

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



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

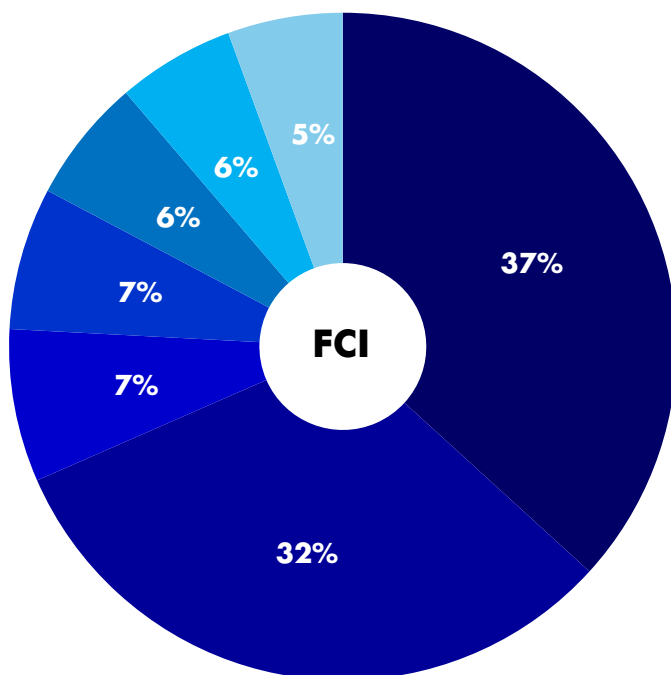
Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado, con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de

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%

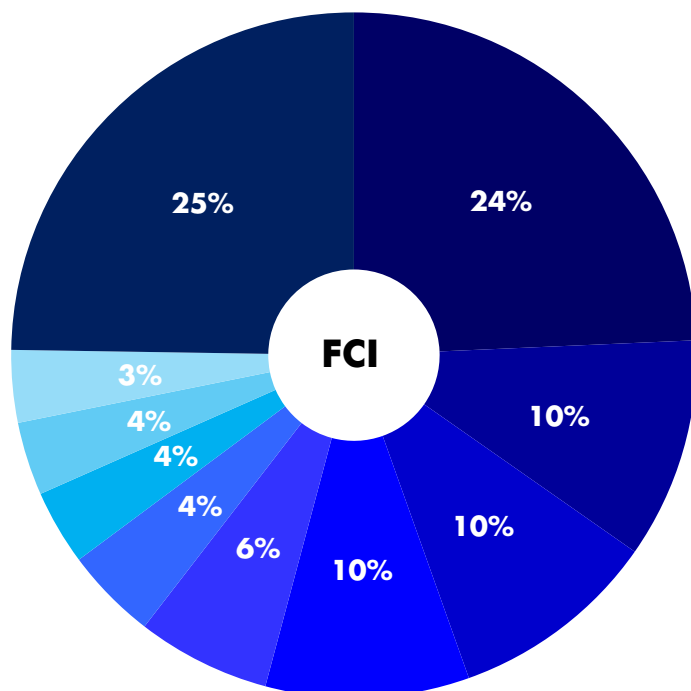
Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario del Comercio y la Industria

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

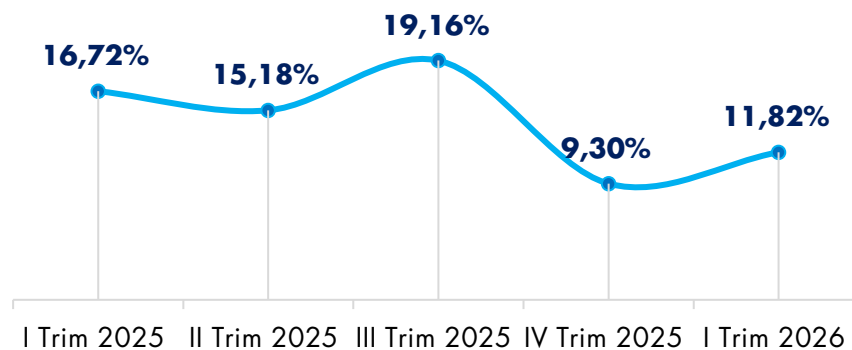
Al cierre de marzo de 2026, el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) presentó un rendimiento líquido anual del 3,60%, superando al rendimiento promedio de la industria, que se situó en 3,10%. El activo total administrado alcanzó los USD\$341.872.215,21, con un valor en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

	Entrada			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%

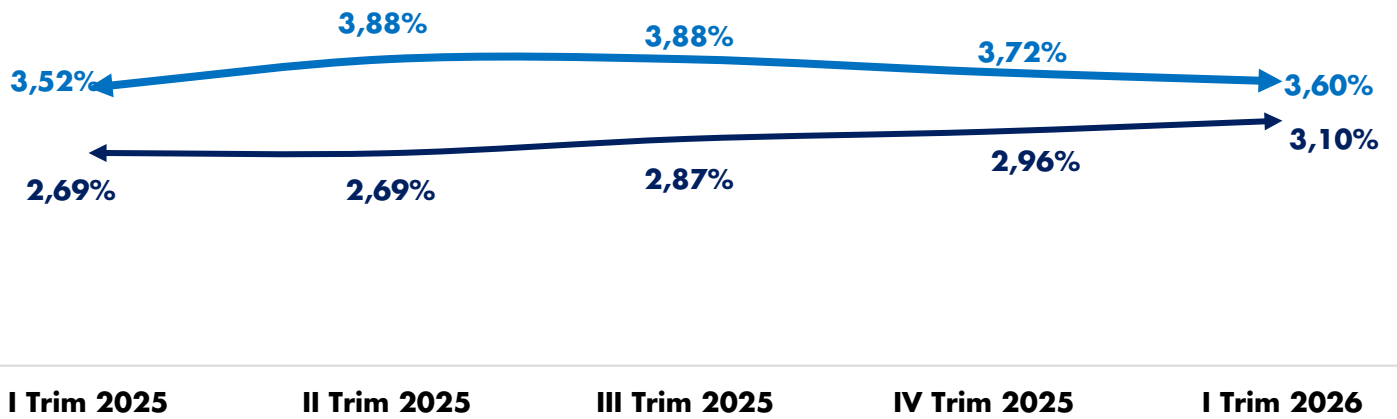
Estructura del portafolio por sector económico

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%

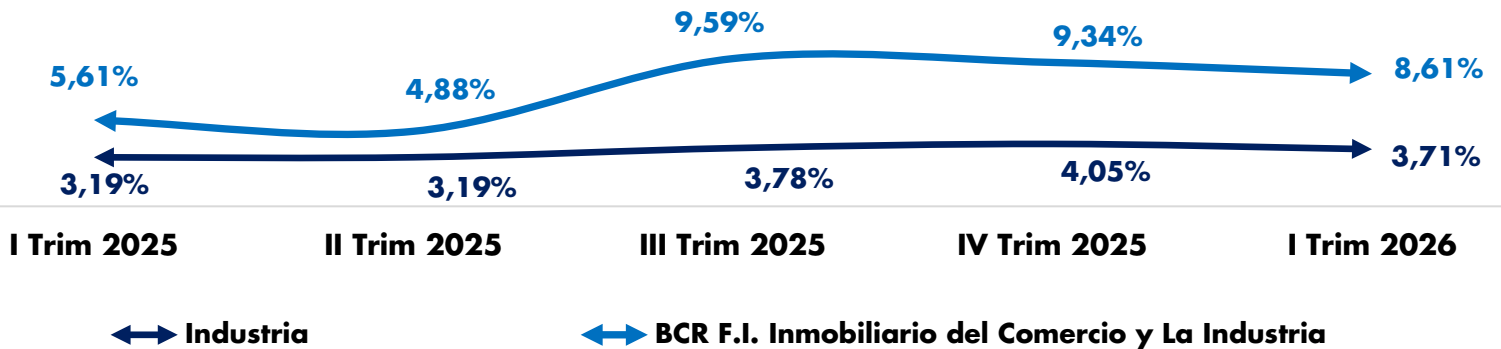
Rendimientos

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)



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)

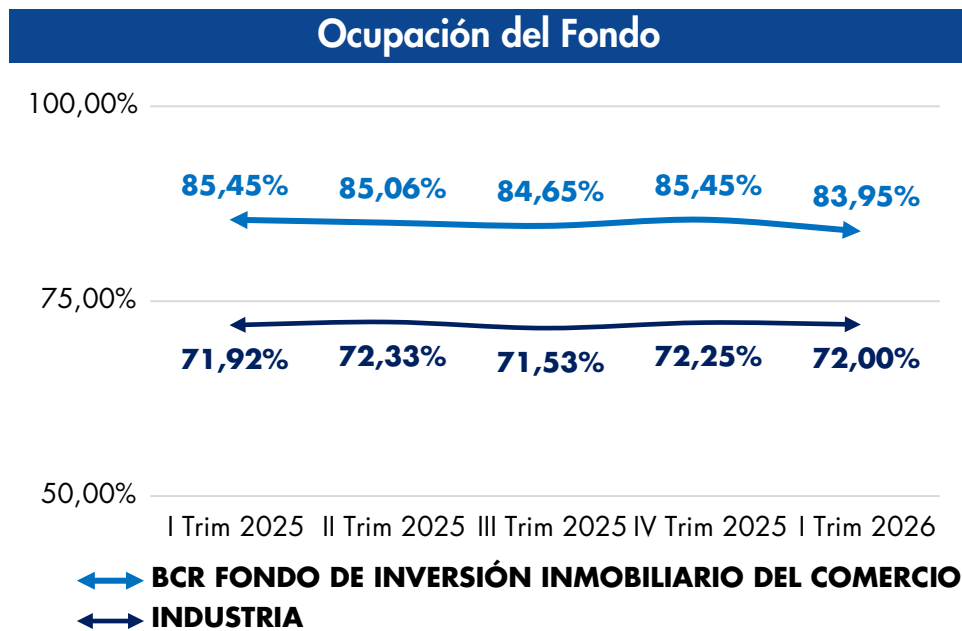


*Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

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".



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.





ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
ОБ ИЗМЕНЕНИИ
УСЛОВИЙ ТРУДА
11 мая 2015 года

Указание Алены Мухометовой
Предупреждаем Вас о том, что в соответствии с
условия Вашего труда
Руководствуясь статьями 32 Трудового кодекса
Декрета Президента Республики Беларусь
руководящим кадрам и работникам
обслуживающим кадрам и работникам
производственных подразделений
неделя - трехдневная с целью сохранения
воскресенье) с оплатой
применяемых на условиях
Одновременно с оплатой
изменившихся условий
ознакомления с
Республики Беларусь
Беларусь
пособие
комитет

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
<p>AAf: La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan 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.</p>	<p>El signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.</p>	<p>Categoría 2: Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.</p>	<p>Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.</p>

Títulos valores

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



BCR
FONDOS DE INVERSION