43%	13,92%
Zona Franca Z	9,36%	9,70%
CEDI San José	6,67%	6,92%
Bodegas Alajuela	5,17%	5,36%
CC Antares	4,31%	4,47%
Oficentro Trejos Montealegre	3,58%	3,71%
Plaza Cariari	3,54%	3,67%
CC Coronado 01	3,07%	3,16%
EC Nicoya 01	2,75%	2,86%
Tienda Ekono Perez Zeledon	2,66%	2,76%
EC Santa Cruz 01	2,44%	2,53%
CC Plaza Del Oeste	1,62%	1,68%
Plaza Tempo	1,59%	1,65%
Tienda Ekono Puntarenas	1,22%	1,27%
Condominio Mall San Pedro	0,44%	0,34%

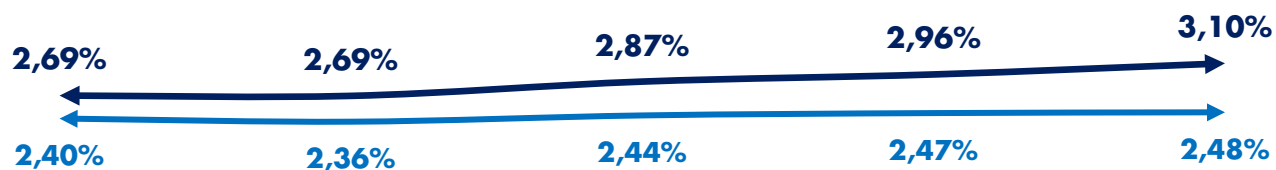
Estructura del portafolio por sector económico

Sector Económico	IV Trimestre 2025:	I Trimestre 2026:
Comercio al por mayor y al por menor	33%	33%
Otras actividades económicas	19%	15%
Industrias manufactureras	15%	15%
Otras actividades de servicios	15%	19%
Información y comunicaciones	10%	9%
Transporte y almacenamiento	8%	8%
Total	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026
-2,26%	3,71%	2,48%	3,10%	8,70%

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

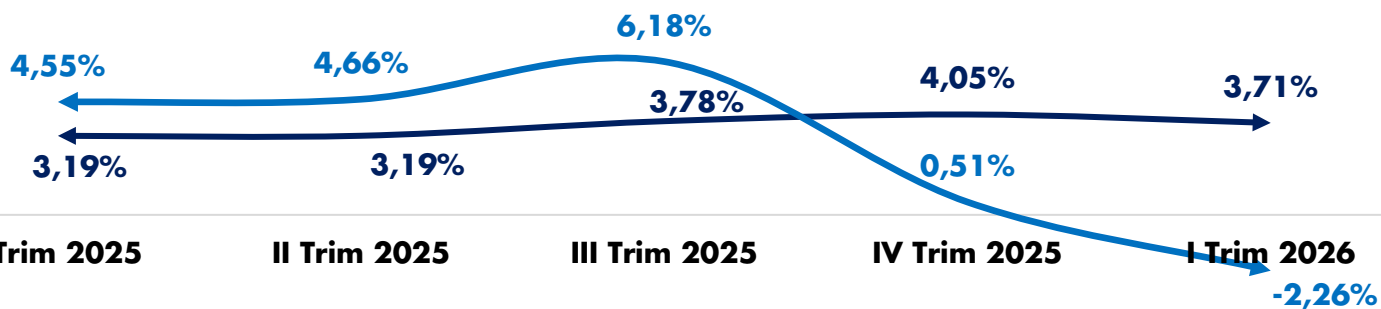


I Trim 2025 II Trim 2025 III Trim 2025 IV Trim 2025 I Trim 2026

↔ Industria

↔ BCR F.I. Progreso Inmobiliario

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



I Trim 2025

II Trim 2025

III Trim 2025

IV Trim 2025

I Trim 2026

↔ Industria

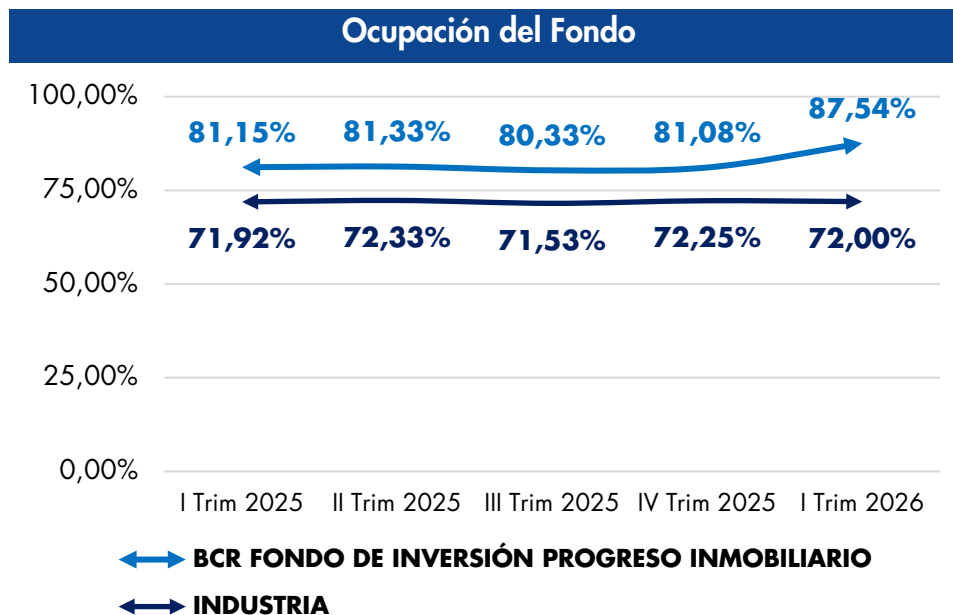
↔ BCR F.I. Progreso Inmobiliario

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

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	16,62%	16,33%	26,85%
Porcentaje de Ocupación	69,93%	81,08%	72,00%

Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2026.



Comunicado de Hecho Relevante-CHR-7880:

El 27 de enero de 2026 se comunica al mercado en general que de conformidad con el oficio H90-2 Ref: 1965 del 27 de noviembre y emitido por la Superintendencia General de Valores, se procedió con la revisión de áreas de los inmuebles señalados en dicho oficio, propiedad de los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI; con base en

lo anterior, luego de un análisis exhaustivo de los inmuebles y sus áreas y tomando en cuenta los informes de valoración de cada inmueble y el criterio técnico interno seguidamente se aporta la información de áreas de los inmuebles donde BCR SAFI determinó que se deben realizar ajustes:

Inmueble:	Área Terreno m ² :	Área Edificio m ² :	Área Parqueo m ² :	Área Arrendable m ² :
Bodegas Alajuela	9.422,50	9.355,25	2.026,00	9.422,50
CC Plaza del Oeste (FF3176,FF3165 y FF3173)	891,20	891,20		891,00
Zona Franca Z	20.066,00	10.634,00	2.404,52	13.038,52
Terra Campus	10.703,84	8.031,00	2.672,84	8.031,00
CEDI San José	11.122,00	8.002,00	2.662,00	8.002,00
Plaza Tempo	680,00	531,00	149,00	531,00
CC Antares	6.168,28	2,727,28	3.441,00	6.168,28
Oficentro Trejos Montealegre	1.889,24	1.173,00	716,24	1.173,00
Tiendas Ekono PZ	1.006,90	1.556,76	108,16	1.006,00
E.C Santa Cruz 01	3.171,71	2.108,38	756,00	3.171,71

Resultados Financieros

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario en miles de dólares para el primer trimestre del año 2026 en miles de dólares.

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario (US\$ miles)	I-Trim-2025	II-Trim-2025	III-Trim-2025	IV Trim-2025	I Trim-2026
Ingresos por arrendamiento	\$1.527,90	\$1.522,04	\$1.520,82	\$1.533,01	\$1.539,85
Otros ingresos	\$63,14	\$40,60	\$119,33	\$40,82	\$67,72
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable propiedades	\$470,18	\$0,00	\$2.630,52	\$267,64	\$0,00
Total Ingresos	\$2.061,21	\$1.562,65	\$4.270,67	\$1.841,46	\$1.607,57
	I-Trim-2025	II-Trim-2025	IVTrim-2025	IV Trim-2025	I Trim-2026
Gastos financieros	\$229,64	\$229,56	\$228,15	\$255,68	\$232,50
Gastos operativos	\$436,62	\$469,97	\$482,83	\$470,62	\$490,87
Comisiones	\$194,12	\$195,25	\$199,72	\$200,18	\$190,48
Otros gastos	\$28,59	\$17,52	\$16,62	\$22,44	\$25,30
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable propiedades	\$1.102,87	\$0,00	\$454,82	\$4.228,75	\$3.006,05
Total Gastos	\$1.991,83	\$912,30	\$1.382,13	\$5.177,66	\$3.945,20
Utilidad Neta	\$69,38	\$650,35	\$2.888,54	-\$3.336,20	-\$2.337,63
Utilidad operativa sin ajuste por valor razonable	\$702,07	\$650,35	\$712,83	\$624,92	\$668,42

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

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

Cabe destacar que la valoración de propiedades corresponde a un registro contable no distribuible, mientras que las ganancias por valoración de inversiones nancieras sí son distribuibles entre los inversionistas. Por esta razón, en la tabla anterior se excluye de la cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" el porcentaje distribuible, el cual se presenta dentro del rubro "Otros ingresos".



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



Indicadores de fondos

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial lindora



\$37.855.813,46
Activos Totales



\$36.638.640,44
Activos Inmobiliarios



59
Cantidad de inversionistas



21.200
Cantidad total de participaciones



1
Cantidad de inmuebles



13
Cantidad de inquilinos



30.199
m² Arrendables



22,24%
Ocupación porcentual



Prom. 4,46 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: \$935,29
Mercado: \$935,34
Valor de participación



Total: 7,51%
Líquido: 4,73%
Rendimientos últimos 12 meses

Introducción:

El informe de labores del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora detalla el avance general del proyecto y las acciones realizadas desde el 01 de enero de 2026 hasta el 31 de marzo de 2026, incorporando los aspectos relevantes de la gestión del fondo presentados en los informes trimestrales anteriores.

Debido a la estructura de ingresos por arrendamiento vigentes del Proyecto Parque Empresarial Lindora, la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL),

mediante oficio ref. 1590 del pasado 16 de septiembre de 2024, recomendó a la administración del fondo presentar la información trimestral conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 24 del Acuerdo SGV-A-170. Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

A continuación, las secciones siguientes proporcionaran aspectos relevantes del proyecto, ocurridos durante el primer trimestre del 2026.

Características del Fondo:

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, ubicado en Pozos de Santa Ana, provincia de San José, fue diseñado para inversionistas con un horizonte de inversión de mediano a largo plazo que no requieren de ingresos periódicos, ni de liquidez en el corto plazo, obteniendo resultados hasta la liquidación del proyecto.

Este fondo fue concebido para aquellos inversionistas dispuestos a asumir los riesgos asociados con el diseño, construcción y venta del Proyecto Parque

Empresarial Lindora. La principal meta del fondo es generar una ganancia a través de la venta de los inmuebles una vez completado el proyecto, reconociendo que los rendimientos de un fondo de inversión pueden ser positivos, negativos o nulos. Como parte de la estrategia de venta, los inmuebles se desarrollaron bajo el régimen de propiedad en condominio, lo que permite el arrendamiento de las fincas resultantes para facilitar su comercialización.

Nota:

Ni BCR Sociedad Administradora de Fondos de inversión S.A., como administrador del Fondo, ni los Puestos de Bolsa como colocadores de participaciones, asumen ningún tipo de compromiso en cuanto a la liquidez o precio de las participaciones en los mercados organizados.

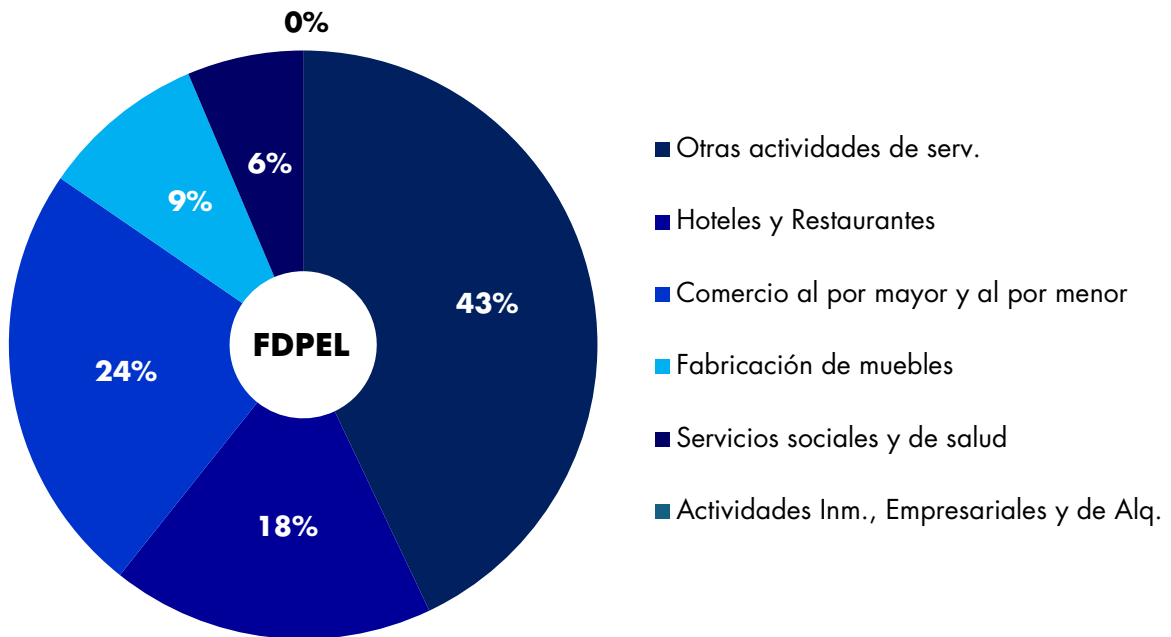


Tipo de fondo	Desarrollo de Proyectos
Uso	Mixto
Ubicación	Pozos, Santa Ana, San José
Reembolso	Cerrado
Moneda participaciones	Dólar (Estados Unidos)
Nº autorización	SGV-R-3422
Fecha autorización	19/3/2019
Fecha de cumplimiento requisitos	26/4/2019
Vencimiento del fondo	120 meses (10 años)
Monto de la emisión	\$52,0 Mills.
Valor nominal	\$1.000,0
Monto total colocado	\$21.200.000,0
Emisiones	21.200
<i>mar-20</i>	20.300
<i>jun-21</i>	900
Precio última negociación	\$1.110,0
Fecha última negociación	24/6/2021
Calificación de riesgo	SCR BB (CR). Perspectiva: Negativa.
Calificadora	Moody's Local Costa Rica
Comisión administración	0,10%
Comisión administración industria	1,14%
Contrato crédito	\$28,4 Mills.
Ingreso total proyectado	\$74,2 Mills.
<i>Ventas</i>	\$60,4 Mills.
<i>Arrendamiento</i>	\$13,8 Mills.
Egreso total proyectado	\$67,0 Mills.
Área arrendable prospecto	41.444,56 m ²
Fecha de compra inmueble	13/3/2020
Inicio de obras	30/3/2020
Fin etapa constructiva	15/5/2021

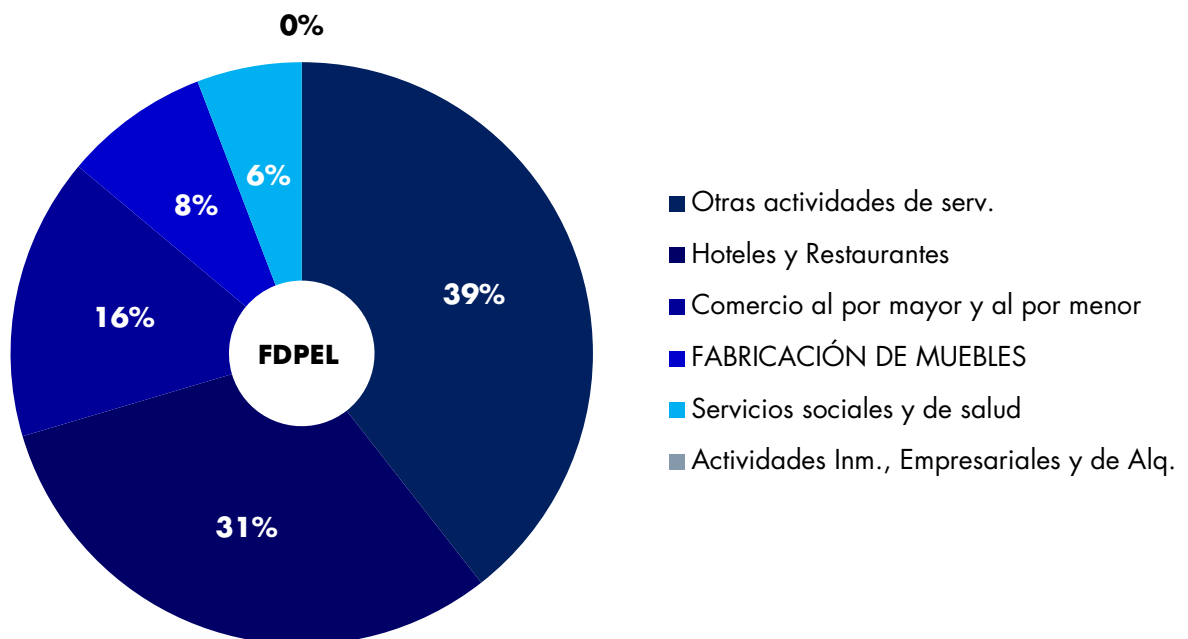
Nota: Información al 31/03/2026.

Composición de Ingresos del Fondo de Inversión Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora, por Actividad Económica

Marzo de 2026



Diciembre de 2025



Informe de la administración

Al cierre de marzo de 2026, el rendimiento líquido acumulado de los últimos 12 meses fue de 4,73%. En comparación, el rendimiento promedio de la industria de fondos inmobiliarios al término del trimestre se ubicó en 3,10%. Cabe señalar que esta cifra corresponde exclusivamente a fondos inmobiliarios tradicionales y no incluye fondos de desarrollo, por lo que se presenta únicamente como referencia, dado que no es completamente comparable. Por su parte, el activo total administrado por el fondo alcanzó los USD\$37.855.813,46, de los cuales el 96,78% corresponde a activos inmobiliarios, con un valor de USD\$36.638.640,44 El precio de la participación, calculado con base en el valor del activo neto, se ubicó en USD\$935,29, en comparación con USD\$941,14 al cierre de diciembre de 2025.

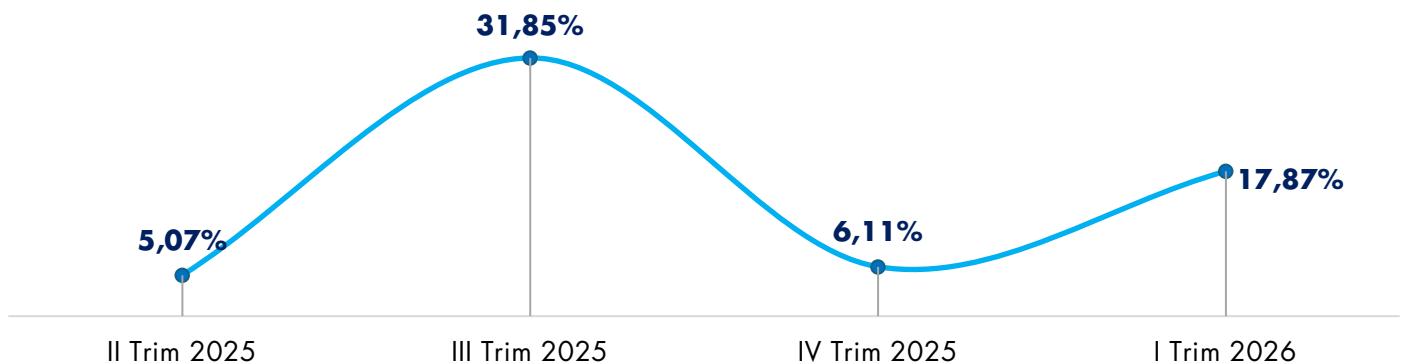
En cuanto a la diversificación de los ingresos del fondo, al cierre de marzo de 2026, la cartera de espacios en arrendamiento está compuesta por 13 contratos de alquiler, distribuidos en seis actividades económicas. La categoría con mayor participación corresponde a 'Otras Actividades de Servicios Comunitarios, Sociales y Personales', con un 42,95%. En segundo lugar se encuentra el sector 'Hoteles y Restaurantes', que registró una participación del 17,75% al cierre del trimestre.

Por su parte, el sector 'Actividades Inm, Empresariales y de Alq.' Mantiene su participación del 0,00% que tenía al cierre de diciembre a 0,00%.

A continuación, se detallan los montos en atraso clasificados según el rango de días de morosidad:

Fechas	IV Trimestre 2025		I Trimestre 2026	
Hasta 30 días	\$4.268,28	6,11%	\$131,98	0,21%
Hasta 60 días	\$0,00	0,00%	\$11.329,88	17,67%
Hasta 90 días	\$0,00	0,00%	\$0,00	0,00%
Mayor a 90 días	\$0,00	0,00%	\$0,00	0,00%
% Morosidad	\$4.268,28	6,11%	\$11.461,86	17,87%

Rango de Morosidad



Rango de Morosidad	II Trim 2025	III Trim 2025	IV Trim 2025	I Trim 2026
De 0 a 30 días	5,07%	31,85%	6,11%	0,21%
De 31 a 60 días	0,00%	0,00%	0,00%	17,67%
De 61 a 90 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Más de 91 días	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% Morosidad	5,07%	31,85%	6,11%	17,87%

La morosidad asociada a los contratos de alquiler activos al cierre de marzo ascendió a USD\$ 11.461,86, lo que representa un 17,87% del total de rentas mensuales pactadas en contratos vigentes (USD\$64.126,43).

El alto porcentaje mostrado en el II trimestre como se reveló en el informe trimestral respectivo se atribuye a inconvenientes con el proveedor encargado de la facturación electrónica. Esta situación se originó tras la implementación obligatoria de la versión 4.4 del sistema de facturación electrónica en Costa Rica, vigente a partir del 1 de septiembre de 2025 según disposición del Ministerio de Hacienda. Como resultado, el proveedor externo enfrentó dificultades técnicas que ocasionaron retrasos en el envío de las facturas a los inquilinos, lo que derivó en un aumento puntual del índice de morosidad durante el mes de septiembre. Esta situación ya ha sido solventada, razón por la cual la morosidad vuelve a porcentaje normales, puntualmente se debe a un inquilino que arrastra un pendiente, para lo cual se han iniciado las acciones legales correspondientes. La administración del fondo ha reforzado los procesos de gestión de cobro, implementando un seguimiento más riguroso con el objetivo de recuperar oportunamente los saldos pendientes por concepto de alquileres.

El saldo de las cuentas de orden, al 31 de marzo, asciende a USD\$33.712,16. Este rubro está compuesto, en su mayoría, por deudas asociadas a arrendatarios que han suscrito acuerdos de pago con el fondo, así como por saldos pendientes de inquilinos que ya han desocupado los inmuebles.

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

Valor en libros:

Durante el primer trimestre de 2026, el fondo registró un valor en libros de USD\$36.638.640,44. Se observa una disminución en la tendencia previamente reportada, con variaciones respecto al trimestre anterior. Esto se debe a la venta de un espacio del Fondo de Desarrollo Parque Empresarial Lindora, correspondiente a la Bodega E1.

Ingresos

Periodo	ene-26	feb-26	mar-26
Ingresos del periodo	\$72,94	\$1 161,81	\$150,40
Ingresos por arrendamiento	\$69,90	\$68,08	\$69,32
Ganancias por diferencial cambiario	\$0,00	\$0,25	\$0,17
Ganancia en venta de inmuebles	\$0,00	\$1 092,17	\$0,00
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	\$0,81	\$0,63	\$0,78
Ingresos extraordinarios	\$1,32	\$0,00	\$0,74
Otros ingresos	\$0,83	\$0,59	\$79,27
Intereses, Descuentos y Dividendos	\$0,08	\$0,09	\$0,12
Intereses de las cuentas de efectivo	\$0,00	\$0,00	\$0,00

Nota: Los ingresos por arrendamiento reportados en los estados financieros de Sugeval pueden diferir del monto mensual generado, ya que el registro contable se realiza según la fecha de inicio de cada contrato. Solo se reconocen los ingresos diarios que contractualmente corresponden dentro del período contable reportado.

La cuenta "Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable" refleja exclusivamente las ganancias contables derivadas de la valoración de propiedades. En la información financiera remitida a SUGEVAL, la cuenta 862031000000 – Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable incluye tanto la valoración de propiedades como la de inversiones financieras. Es decir, contempla los rendimientos generados por instrumentos financieros y los ajustes contables de propiedades. Cabe destacar que la valoración de propiedades corresponde a un registro contable no distribuable, mientras que las ganancias por valoración de inversiones financieras sí son distribuibles entre los inversionistas.

Gastos

Los egresos del fondo durante el primer trimestre del año comprenden diversas partidas operativas y administrativas, tales como mantenimiento, servicios públicos, seguros, impuestos, asesoría legal, valuación

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

Para los ingresos generados en el primer trimestre de 2026, las entradas con mayor representatividad según la dinámica operativa del fondo son atribuibles a los ingresos por arrendamiento, el cual mantiene un margen promedio mensual de USD\$69.096,06 (Promedio IV-trimestre 2025: USD\$73.503,3).

En el mes de febrero, se registró una ganancia por venta de inmuebles por un monto de USD\$1.092.170,00. En conjunto, el fondo reportó ingresos totales por USD\$1.385.150,00 durante el primer trimestre de 2026.

de activos, calificación de riesgo, comisión de administración, entre otros. A continuación, se presenta el detalle de la composición y distribución de estos gastos:

I Trimestre 2026	
Representación gastos del periodo	
Pérdida no realizada x valorc Invers	0,00%
Gastos Financieros por Intereses de Deud	41,06%
Gasto Cuota de mantenimiento condominal	0,00%
Bienes inmuebles PEL	15,79%
Impuestos s/ arrendamientos (12%)	4,88%
Servicios Públicos PEL	15,42%
Gastos Por Asesoría Legal	0,00%
Gastos Financieros por Int moratorio	0,20%
Seguros	0,41%
Pérdidas en Diferencial Cambiario	0,95%
De Administración	1,26%
Gasto por Calificación de Riesgo	0,79%
Otros Gastos	17,89%
Amortización Comisión Formalizac Crédito	0,10%
EGRESOS POR CORREDURÍA	1,10%
Gastos Honorarios Valuación de Activos	0,00%
Comisión adm. x pagar-Comisión Confianza	0,00%
Gastos IVA	0,00%
Gasto por Asamblea Inversionistas	0,00%
Gasto por incobrables	0,14%
Gasto por Timbres Fiscales	0,00%
Egresos por Comercialización	0,00%
	100,00%

Estado de resultado

De manera integral, se muestra los resultados de ganancias y pérdidas del fondo con corte a marzo 2026, incluyendo los años 2024 y 2025:

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora

Estado de operaciones

(USD miles)

Periodo	mar-24	mar-25	mar-26
Ingresos por Arrendamiento	\$182	\$199	\$207
Ganancia por venta de inmuebles	\$0	\$0	\$1 092
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable	\$10	\$2	\$2
Otros ingresos	\$19	\$0	\$83
Total ingresos	\$212	\$201	\$1 385
Comisiones	\$5	\$5	\$5
Variación est. por incobrables y deterioro	\$0	\$2	\$0
Gastos operativos	\$89	\$87	\$286
Gastos Financieros	\$379	\$335	\$217
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	\$0	\$0	\$0
Pérdidas en diferencial cambiario	\$2	\$2	\$2
Pérdidas en venta de inmuebles	\$0	\$0	\$0
Gastos por impuesto al valor agregado	\$0	\$0	\$0
Otros gastos	\$5	\$2	\$5
Total egresos	\$481	\$433	\$515
Utilidad / (Pérdida) Neta del Periodo	-\$268	-\$232	\$870

Actualmente, la administración se encuentra en un proceso activo en la comercialización de los inmuebles tanto en alquiler como en venta. En el caso de los alquileres, se encuentra en proceso la negociación de las bodegas E2 y E3, que en conjunto suman un área total de 5 540,00 m². Se espera concretar esta operación antes de finalizar el segundo trimestre del presente año.

Por otro lado, en el caso de las ventas:

- Se proyecta que, durante el tercer o cuarto trimestre de 2026, se concrete la venta de dos espacios comerciales en el Edificio F, con un metraje total de 177,39 m², actualmente en proceso de negociación.

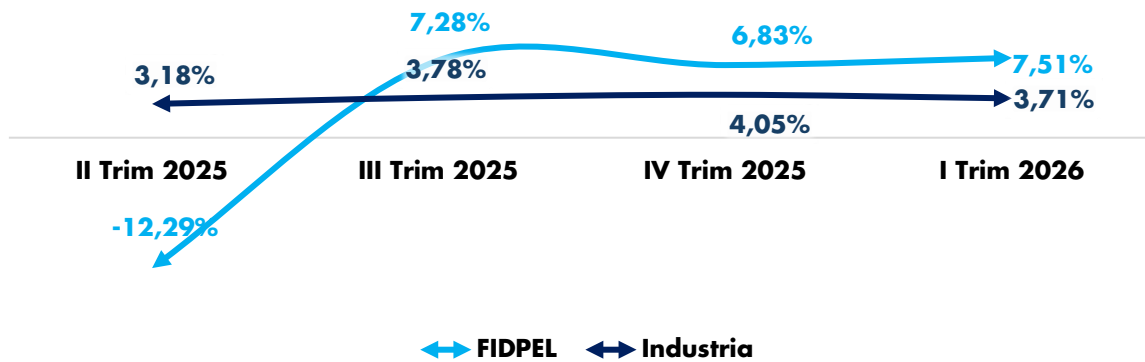
La administración mantiene un alto compromiso en la comercialización de Parque Empresarial Lindora y en la búsqueda que clientes potenciales que agreguen valor al proyecto. Además, se están llevando a cabo negociaciones con posibles compradores para las áreas arrendadas, lo que representa una oportunidad para generar flujos de efectivo en el mediano plazo, junto con la reducción de la carga financiera por pagos de responsabilidades.

Respecto al gasto operativo, si bien se ha registrado una disminución atribuible a los esfuerzos de contención por parte del equipo responsable, la incorporación de nuevas colocaciones ya sea mediante venta o arrendamiento, tiene el potencial de contribuir a la reducción de los egresos recurrentes.

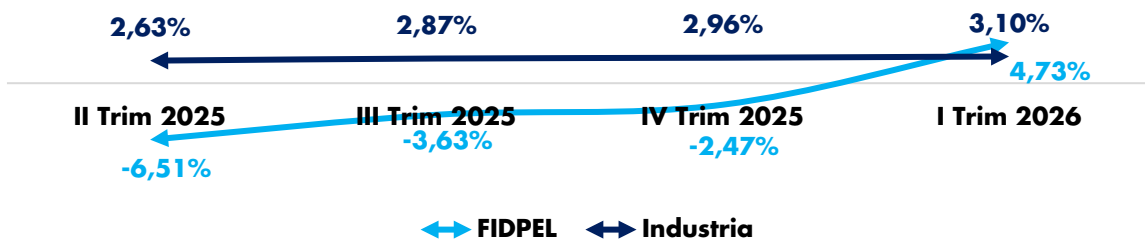
Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026	Industria 31/03/2026	Fondo 31/03/2026
7,51%	3,71%	4,73%	3,10%	7,47%

Rendimiento total últimos 12 meses
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL - No Diversificado vs Promedio Industria.
 (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



Rendimiento líquido últimos 12 meses
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos PEL - 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.

Indicadores

Indicador	Al 31/03/2026	Al 31/12/2025	Industria
Coefic Oblig frente a terceros	51,30%	47,62%	26,85%
Porcentaje de Colocación	20,48%	22,24%	72,00%

Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del periodo marzo 2026.

Evaluación de resultados versus prospecto:

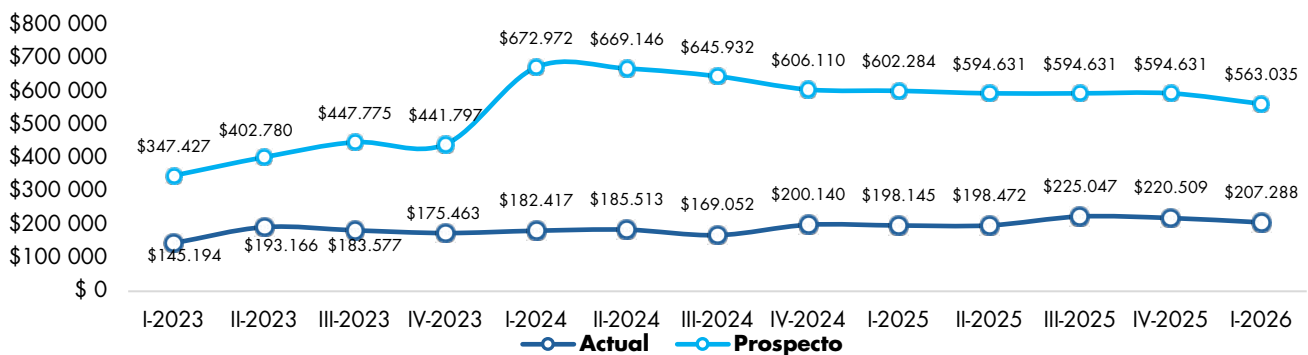
Ingresos por arrendamiento

De acuerdo con los ingresos totales, el proyecto ha alcanzado el 34,92% de las estimaciones proyectadas en el prospecto del fondo, correspondiente a USD\$ 2,40 millones, en relación con el corte en estudio.

Según la evaluación trimestral, el porcentaje es del 37,08%.

Gráfico y tabla comparativa ingresos por alquiler

Margen de cumplimiento **37%**



Detalle	Prospecto	Real	Real
Total	\$7.183.151	\$2.483.983	34,58%
Trimestre	\$563.035	\$207.288	36,82%

Ingresos por venta

Para el primer trimestre de 2026, el fondo registra ingresos por este concepto. En el mes de febrero se concretó la venta de la Bodega E1, inscrita bajo el folio real 1-217872-000. A continuación, se detalla la información correspondiente al espacio:

Comprador Sector	FF	Área m ²	Precio	Precio venta m ²
Comprador 1 Bodega	F.F E#1	2.455,34 m ²	\$3.069.175,00	\$1.181
		2.455,34 m²	\$3.069.175,00	

Los recursos obtenidos por la venta del inmueble se destinaron al siguiente objetivo:

- Amortizar el crédito de salvamento, suscrito el 31 de julio de 2025, por un monto total de \$2.762.257,50.
- El monto restante se encuentra invertido generando intereses de manera mensual.

En relación con el precio de venta, el costo actual de \$2.412.600,61 corresponde al valor registrado en libros al momento de la adquisición del inmueble. Por su parte, el rubro de inversiones en propiedad

representa el valor asignado al inmueble según la última valoración realizada por un perito externo, reportada ante la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y constituye el valor contable vigente.

Es importante señalar que el precio de venta acordado, \$3.069.175,00, se encuentra por debajo del valor en libros, que asciende a \$3.147.187,69. No obstante, dicho valor incluye mejoras efectuadas en el inmueble por el arrendatario —quien también es el comprador—, las cuales fueron ejecutadas por cuenta y costo propio.

Edificio según costo	Área	Costo actual	Costo m ²	Inv. Prop	Inv. Prop m ²
Edificio C	2.455,34m ²	\$2.412.600,61	\$741,22	\$3.075.620,25	\$1.252,62

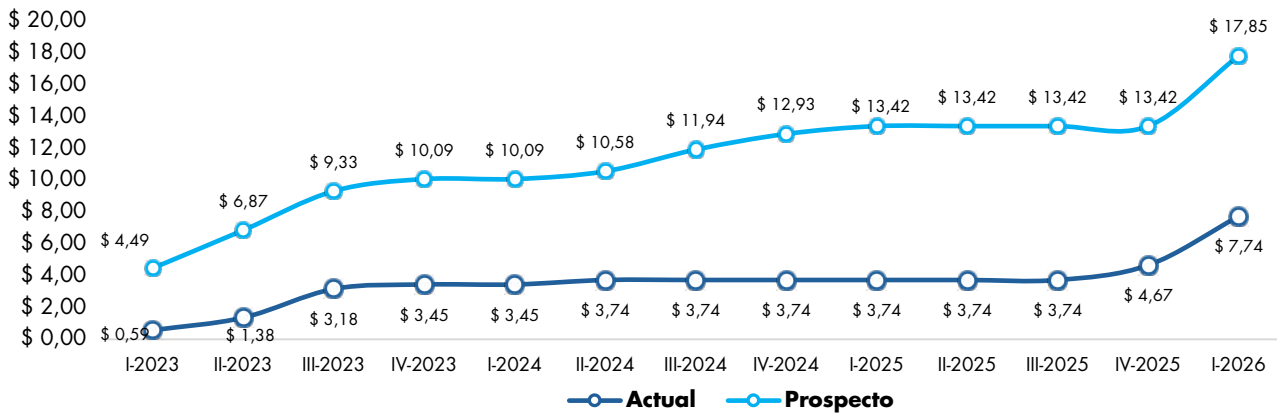
Por otra parte, en lo que respecta a la evaluación de cumplimiento de las condiciones reales versus el

panorama proyectado según prospecto, el parque ha ejecutado un 53,27% de dichas proyecciones, lo que equivale a ventas por un total de USD\$ 19,36 millones.

Gráfico y tabla comparativa ingresos por venta

Margen de cumplimiento

43%



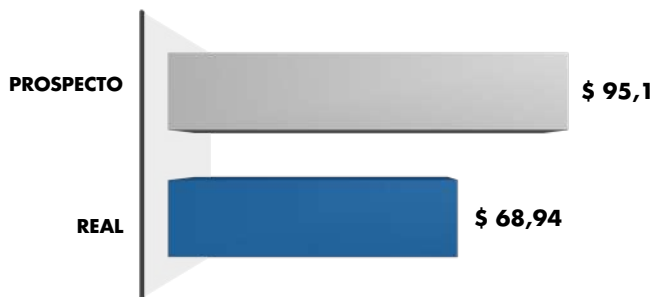
Detalle	Prospecto	Real	Real
Total	\$36.347 118	\$19.360 603	53,27%

En materia de contratos de arrendamiento, el fondo mantiene una cartera activa compuesta de 14 inquilinos, con dos de los cuales existen negociaciones avanzadas para ejecutar una opción de compraventa.

Egresos

Con respecto a los egresos totales, el fondo al corte de marzo 2026 ha desembolsado la suma de USD\$68.942.585,00; representando un 77,40% del total de egresos proyectados en prospecto.

Gráfico comparativo y tabla de egresos reales



Detalle	Ejecutado
Terreno	\$20.000.000
Costos directos	\$26.066.799
Mejoras	\$900.692
Costos indirectos	\$2.590.742
Gastos	\$12.002.372
Total	\$61.560.605

Liquidez al cierre del periodo

Una vez presentado el panorama de generación de ingresos versus gastos al primer trimestre del 2026, los

recursos líquidos del fondo luego de asumir obligaciones, muestra un valor de USD\$304.770,39.

Tabla liquidez del periodo

(+) Cuentas Corrientes (\$ y ¢)	\$27.629,32
(+) Inversiones	\$333.257,07
(=) Liquidez resultante	\$358.617,79



Actualidad Económica Nacional e Internacional



Coyuntura internacional

Panorama General de la Economía Mundial (corte a marzo 2026)

Al primer trimestre de 2026, la economía mundial mantiene una trayectoria de crecimiento moderado, con estimaciones en torno al 3,0 % – 3,2 % del PIB, evidenciando una desaceleración gradual pero ordenada respecto a 2025. Este comportamiento ha estado influenciado por condiciones financieras aún restrictivas, ajustes en política monetaria y una normalización progresiva de los shocks post-pandemia.

Uno de los principales determinantes del entorno macroeconómico global ha sido la evolución de la inflación, la cual continúa descendiendo, aunque a un ritmo heterogéneo entre regiones. En economías avanzadas, la inflación subyacente muestra una convergencia más lenta hacia los objetivos de los bancos centrales, mientras que en economías emergentes la dinámica inflacionaria ha sido más volátil, influenciada por factores cambiarios y precios de materias primas.

Política monetaria y tasas de interés

Los principales bancos centrales han transitado desde posturas altamente restrictivas hacia una fase de flexibilización gradual. En particular:

- Se han iniciado recortes de tasas en algunos mercados desarrollados.
- Otros bancos centrales mantienen tasas elevadas por mayor tiempo ante riesgos inflacionarios persistentes.

Este contexto ha generado:

- Una moderación en las tasas de interés de mediano y largo plazo.
- Episodios de volatilidad en las curvas soberanas.
- Ajustes en las expectativas de mercado sobre el ritmo de reducción de tasas.

Mercados financieros y condiciones de liquidez

Las condiciones financieras globales han comenzado a relajarse, aunque siguen siendo más restrictivas que en ciclos anteriores. Se observa:

- Compresión moderada de spreads crediticios.
- Mayor apetito por activos de riesgo en ciertos segmentos.
- Flujos hacia mercados emergentes selectivos.

Sin embargo, persisten vulnerabilidades asociadas a niveles elevados de deuda global y sensibilidad a cambios en tasas de interés.

Tipo de cambio y flujos de capital

El comportamiento del dólar ha mostrado cierta

estabilidad con episodios de apreciación moderada, influenciado por diferenciales de tasas y percepción de riesgo global. Esto ha generado:

- Presiones diferenciadas en monedas emergentes.
- Ajustes en flujos de capital hacia economías con fundamentos sólidos.

Riesgos globales

Se mantienen como factores relevantes:

- Tensiones geopolíticas y conflictos internacionales.
- Fragmentación del comercio global.
- Riesgos en mercados financieros por ajustes en tasas.
- Eventos climáticos que afectan oferta global.
- Niveles elevados de endeudamiento soberano y corporativo.

Síntesis

El entorno global a marzo de 2026 se caracteriza por una desaceleración controlada, inflación en convergencia, inicio de flexibilización monetaria y condiciones financieras en transición, con riesgos aún latentes.

Coyuntura nacional

II. Economía de Costa Rica: Principales Variables (actualización a marzo 2026)

1. Crecimiento económico (PIB)

Costa Rica mantiene un desempeño sólido, con expectativas de crecimiento entre 3,5 % y 4,0 % en 2026, impulsado por:

- Exportaciones de alto valor agregado (dispositivos médicos, manufactura avanzada).
- Servicios intensivos en conocimiento.
- Flujos sostenidos de inversión extranjera directa (IED).

La economía continúa mostrando resiliencia y crecimiento por encima del promedio global.

2. Inflación

La inflación se mantiene controlada y dentro del rango meta del Banco Central ($\approx 3\%$), consolidando un entorno de estabilidad de precios. Este comportamiento responde a:

- Menores presiones externas (energía, alimentos).
- Estabilidad cambiaria.
- Política monetaria prudente.

3. Tasas de interés y política monetaria

El Banco Central ha mantenido una postura prudente, con tasas de interés que han mostrado una tendencia a

la baja gradual, en línea con:

- La reducción de presiones inflacionarias.
- La evolución de tasas internacionales.

Este entorno ha generado:

- Reducción en tasas activas y pasivas del sistema financiero.
- Ajustes en las curvas de rendimiento en colones y dólares.
- Oportunidades de valorización en instrumentos de renta fija.

No obstante, se mantiene sensibilidad a:

- Movimientos de tasas externas.
- Cambios en expectativas inflacionarias.

4. Tipo de cambio

El tipo de cambio ha mostrado una tendencia de apreciación del colón, influenciada por:

- Elevados flujos de inversión extranjera directa.
- Ingresos por exportaciones.
- Diferenciales de tasas de interés favorables.

Este comportamiento ha contribuido a:

- Reducir presiones inflacionarias importadas.
- Generar oportunidades de conversión de moneda para gestión de riesgo.

Sin embargo, introduce riesgos asociados a:

- Pérdida de competitividad en algunos sectores.
- Potenciales ajustes ante cambios en condiciones externas.

5. Sector externo

- Exportaciones: Se mantienen dinámicas, con alta concentración en sectores de tecnología avanzada.
- IED: Continúa siendo un pilar clave del crecimiento económico.
- Cuenta corriente: Se mantiene en niveles manejables, con financiamiento adecuado vía inversión extranjera.

6. Empleo

La tasa de desempleo se ubica entre 7 % y 8 %, con mejoras graduales, aunque persisten desafíos estructurales como informalidad y brechas de habilidades.

7. Finanzas públicas

- Deuda pública: Estable en torno al 60 % del PIB.
- Consolidación fiscal: Avanza mediante disciplina fiscal.
- Superávit primario: Se mantiene, fortaleciendo la sostenibilidad de la deuda.

Esto contribuye a mejorar la percepción de riesgo país y estabilidad macroeconómica.

Conclusiones Principales
Economía Mundial

El entorno global presenta crecimiento moderado, inflación en descenso y un cambio progresivo hacia políticas monetarias menos restrictivas, aunque con riesgos relevantes asociados a factores geopolíticos y financieros.

Costa Rica

- Crecimiento sólido y superior al promedio global.
- Inflación controlada y estabilidad macroeconómica.
- Condiciones financieras en proceso de flexibilización.

Fortalezas

- Diversificación exportadora.
- Flujo sostenido de IED.
- Mejora en indicadores fiscales.
- Estabilidad cambiaria.

Panorama General de la Economía Mundial (corte a marzo 2026)

Al primer trimestre de 2026, la economía mundial mantiene una trayectoria de crecimiento moderado, con estimaciones en torno al 3,0 % – 3,2 % del PIB, evidenciando una desaceleración gradual pero ordenada respecto a 2025. Este comportamiento ha estado influenciado por condiciones financieras aún restrictivas, ajustes en política monetaria y una normalización progresiva de los shocks post-pandemia.

Uno de los principales determinantes del entorno macroeconómico global ha sido la evolución de la inflación, la cual continúa descendiendo, aunque a un ritmo heterogéneo entre regiones. En economías avanzadas, la inflación subyacente muestra una convergencia más lenta hacia los objetivos de los bancos centrales, mientras que en economías emergentes la dinámica inflacionaria ha sido más volátil, influenciada por factores cambiarios y precios de materias primas.

Política monetaria y tasas de interés

Los principales bancos centrales han transitado desde posturas altamente restrictivas hacia una fase de flexibilización gradual. En particular:

- Se han iniciado recortes de tasas en algunos mercados desarrollados.
- Otros bancos centrales mantienen tasas elevadas por mayor tiempo ante riesgos inflacionarios persistentes.

Este contexto ha generado:

- Una moderación en las tasas de interés de mediano y largo plazo.
- Episodios de volatilidad en las curvas soberanas.
- Ajustes en las expectativas de mercado sobre el ritmo

de reducción de tasas.

Mercados financieros y condiciones de liquidez

Las condiciones financieras globales han comenzado a relajarse, aunque siguen siendo más restrictivas que en ciclos anteriores. Se observa:

- Compresión moderada de spreads crediticios.
- Mayor apetito por activos de riesgo en ciertos segmentos.
- Flujos hacia mercados emergentes selectivos.

Sin embargo, persisten vulnerabilidades asociadas a niveles elevados de deuda global y sensibilidad a cambios en tasas de interés.

Tipo de cambio y flujos de capital

El comportamiento del dólar ha mostrado cierta estabilidad con episodios de apreciación moderada, influenciado por diferenciales de tasas y percepción de riesgo global. Esto ha generado:

- Presiones diferenciadas en monedas emergentes.
- Ajustes en flujos de capital hacia economías con fundamentos sólidos.

Riesgos globales

Se mantienen como factores relevantes:

- Tensiones geopolíticas y conflictos internacionales.
- Fragmentación del comercio global.
- Riesgos en mercados financieros por ajustes en tasas.
- Eventos climáticos que afectan oferta global.
- Niveles elevados de endeudamiento soberano y corporativo.

Síntesis

El entorno global a marzo de 2026 se caracteriza por una desaceleración controlada, inflación en convergencia, inicio de flexibilización monetaria y condiciones financieras en transición, con riesgos aún latentes.

II. Economía de Costa Rica: Principales Variables (actualización a marzo 2026)

1. Crecimiento económico (PIB)

Costa Rica mantiene un desempeño sólido, con expectativas de crecimiento entre 3,5 % y 4,0 % en 2026, impulsado por:

- Exportaciones de alto valor agregado (dispositivos médicos, manufactura avanzada).
- Servicios intensivos en conocimiento.
- Flujos sostenidos de inversión extranjera directa (IED).

La economía continúa mostrando resiliencia y crecimiento por encima del promedio global.

2. Inflación

La inflación se mantiene controlada y dentro del rango meta del Banco Central ($\approx 3\%$), consolidando un entorno de estabilidad de precios. Este comportamiento responde a:

- Menores presiones externas (energía, alimentos).
- Estabilidad cambiaria.
- Política monetaria prudente.

3. Tasas de interés y política monetaria

El Banco Central ha mantenido una postura prudente, con tasas de interés que han mostrado una tendencia a la baja gradual, en línea con:

- La reducción de presiones inflacionarias.
- La evolución de tasas internacionales.

Este entorno ha generado:

- Reducción en tasas activas y pasivas del sistema financiero.
- Ajustes en las curvas de rendimiento en colones y dólares.
- Oportunidades de valorización en instrumentos de renta fija.

No obstante, se mantiene sensibilidad a:

- Movimientos de tasas externas.
- Cambios en expectativas inflacionarias.

4. Tipo de cambio

El tipo de cambio ha mostrado una tendencia de apreciación del colón, influenciada por:

- Elevados flujos de inversión extranjera directa.
- Ingresos por exportaciones.
- Diferenciales de tasas de interés favorables.

Este comportamiento ha contribuido a:

- Reducir presiones inflacionarias importadas.
- Generar oportunidades de conversión de moneda para gestión de riesgo.

Sin embargo, introduce riesgos asociados a:

- Pérdida de competitividad en algunos sectores.
- Potenciales ajustes ante cambios en condiciones externas.

5. Sector externo

• Exportaciones: Se mantienen dinámicas, con alta concentración en sectores de tecnología avanzada.

• IED: Continúa siendo un pilar clave del crecimiento económico.

• Cuenta corriente: Se mantiene en niveles manejables, con financiamiento adecuado vía inversión extranjera.

6. Empleo

La tasa de desempleo se ubica entre 7 % y 8 %, con mejoras graduales, aunque persisten desafíos estructurales como informalidad y brechas de habilidades.

7. Finanzas públicas

• Deuda pública: Estable en torno al 60 % del PIB.



- Deuda pública: Estable en torno al 60 % del PIB.
- Consolidación fiscal: Avanza mediante disciplina fiscal.
- Superávit primario: Se mantiene, fortaleciendo la sostenibilidad de la deuda.

Esto contribuye a mejorar la percepción de riesgo país y estabilidad macroeconómica.

Conclusiones Principales

Economía Mundial

El entorno global presenta crecimiento moderado, inflación en descenso y un cambio progresivo hacia políticas monetarias menos restrictivas, aunque con riesgos relevantes asociados a factores geopolíticos y financieros.

Costa Rica

- Crecimiento sólido y superior al promedio global.
- Inflación controlada y estabilidad macroeconómica.
- Condiciones financieras en proceso de flexibilización.

Fortalezas

- Diversificación exportadora.
- Flujo sostenido de IED.
- Mejora en indicadores fiscales.
- Estabilidad cambiaria.

Desafíos

- Desempleo estructural.
- Sensibilidad a condiciones externas.
- Necesidad de aumentar productividad.

Implicaciones para los Fondos de Inversión de Renta Fija – BCR SAFI

El entorno macroeconómico a marzo de 2026 configura condiciones favorables para la gestión de fondos de renta fija, aunque con elementos que requieren una gestión activa y estratégica.

El proceso de reducción gradual de tasas de interés, tanto a nivel internacional como local, genera oportunidades relevantes:

- Incremento en valorización de portafolios (efecto precio).
- Estrategias de duración más activas.

Asimismo, el contexto de inflación controlada mejora la previsibilidad de los retornos reales.

La estabilidad fiscal y la mejora en la percepción de riesgo soberano fortalecen el rol de los instrumentos del Gobierno como eje estructural de los portafolios, mientras que la compresión de spreads abre espacio para diversificación hacia emisores soberanos y corporativos de alta calidad.

Por su parte, el comportamiento del tipo de cambio, caracterizado por la apreciación del colón, introduce tanto:

- oportunidades tácticas (conversión de moneda, arbitraje de tasas)
- riesgos a gestionar (exposición cambiaria y volatilidad futura).

En este contexto, la gestión de los fondos debe enfocarse en:

- Optimización de la duración ante el ciclo de tasas.
- Diversificación por emisor y moneda.
- Gestión activa del riesgo cambiario.
- Maximización del rendimiento ajustado por riesgo.

En conjunto, el entorno permite operar bajo un esquema de riesgo controlado con oportunidades tácticas relevantes, siempre que se mantenga una gestión prudente y dinámica del portafolio.





Panorama del Mercado Inmobiliario

Panorama inmobiliario

Durante este primer trimestre del 2026 el sector inmobiliario enfrenta una etapa relevante no solo como resultado del dinamismo propio del mercado sino también a raíz de los cambios políticos que atraviesa el país. Los cambios electorales y la definición de una nueva administración generan un entorno de precaución por lo que mientras se define el marco regulatorio que regirá al país, se presenta una desaceleración en inversión inmobiliaria.

Debido a esta etapa se espera un inversionista más informado y analítico, ya que la toma de decisiones no se enfoca únicamente en el precio o en las dimensiones del inmueble, sino que incorpora un análisis de factores como el valor agregado de la propiedad.

Desde el año anterior se evidenciaba un criterio determinante en los inversionistas para la toma de

decisiones como la adaptación de los espacios en aspectos como el diseño, amenidades, cercanía a diferente tipo de servicios (paradas de bus, supermercados, restaurantes) y la ubicación, por lo que esta tendencia se posiciona como un elemento clave que impulsa el crecimiento en las rentas del mercado, dado que aquellas propiedades que cumplan estos criterios presentan una mayor demanda y mejor posicionamiento en el entorno inmobiliario.

Por último, la transformación digital y el compromiso con la sostenibilidad toman relevancia como aspectos importantes en el desarrollo del sector. Aquellos inmuebles que integren prácticas de sostenibilidad como eficiencia energética y una adecuada maximización de los espacios al aire libre estarán mejor posicionados y fortalecerán la demanda en un mercado cada vez más exigente.

Mercado Industrial y Logístico

Este sector se ha posicionado como uno de los principales pilares del desarrollo inmobiliario impulsado por el dinamismo en la expansión de la Zona Franca lo que favorece al país como un punto importante para la inversión extranjera y así mejorar la estructura logística.

Para este 2026 se proyecta que continúe su crecimiento impulsado por el auge del comercio electrónico y los procesos de relocalización de operaciones elementos que aumentan la demanda de

soluciones logísticas más eficientes, modernas y estratégicamente ubicadas.

Según el artículo publicado por La República medio digital, la demanda se concentrará principalmente en espacios que ofrezcan una ubicación estratégica, infraestructura moderna y flexible, así como altos estándares de eficiencia operativa, los cuales son criterios clave para los inversionistas y operadores logísticos, que buscan maximizar la productividad, reducir costos y optimizar la cadena de suministro.

Sector Comercial

Los centros comerciales han experimentado una etapa de transformación relevante, orientado a la transformación de sus espacios hacia formatos más flexibles y enfocados en la generación de experiencias diferenciadas para los consumidores. Este enfoque responde a los cambios en los hábitos de consumo y a la necesidad de fortalecer la afluencia.

No obstante, según el informe de Colliers, el segmento de Lifestyle Centers presenta actualmente la menor tasa de disponibilidad del mercado, con un 2,50%, lo que evidencia una oferta limitada y un

significativo potencial de valorización de este tipo de activos inmobiliarios. Esta condición refuerza su atractivo para inversionistas que buscan proyectos con alta demanda y perspectivas favorables de rentabilidad.

Por otro lado, el sector enfrenta el reto de acelerar su adecuación hacia modelos más tecnológicos y sostenibles. La incorporación de soluciones digitales y criterios de sostenibilidad se ha convertido en un factor determinante para los consumidores. Aquellos centros comerciales que no integren estos elementos corren el riesgo de perder competitividad.



Mercado de Oficinas

La demanda general por espacios de oficina ha mantenido una contracción debido a la incorporación de modelos híbridos de trabajo donde las empresas han promovido activamente el teletrabajo para sus equipos de trabajo, motivado principalmente por las dificultades de circulación que enfrenta el país que deterioran el clima organizacional y la motivación de los colaboradores. Es por esto, que las empresas han optado buscar espacios más reducidos implementando modelos de asistencia uno o dos veces por semana.

El sector de oficinas Clase A, presenta un crecimiento en la demanda, impulsado por los criterios estratégicos de las organizaciones. Actualmente, las empresas se enfocan en elementos más eficientes, caracterizados por una menor cantidad de metros cuadrados, pero con estándares de calidad, diseño y funcionalidad. Por lo que, toman mayor relevancia las ubicaciones estratégicas y flexibles, que se adapten a las necesidades de los usuarios, así como la oferta de servicios complementarios que promuevan la eficiencia operativa y el bienestar laboral.

Según el artículo publicado por Delfino CR medio digital del país, modelos inmobiliarios como Build-to-Rent (construcción para alquiler), Coliving (espacios compartidos con servicios) y el alquiler temporal o corporativo han registrado un crecimiento sostenido. Esta tendencia responde a una mayor valoración de proyectos que incorporan diseños flexibles y multifuncionales, permitiendo la integración de espacios residenciales, oficinas y áreas de coworking, alineados con nuevos esquemas de trabajo híbrido y movilidad laboral.

Por otro lado, los edificios de oficinas Clase B e inferiores enfrentan un desafío estructural relevante. Aquellos inmuebles que no logren adaptarse a las nuevas exigencias del mercado en términos de modernización, flexibilidad, tecnología, sostenibilidad y servicios podrían experimentar una pérdida progresiva de competitividad.





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 mayor endeudamiento exista, mayor riesgo.

Cuentas de Orden

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

Desviación Estándar

La desviación estándar nos indica cuánto se alejan en

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

Duración

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

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

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

Duración Modificada

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

EC: Edificio Comercial

Emisor

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

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

Instrumento

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

Inversionistas profesionales

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

Lifestyle Center

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

Neighborhood Center

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

Participaciones Negociadas

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

Plazo Permanencia

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

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

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

Plazo Permanencia de los Inversionistas (PPI)

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

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

En donde:

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

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

inversión el mismo día y fondo, por igual monto.

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

Porcentaje de Morosidad

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

Porcentaje de Ocupación

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

Portafolio de Inversión

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

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación

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

Rendimiento Ajustado por Riesgo (RAR)

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

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

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses

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

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

En donde:

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

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

Reserva Federal (FED)

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

Rentabilidad o Rendimiento del Fondo

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

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

La fórmula se detalla así:

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

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

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

Rendimiento Líquido

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

a. Cálculo del valor de participación Ajustado:

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

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

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

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

Rendimiento total

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

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

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

En donde:

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

B: Beneficios distribuidos durante el periodo.

Strip Center

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

Tasa de Política Monetaria

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

Descripción de las condiciones de la calificación de riesgo.

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

Títulos valores

Títulos	Valores
bcphb	Bonos Ordinarios de MUCAP serie B
bem	Bonos de estabilización Monetaria
bem0	Bonos de estabilización Monetaria Cero Cupón
CDP\$	Certificado de depósito a plazo en dólares
c\$v10	Certificado de depósito tasa variable v10
cd\$f5	Certificado de depósito f\$5
icp	Inversión a Corto Plazo del Banco Central de Costa Rica
pcdsj	Papel Comercial dólares BAC
PLAT	Cuenta Platino Banco de Costa Rica
RECO	Operaciones de Recompra



BCR
FONDOS DE INVERSIÓN