

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 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

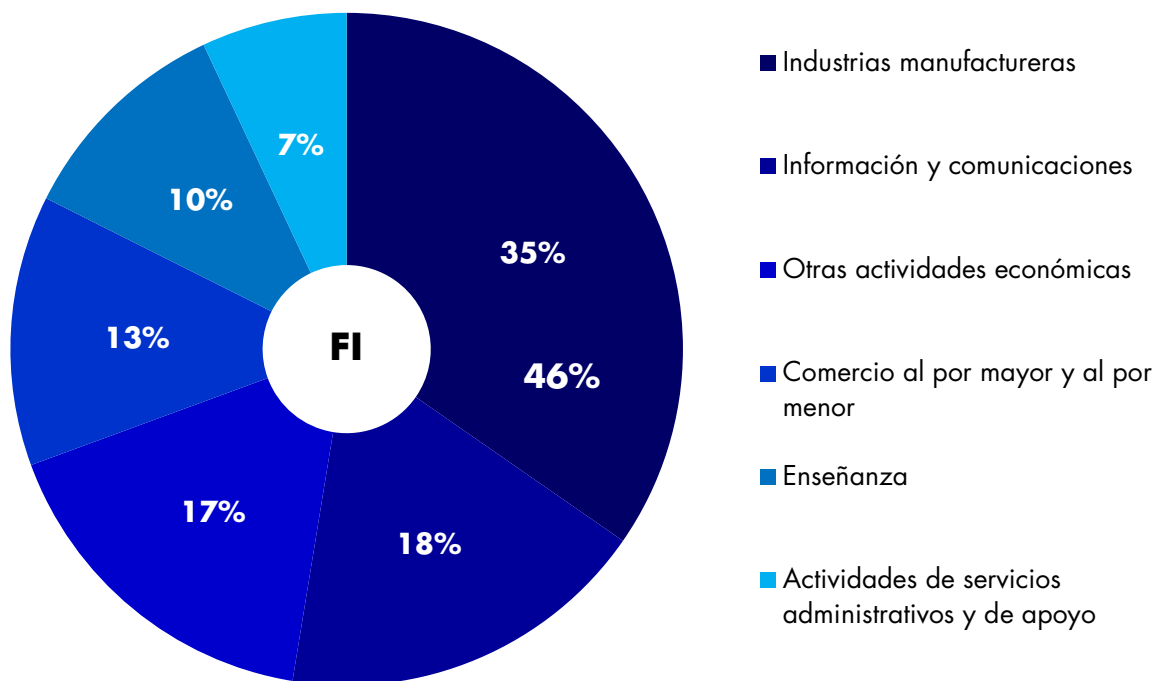
Es un fondo cerrado de cartera mixta en dólares americanos con rendimientos trimestrales. Dirigido a inversionistas de perfil moderado, con conocimiento del mercado de valores e inmobiliario, cuyo horizonte de inversión es de

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

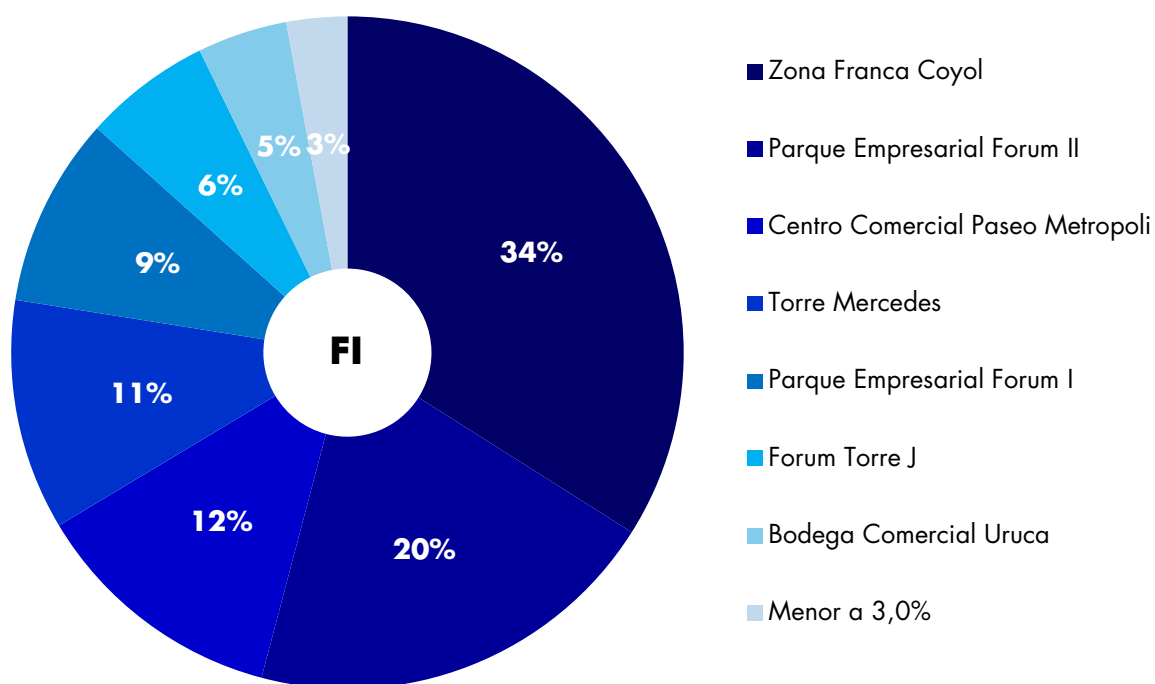
Fecha de inicio de operaciones:	25/10/2000
Tipo de Fondo:	Cerrado
Moneda de participaciones:	Dólares
Cantidad total autorizada:	\$251.852.000,00
Monto total colocado:	\$251.852.000,00
Precio última negociación:	\$115,00
Fecha última negociación:	25/2/2026
Relación participaciones negociadas último trimestre 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 Coyoil 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.

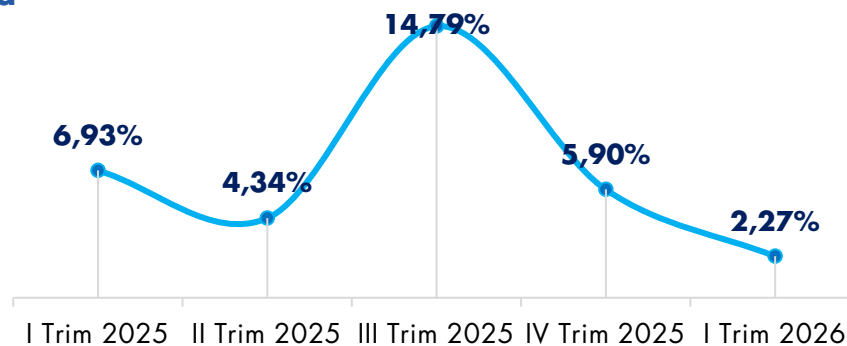
Durante el primer trimestre de 2026, el indicador de morosidad del fondo evidenció una tendencia

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%

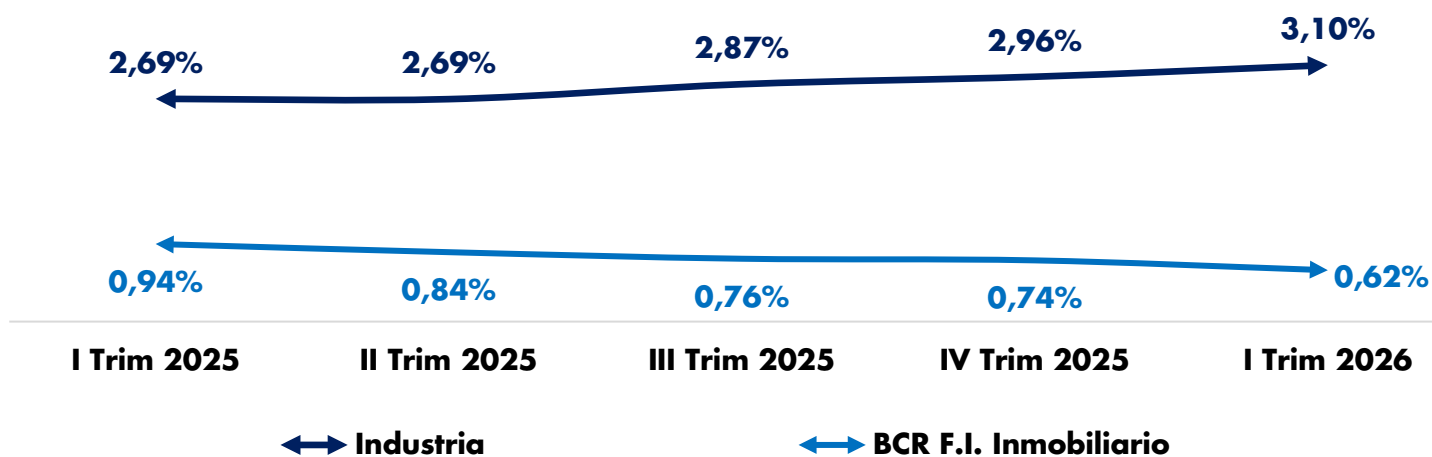
Estructura del portafolio por sector económico

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%

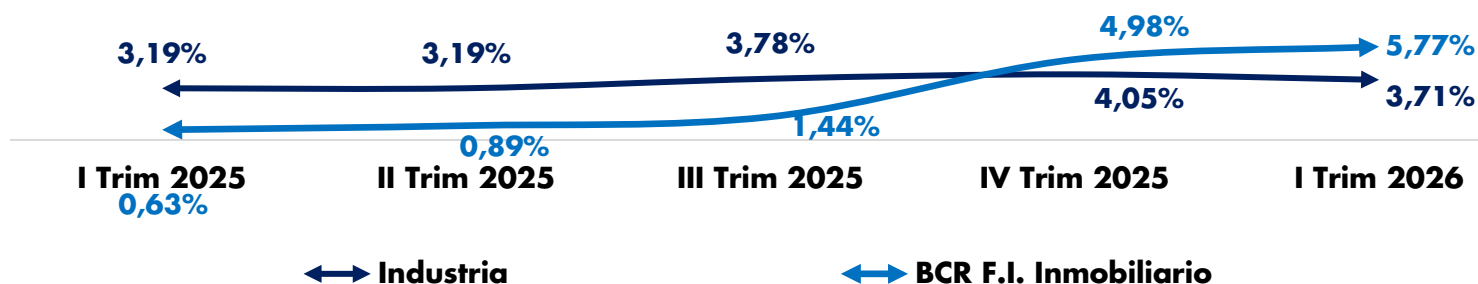
Rendimientos

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)

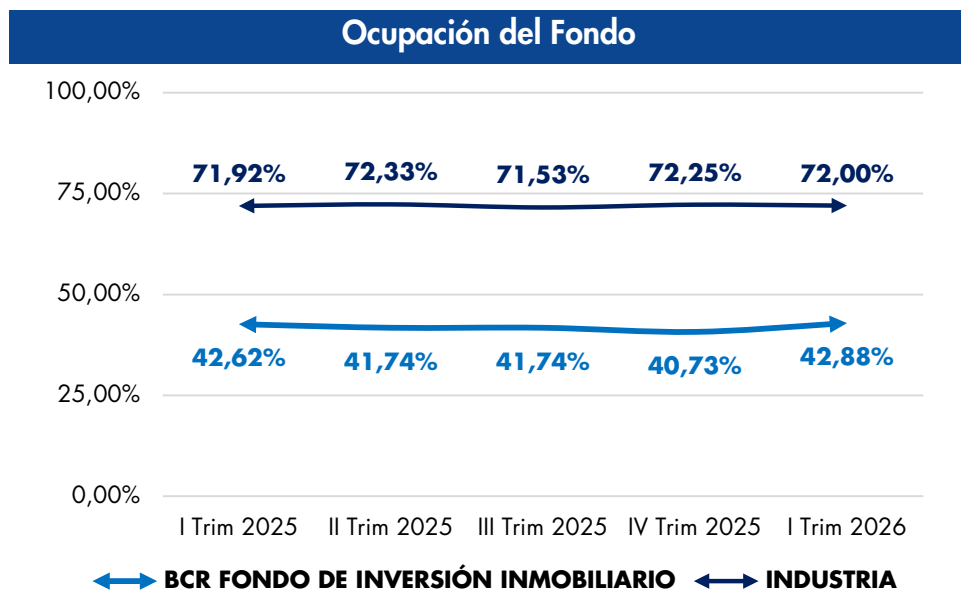


*Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

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 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 СУЩЕСТВЕННЫХ
УСЛОВИЙ ТРУДА
11 мая 2015 года

Указание Алена Мининского
Предупреждаем Вас о том, что в соответствии с
условиями Вашего трудового договора, заключенного
Руководством Республики Беларусь, в соответствии с
Декретами Президента Республики Беларусь, в соответствии с
руководящим документом, регулирующим трудовые
обстоятельствам кадров и работников Республики Беларусь
продукции и с целью сохранения здоровья работников
неделя - трехдневная с оплатой труда в соответствии с
воскресенье) с оплатой труда в соответствии с
применяемых на территории Республики Беларусь
Одновременно настоящим уведомлением сообщаем
изменившихся условиям трудового договора, заключенного
ознакомления с условиями трудового договора, заключенного
Республики Беларусь, в соответствии с
Беларусь, в соответствии с
пособие по безработице
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
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 INVERSION