

# • FONDOS



# NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.07.23



Zona Franca BES  
BCR Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía



# TENDENCIA PROACTIVA Y SOLIDARIA

Los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, refleja la siguiente rentabilidad líquida calculada en los últimos 12 meses con corte al 30 de junio del 2023:

- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas: **2,42%**
- BCR Fondo de Inversión del Comercio y la Industria FCI: **2,71%**
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario: **2,10%**
- BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario: **3,51%**
- Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía: **0,38%**

Al corte de junio del 2023, el portafolio de activos totales de los cinco Fondos de Inversión Inmobiliarios gestionados por BCR SAFI muestran en su totalidad US\$ 994,00 millones de dólares, lo que representa a nivel del segmento inmobiliario costarricense un 37,21% de participación sobre el total de activos administrados.

La ocupación promedio mostrada por los fondos de inversión inmobiliarios a nivel de la industria según Sugeval al 30 de junio del 2023 fue de un 84,00%.

Los ingresos de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, continúan mostrando una tendencia positiva, gracias a la colocación de espacios disponibles por medio de esfuerzos comerciales constantes con nuestro equipo de negocios y además con agentes corredores de bienes raíces, además, a la finalización de las concesiones temporales, y finalmente a los incrementos anuales establecidos a nivel contractual con los inquilinos, aspectos que han permitido mitigar salidas de inquilinos durante los recientes meses.

En cuanto al rubro de gastos, la administración mantiene activas las negociaciones con los proveedores financieros y priorización de intervenciones en los activos inmobiliarios, con el fin de mitigar variaciones relevantes en cuanto al gasto que vayan en detrimento del resultado integral del fondo y de la distribución de los rendimientos, esto claro está, sin poner en riesgo la operación de los inquilinos o condiciones de infraestructura de los activos inmobiliarios.

En la misma línea de los gastos, la administración de BCR SAFI, el mes anterior tomo la decisión de manera proactiva y solidaria con los inversionistas, de disminuir las comisiones de administración de los fondos inmobiliarios de la siguiente manera:

Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con las entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.



Fondo de inversión	Comisión Anterior	Comisión Ajustada
BCR Fondo de inversión Inmobiliario	0,90%	0,40%
BCR Fondo de inversión FCI	1,00%	0,80%
BCR Fondo de inversión Progreso	1,10%	0,90%
Fondo de inversión Renta y Plusvalía	1,50%	1,25%

Los recursos generados de ese ahorro en el gasto estarían siendo destinados al mejoramiento del rendimiento de los fondos, así como a la intervención de los activos inmobiliarios para impulsar su colocación en el corto y mediano plazo.

### Estrategias en Gestión

- Colocación de espacios disponibles.
- Renegociación con proveedores financieros.
- Gestión de ventas de activos.
- Priorización de intervenciones inmobiliarias.
- Análisis y seguimiento de comisiones de administración.

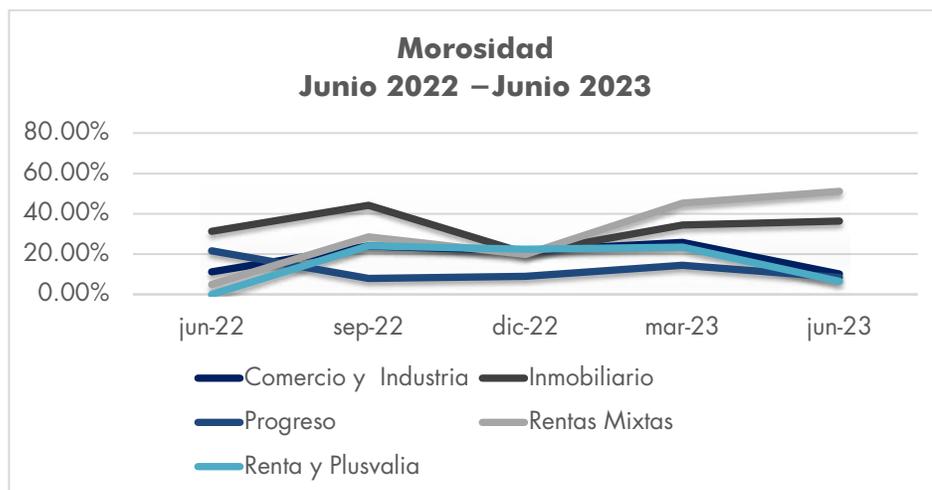
### Gestiones de ejecución del contrato de garantía

En seguimiento a los comunicados de hecho relevante en seguimiento a los hechos relevantes CHR-1416 y CHR-1427, así como en atención a nuestra obligación de buscar la recuperación de los dineros pendientes pago por parte del fideicomitente deudor del Contrato de fideicomiso de garantía denominado FIDEICOMISO DE GARANTÍA CELEBRADO ENTRE TRES CIENTO DOS – OCHOCIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO S.R.L. / BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO Y BCR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA FCI/ FIDELEX FIDES LTDA, montos adeudados en favor de los fondos BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, se informa que se procedió a comunicarle al fiduciario el incumplimiento del deudor y por lo tanto, también solicitarle al fiduciario la ejecución de la garantía del fideicomiso.

Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con las entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.



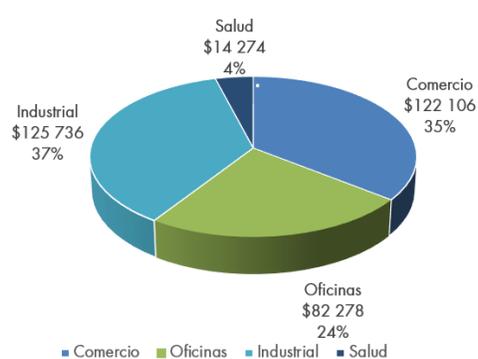
## Comportamiento de la Morosidad



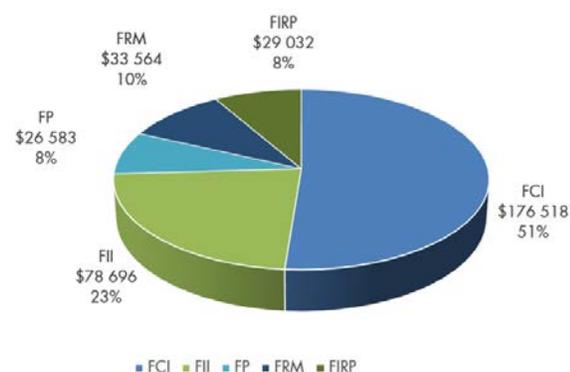
Las gestiones de cobro efectuadas constante y oportunamente por parte de la administración de BCR SAFI nos ha permitido mantener los niveles de morosidad controlados, cerrando a junio 2023 en un promedio del 21,51%.

## Colocación de espacios

### Rentas por Sector Económico



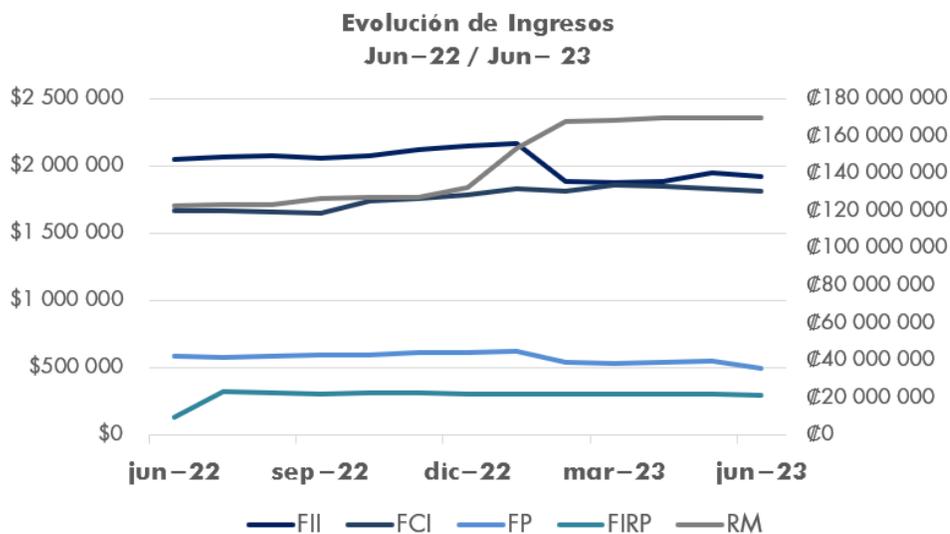
### Rentas por Fondo



Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con las entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.

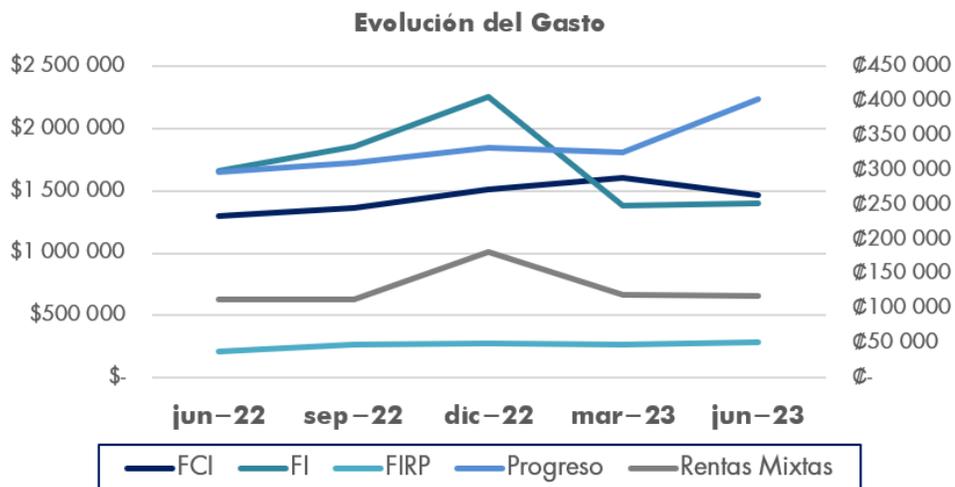
En el periodo que considera de enero 2023 al cierre de junio de 2023, se colocaron alrededor de 16,003 m2, lo cual refleja los esfuerzos que enfocados en la colocación de espacios disponibles. Además, si lo medimos en términos monetarios el ingreso nuevo totaliza un monto de USD\$150 389,16.

### Colocación de espacios



La administración continuamos realizando esfuerzos para lograr mejorar el ingreso mensual de cada uno de los fondos administrados, como se puede validar en la evolución del ingreso del 2022 a junio 2023 según la gráfica anterior.

### Comportamiento del gasto de los fondos



Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con las entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.

La administración continuamos realizando esfuerzos para lograr mejorar el comportamiento mensual del gasto de cada uno de los fondos administrados, como se puede validar en la evolución del gasto del 2022 a junio 2023 según la gráfica anterior, hemos estado en constante negociación con los proveedores de los fondos a fin de mejorar los resultados globales de cada fondo.

Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con las entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.

