

# • FONDOS



# NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.01.23



**Mall Paseo de las Flores**  
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario  
BCR Fondos de Inversión



# CRECIMIENTO PAULATINO

Los fondos de inversión inmobiliarios gestionados por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, muestran la siguiente rentabilidad líquida calculada en los últimos 12 meses con corte al 31 de diciembre del 2022:

- BCR Fondo de Inversión del Comercio y la Industria FCI **2,97%**.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario **2,14%**.
- BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario **3,67%**.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas **1,19%**.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía **2,30%**

Al 31 de diciembre del 2022, la cartera de activos totales de los cinco Fondos de Inversión Inmobiliarios administrados por BCR Fondos de Inversión registra en conjunto US\$1.036 millones de dólares, lo que representa a nivel del mercado inmobiliaria costarricense un 38% 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 31 de diciembre del 2022 fue de un 84,21%.

El flujo de alquiler de los fondos inmobiliarios gestionados por BCR Fondos de Inversión han mostrado un crecimiento paulatino con relación a los ingresos percibidos en época de la pandemia. La administración de BCR Fondos de Inversión mantiene los esfuerzos enfocados en la contención del gasto con el fin de mitigar los recientes incrementos en las tasas de interés a nivel internacional, lo cual considera una serie de negociaciones con los acreedores financieros para evitar aumentos importantes en el gasto financiero, permitiendo esto inclusive mejorar las condiciones en cuanto al costo financiero de los fondos administrados.

Se han realizado esfuerzos importantes para mejorar los ingresos de los fondos, llevando a cabo una comercialización activa de aquellos espacios disponibles que cuentan los distintos inmuebles, esto en aras de mejorar la ocupación en los distintos sectores económicos que se encuentran diversificadas en las carteras administradas.

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.



### Estrategias en Gestión

- Colocación de espacios disponibles.
- Renegociación con acreedores financieros.
- Rotación de activos.
- Priorización de intervenciones inmobiliarias.
- Análisis y seguimiento de comisiones de administración.

### Evolución Ingreso Dic 21 - Dic 22

Dólares		
Fondo	Porcentaje de Incremento	Monto (miles)
Inmobiliario	5,01%	\$102.576
Comercio y la Industria	10,96%	\$176.702
Progreso	5,24%	\$30.637
Renta y Plusvalía*	-1,13%	-\$3.427
Promedio	4,02%	\$248.139

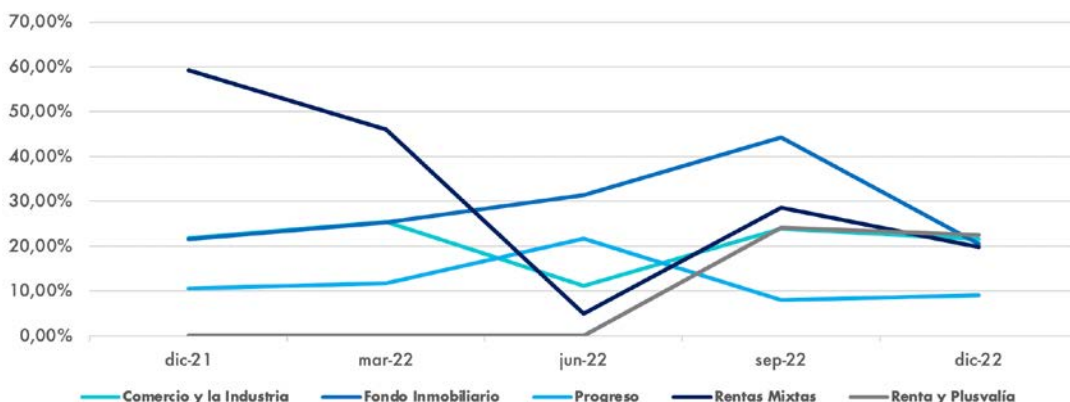
Colones		
Rentas Mixtas	-6,16%	₡ 8.711.086

\* Evolución de setiembre a diciembre 2022

Los ingresos de los fondos inmobiliarios gestionados por BCR Fondos de Inversión en dólares han mostrado un crecimiento paulatino de alrededor del 4,02% en promedio de diciembre 2021 al corte del mes de diciembre 2022. La administración de BCR Fondos de Inversión mantiene los esfuerzos enfocados en incrementar los ingresos del fondo, ya sea por medio de la colocación de espacios disponibles.

En el caso específico del Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas se muestra una disminución en el ingreso debido a una concesión temporal a un inquilino que aún mantiene efectos negativos por aspectos relacionados a la Pandemia. A pesar de lo anterior, se continua con las gestiones comerciales, para tratar de colocar nuevos espacios y procurar aumentar los ingresos.

### Comportamiento de la Morosidad



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.

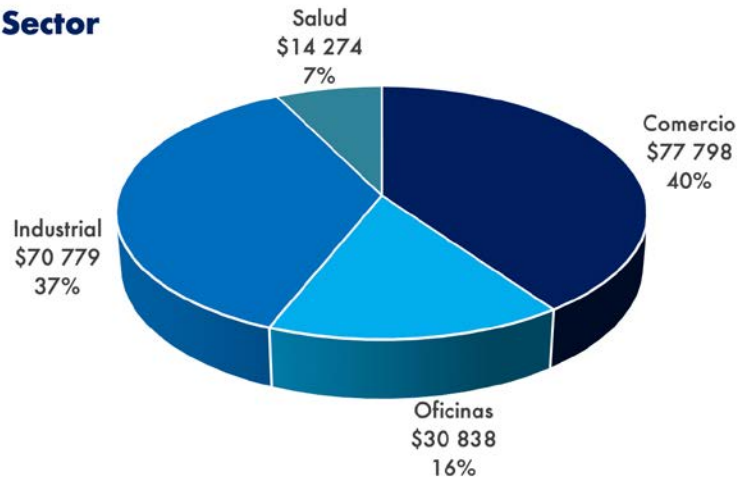


Las gestiones de cobro efectuadas constante y oportunamente por parte de la administración de BCR Fondos de Inversión nos ha permitido mantener los niveles de morosidad controlados, cerrando al 31 de diciembre en un promedio del 18,68%. Lo que en comparación con el mes de diciembre 2021 representa una disminución en la morosidad de un 17,46%.

## Colocación de espacios

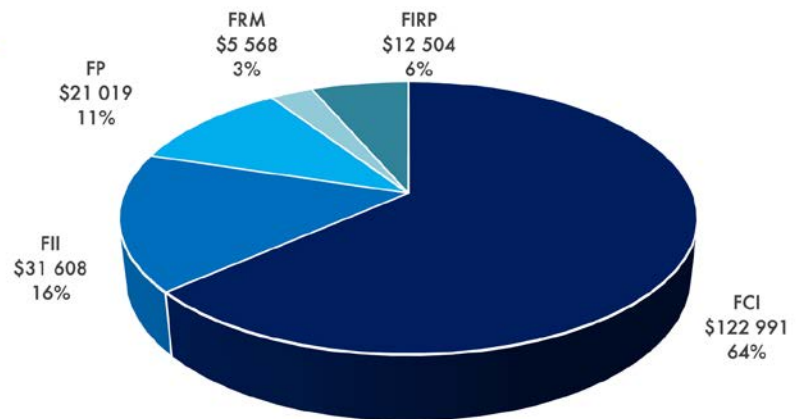
### Rentas por Sector Económico

- Comercio
- Oficinas
- Industrial
- Salud



### Rentas por Fondo

- FCI
- FII
- FP
- FRM
- FIRP



En el periodo que considera de enero al cierre de diciembre de 2022, se colocaron alrededor de 18.060 m<sup>2</sup>, 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\$193.689,24

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.