

# • FONDOS



# • INMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.06.23



**Terracampus**  
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario  
BCR Fondos de Inversión



# TENDENCIA POSITIVA

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 mayo del 2023:

- BCR Fondo de Inversión del Comercio y la Industria FCI **2,68%**.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario **2,07%**.
- BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario **3,50%**.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas **2,14%**.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía **2,25%**

Al corte de mayo del 2023, el portafolio de activos totales de los cinco Fondos de Inversión Inmobiliarios gestionados por BCR SAFI muestran en su totalidad US\$ 992,28 millones de dólares, lo que representa a nivel del segmento inmobiliario costarricense un 37,50% 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 marzo del 2023 fue de un 83,30%.

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

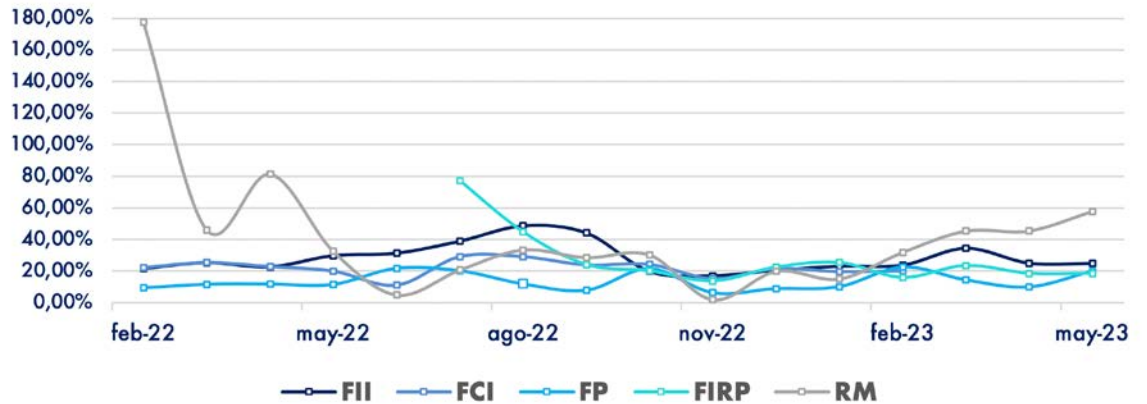
Los recursos generados de ese ahorro en el gasto estarían siendo destinados al mejoramiento del rendimiento de los fondos, así como a la intervención de los activos inmobiliarios para impulsar su colocación en el corto y mediano plazo.

#### 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.

#### Comportamiento de la Morosidad

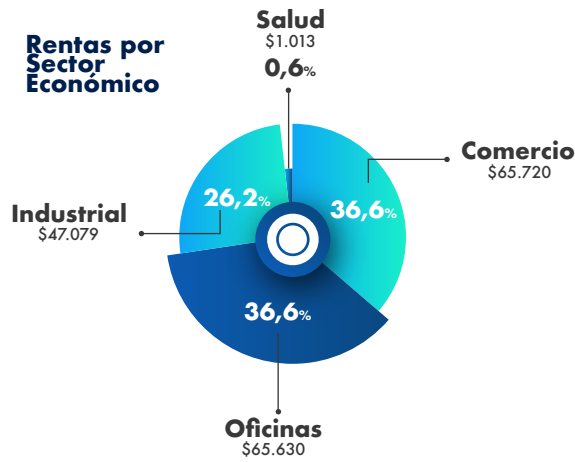
##### Morosidad Febrero 22 - Mayo 23



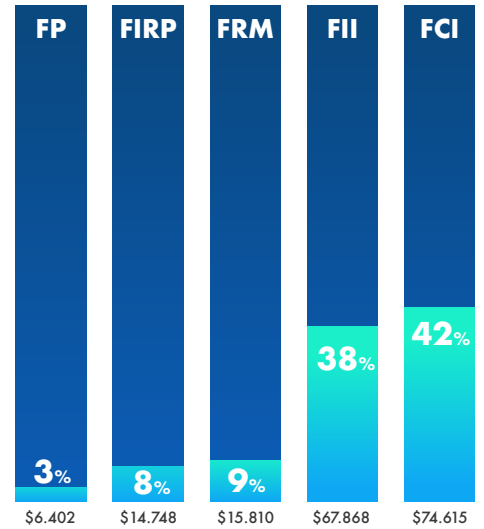
Las gestiones de cobro efectuadas constante y oportunamente por parte de la administración de BCR SAFI nos ha permitido mantener los niveles de morosidad controlados, cerrando a mayo 2023 en un promedio del 29,62%.

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.

## Colocación de espacios



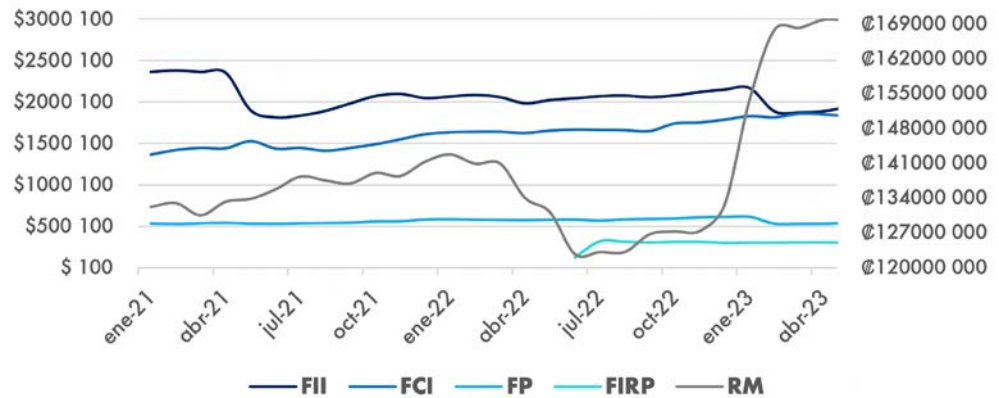
## Rentas por Fondo



En el periodo que considera de diciembre 2022 al cierre de mayo de 2023, se colocaron alrededor de 22.905 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\$179.442,65.

## Colocación del ingreso de los fondos

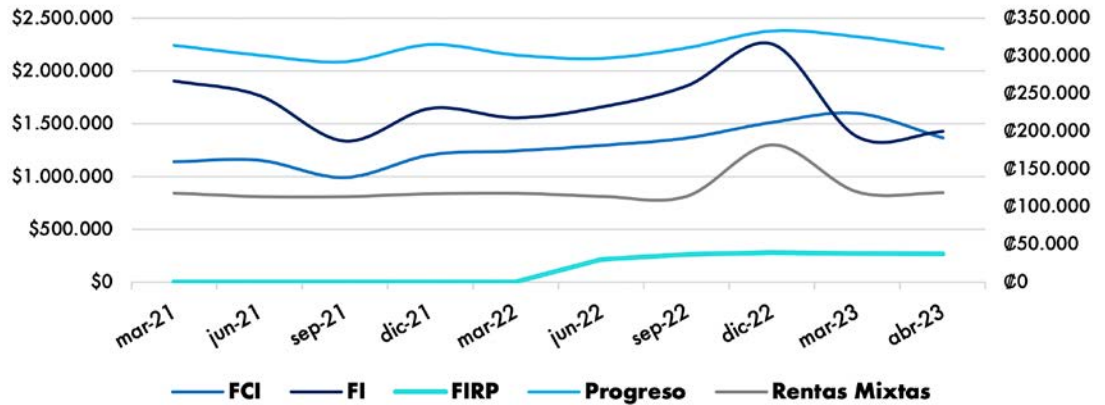
### Evolución de Ingresos Enero 21 - Mayo 23



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.

## Colocación del gasto de los fondos

### Evolución del Gasto Mar-21 a Abr-23



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 2021 a abril 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.

### Venta de Edificio Ofibodegas la Valencia Fondo de Inversión de Renta y Plusvalía

Por otra parte, mencionar que el pasado 08 de junio se llevó a cabo la venta del Edificio Ofibodegas La Valencia el cual pertenecía al Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y plusvalía, por un monto de \$1 792 975,23, dichos recursos en su totalidad se utilizaron para realizar un aporte extraordinario a la operación de crédito que posee vigente el fondo, lo cual permite al fondo disminuir el gasto financiero y mejorar el resultado integral para efectos de una evolución positiva en la distribución de los rendimientos hacia los inversionistas.

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.