

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2024



BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2024

"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 #12,
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/ Correo electrónico: bcrfondos@bancobcr.com



San José, 30 de Junio 2024

Estimado inversionista:

Para BCR Fondos de Inversión es un gusto hacer llegar el Informe Trimestral correspondiente al período comprendido entre el 01 de Abril y el 30 de Junio del 2024, que muestra el desempeño de nuestros fondos durante el segundo trimestre del 2024.

Este también se encuentra disponible en el Oficentro Torre Cordillera piso #12 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 Rentas Mixtas
No diversificado**

Indicadores de fondos

Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas



₡28.912.287.965,22
Activos Totales



₡27.516.406.372,07
Activos Inmobiliarios



175
Cantidad de inversionistas



14.775
Cantidad total de participaciones



8
Cantidad de inmuebles



49
Cantidad de inquilinos



91.831,15
m² Arrendables



86,03%
Ocupación porcentual



Prom. 3,0 años
Vencimiento de Contratos



En Libros: ₡2.720.419,25
Mercado: ₡2.970.530,00
Valor de participación



Total: 5,23%
Líquido: 4,20%
Rendimientos últimos 12 meses

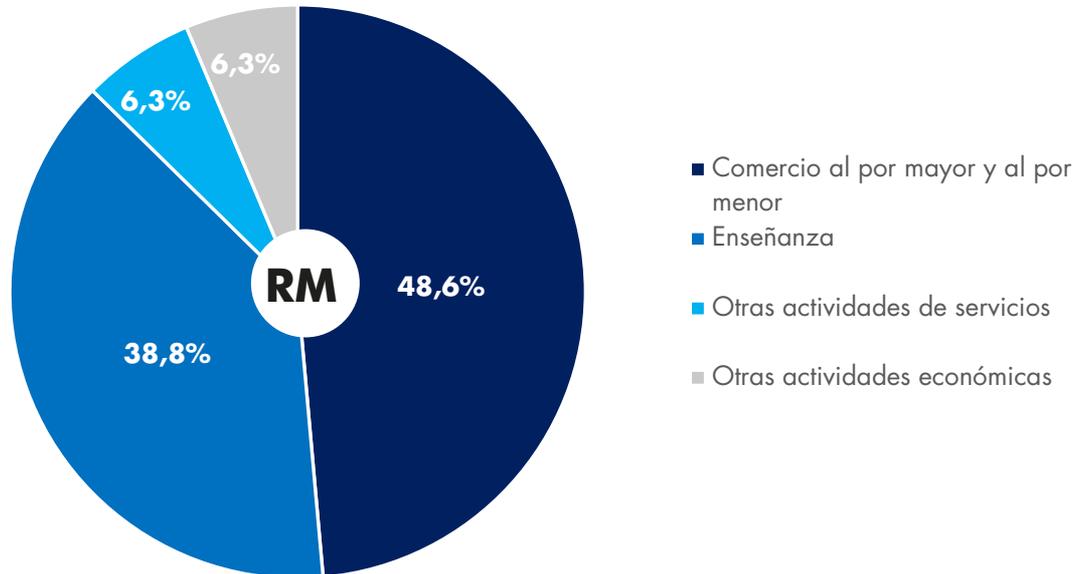
Características del fondo

Es un fondo cerrado de cartera mixta en colones costarricenses 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:	12/07/2007
Tipo de fondo:	CERRADO
Moneda de participaciones:	COLONES
Cantidad total autorizada:	₡50.000.000.000,00
Monto total colocado:	₡14.775.000.000,00
Precio última negociación:	₡3.500.000,00
Fecha última negociación:	05/03/2020
Relación participaciones negociadas último trimestre vs participaciones en circulación del período:	0,00%
Clasificación de riesgo:	SCR A-3 (CR)
Calificadora:	SOC. CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA
Comisión administración:	0,10%
Comisión administración industria:	0,10% (Único fondo en colones)

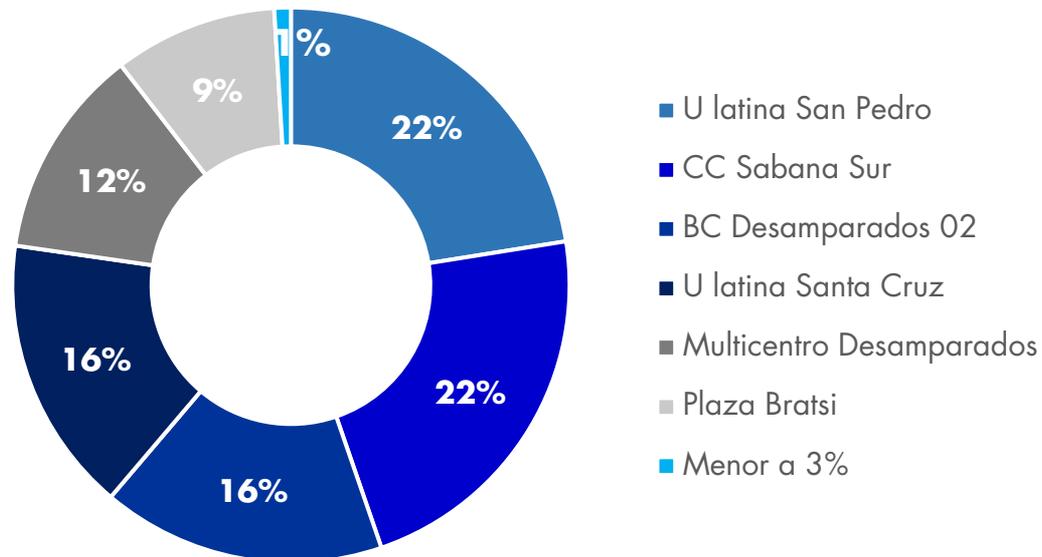
Composición de ingresos del Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas, por actividad económica



Entrada de nuevos inquilinos

Período	Fondo	Metraje (m ²)	Renta mensual
II Trim 2024	Rentas Mixtas	77,20	¢145.282,39

Composición de ingresos por inmueble



Informe de la administración

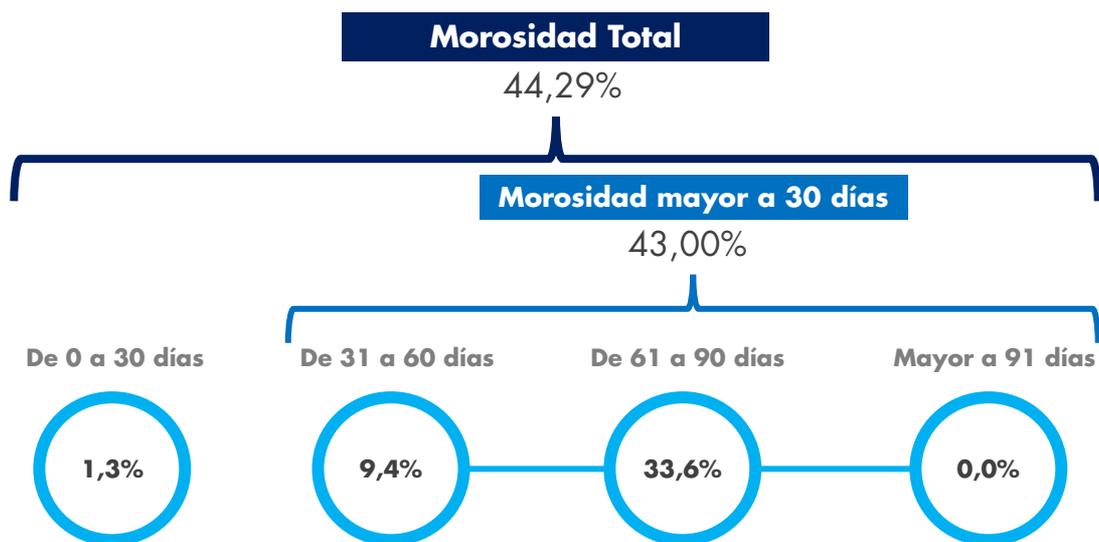
Para el cierre al mes de junio de 2024 el rendimiento líquido de los últimos 12 meses fue de 4,24%, siendo éste el único fondo del mercado inmobiliario que registra rendimientos en colones. Por su parte, el activo total administrado del fondo asciende a ₡28.912.287.965,22 y el valor en libros de la participación a la misma fecha fue de ₡2.720.365,67.

El fondo mantiene en su portafolio de activos inmobiliarios 8 propiedades. Por otra parte, la administración ha logrado la diversificación de sus ingresos en siete actividades económicas, siendo los sectores de enseñanza y comercio los más representativos. Así mismo, en lo que respecta a la diversificación por inquilino, al 30 de junio del año 2024 se mantienen 49 empresas inquilinas.

La morosidad total al segundo trimestre 2024 se encuentra en un 44,29%. Los alquileres pendientes se consideran por

rangos de tiempo "De 0 a 30 días", "De 31 a 60 días", "De 61 a 90 días" y "Mayor a 90 días". Es pertinente indicar que aquellos inquilinos con saldos pendientes menores a 30 días aún se encuentran en el período de pago correspondiente al mes en curso, por lo que los inquilinos que se encuentran con una morosidad mayor a 30 días son los que muestran los incumplimientos de pago en los períodos establecidos, sin embargo, dentro de la cartera existen inquilinos que por condiciones contractuales cancelan su renta a mes vencido que podrían influir en un alza en el porcentaje a pesar de que cumplan con sus obligaciones con el fondo.

Ahora bien, en el rango de 61 a 90 días, la morosidad es de un solo inquilino del sector comercial, el cual, su proyección de pago es entre los 60 y 70 días, por lo que la gestión de cobro se mantiene constante para propiciar la recuperación pronta de los alquileres del fondo. Por otra parte, en este fondo al corte del trimestre, no registra montos en cuentas de orden.



Durante el II trimestre de 2024 no se registraron valoraciones de inmuebles en este fondo, las ganancias no realizadas por ajuste de valor reportadas corresponden a la valoración de inversiones en fondos financieros.

El valor en libros del total de la cartera de inmuebles del fondo, al 30 de junio 2024 fue de ₡27.516.406.372,46.

Aunado a lo anterior, cabe destacar que el fondo mantiene una plusvalía superior a los ₡1.421.892.618,96.

Ingresos

Detalle	Abril	Mayo	Junio
Ingresos del Período	₡179.612.152	₡180.340.467	₡180.332.285
Intereses; Descuentos y Dividendos	₡201.556	₡48.669	₡36.715
Ingreso por arrendamiento	₡177.268.694	₡178.751.194	₡178.624.475
Ganancia por diferencial cambiario	₡12,12	₡19.870	₡196.853
Ganancias no realizadas por ajustes de valor	₡2.129.789	₡1.520.734	₡1.474.242
Ingresos extraordinarios	₡0	₡0	₡0
Otros ingresos	₡0	₡0	₡0

Al cierre del II Trimestre de 2024 los ingresos mostraron un comportamiento estable y con respecto al trimestre anterior presentaron un leve crecimiento aproximado de ₡1.400.000,00, por motivo de nuevas colocaciones y la aplicación de incrementos contractuales.

Por otro lado, como parte de la gestión, se han mantenido los esfuerzos de colocación, para el II Trimestre 2024, se logró concretar el cierre de dos negociaciones por espacios en el inmueble Sabana Sur, resultando un total de área colocada de 77,20 m², lo cual representa nuevos ingresos para el fondo de alrededor de ₡415.000,00 mensuales.

También se ha recibido interés por parte de otros potenciales inquilinos para áreas desocupadas en este inmueble, especialmente en los sectores de salud, comercio y oficina.

Esto demuestra el amplio potencial de aprovechamiento que ofrece el Centro Comercial Sabana Sur en diferentes áreas comerciales.

Gastos

Los gastos del fondo se componen de: gastos financieros, impuestos, mantenimiento, peritaje de inmuebles, comisión de administración, seguros y otros gastos, tal como se detalla a continuación:

II Trimestre 2024

Gastos Financieros	61,8%
Impuestos locales	24,1%
Mantenimiento de los inmuebles	8,4%
Seguros	2,0%
Peritazgo de los inmuebles	1,6%
Comisiones	1,1%
Gastos bancarios y similares	0,5%
Gasto por Suscripción	0,2%
Variación por Incobrables	0,2%
	100,0%

Los esfuerzos realizados por la administración en cuanto a la contención del gasto, se detallan en el apartado de plan de acción de los fondos.

Estructura del portafolio por inmueble

Inmueble	Activos totales al:	
	30/6/2024	31/3/2024
Cc Sabana Sur	32,55%	32,55%
U Latina San Pedro Col	13,90%	13,90%
Multicentro Desamparados	12,81%	12,81%
Bc Desamparados 02	10,87%	10,87%
Plaza Bratsi	10,24%	10,24%
U Latina Santa Cruz Col	9,54%	9,54%
Oficentro Los Yoses	9,21%	9,21%
Paseo De Las Flores Col	0,88%	0,88%

Estructura del portafolio por sector económico

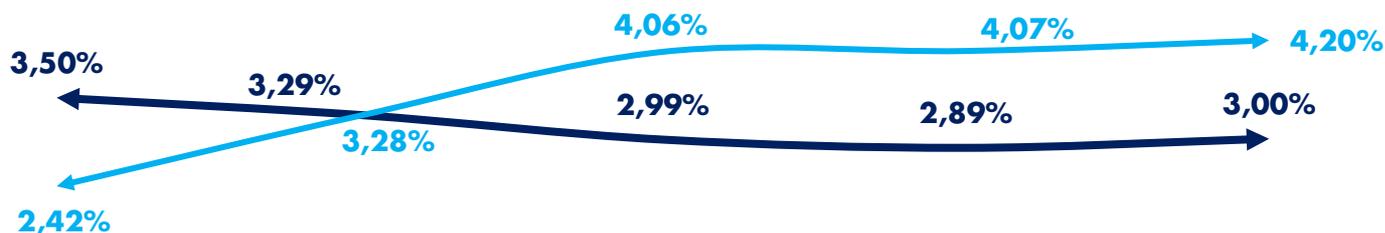
Actividad económica del inquilino	Participación	
	jun-24	mar-24
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	48,6%	48,6%
Enseñanza	38,8%	38,8%
Otras actividades de servicios	6,5%	6,3%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,2%	2,2%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,4%	2,3%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	0,7%	0,7%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,6%	0,6%
Información y Telecomunicaciones	0,5%	0,5%
Total	100%	100%

Rendimientos

Rendimientos de los últimos 12 meses				
Rendimiento total		Rendimiento líquido		Rendimiento a Valor de Mercado
Fondo 30/06/2024	Industria 30/06/2024	Fondo 30/06/2024	Industria 30/06/2024	Fondo 30/06/2024
5,23%	5,18%	4,20%	4,20%	0,00%

Nota: El rendimiento líquido excluye el ajuste por la reevaluación del inmueble, y el rendimiento total incorpora todo el activo neto del fondo.

Rendimiento líquido últimos 12 meses
BCR Fondo de Inv. Inmobiliario Rentas Mixtas – No Diversificado Vs Promedio Industria
 (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



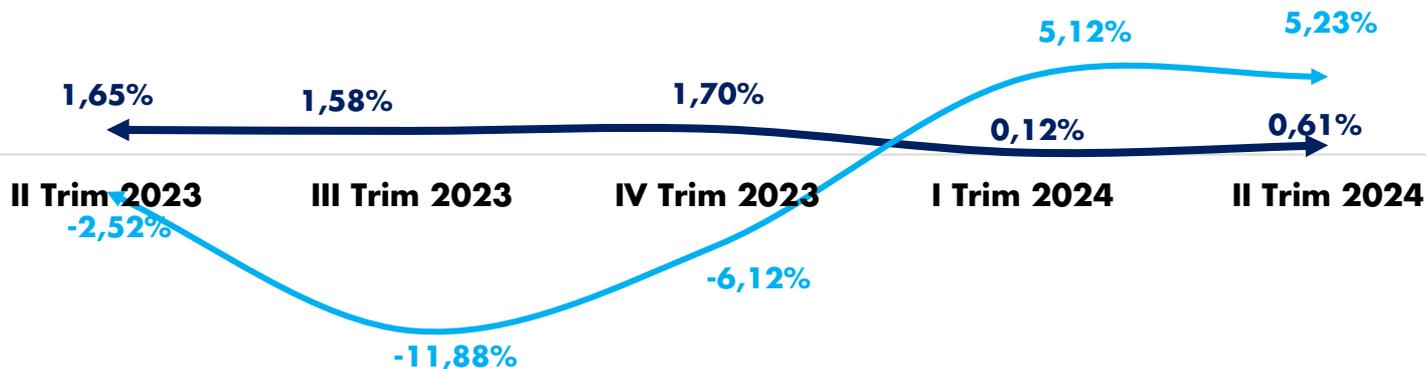
II Trim 2023 III Trim 2023 IV Trim 2023 I Trim 2024 II Trim 2024

↔ Industria

↔ BCR F.I. Inmobiliario Rentas Mixtas

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

Rendimiento total últimos 12 meses
BCR Fondo de Inv. Inmobiliario Rentas Mixtas – No Diversificado Vs Promedio Industria
 (Rendimiento últimos 12 meses al fin de cada mes)



II Trim 2023 III Trim 2023 IV Trim 2023 I Trim 2024 II Trim 2024

↔ Industria

↔ BCR F.I. Inmobiliario Rentas Mixtas

Indicadores

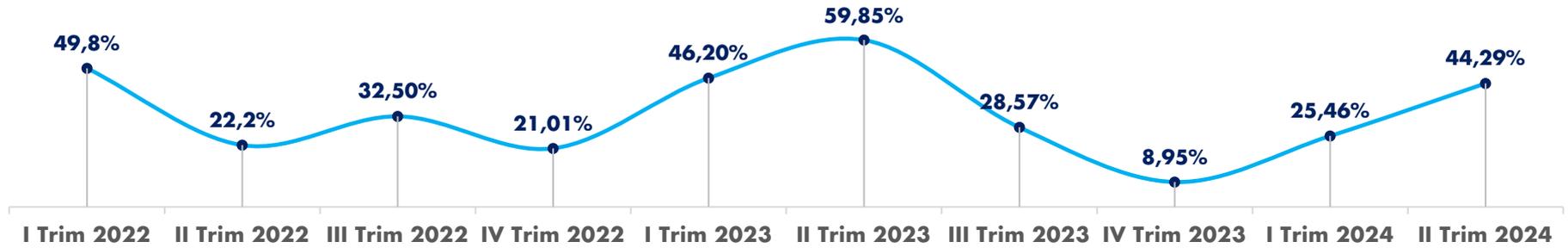
Indicador	AI 30/06/2024	AI 31/03/2024	Industria
Coefic oblig frente a terceros	43,80%	43,95%	27,90%
Porcentaje de ocupación	86,03%	85,93%	74,43%

*Nota : Información de la industria correspondiente al último día hábil del período de junio 2024

A continuación, se presentan los resultados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas en miles de colones para el segundo trimestre del año 2024 en miles de colones.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas (¢ miles)	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023
Ingresos por arrendamiento	534.644	533.187	520.263	512.493	509.673	486.473
Otros ingresos	516	3.929	2.464	26.432	3.238	902
Ganancias no realizadas por ajustes del valor razonable	5.110	1.135.804	835.684	5.132	5.392	6.244
Total Ingresos	540.270	1.672.919	1.358.410	544.057	518.302	493.619
	II-Trim-2024	I-Trim-2024	IV-Trim-2023	III-Trim-2023	II-Trim-2023	I-Trim-2023
Gastos financieros	225.751	244.373	233.189	226.388	223.918	221.466
Gastos operativos	134.662	135.417	133.828	158.897	133.105	115.423
Comisiones	4.029	3.777	3.660	3.997	3.976	4.081
Otros gastos	615	-843	251	-868	708	620
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor razonable	0	0	113.841	1.659.644	0	688.838
Total Gastos	365.057	382.724	484.769	2.048.058	361.707	1.030.428
Utilidad Neta	175.213	1.290.195	873.641	-1.504.001	156.595	-536.809

Rango de morosidad



Rango de Morosidad	I Trim 2022	II Trim 2022	III Trim 2022	IV Trim 2022	I Trim 2023	II Trim 2023	III Trim 2023	IV Trim 2023	I Trim 2024	II Trim 2024
De 0 a 30 días	3,7%	17,3%	3,96%	1,2%	0,9%	8,8%	25,7%	0,1%	1,2%	1,30%
De 31 a 60 días	45,4%	1,5%	1,47%	15,29%	35,3%	0,4%	0,0%	8,5%	24,3%	9,45%
De 61 a 90 días	0,6%	3,4%	27,07%	4,55%	10,0%	0,0%	2,8%	0,4%	0,0%	33,55%
Más de 91 días	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,0%	50,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%
	49,8%	22,2%	32,50%	21,01%	46,20%	59,85%	28,57%	8,95%	25,46%	44,29%



Plan de Acción de los Fondos Inmobiliarios

BCR SAFI sigue realizando un gran esfuerzo en la administración y contención del gasto, siempre buscando

generar ahorros en la mayoría de las partidas y rubros de este componente del estado de resultados

Seguimiento de planes de acción II Trimestre 2024

• Negociación con proveedores financieros, en búsqueda de disminuir el gasto financiero

Como parte de los esfuerzos complementarios para mejorar la estructura de gastos de los fondos de inversión inmobiliarios, la administración realiza una revisión constante de las condiciones de las operaciones de crédito con las que cuenta cada fondo.

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario:

Condiciones vigentes:

Entidad	Saldo	Peso	Fecha de Constitución	Plazo (Meses)	Vencimiento	Tasa Actual
BCR	\$76.819.246,92	62,90%	13-jun-24	240	13-jun-44	5,90%
Davivienda	\$26.046.297,10	21,33%	24-abr-24	120	24-abr-34	8,81%
BICSA	\$19.261.597,25	15,77%	04-may-22	36	04-may-25	6,75%

Durante el segundo trimestre 2024 la administración logro formalizar dos nuevas operaciones de crédito, ambas, como parte de un proceso de reestructura de la deuda del fondo con los diferentes proveedores financieros con los cuales tiene obligaciones financieras.

Primeramente, se indica que el pasado 24 de abril del 2024 se formalizo con Banco Davivienda S.A el refinanciamiento de tres operaciones giradas desde una línea de crédito por medio de una nueva operación a 10 años.

Las operaciones refinanciadas contaban con vencimientos durante los meses de abril y mayo 2024, por lo que era de

importancia para la administración formalizar oportunamente el nuevo crédito.

Características de operaciones refinanciadas con Davivienda:

Entidad	Saldo	Plazo (Meses)	Vencimiento	Tasa Anual	Forma de Pago
Davivienda	\$21.394.000	24	26-may-24	8,50%	Intereses mensuales y capital al vencimiento
Davivienda	\$19.644.000	24	03-may-24	8,50%	Intereses mensuales y capital al vencimiento
Davivienda	\$1.994.000	24	18-abr-24	8,50%	Intereses mensuales y capital al vencimiento

Condiciones refinanciamiento:

Entidad	Tipo	Saldo	Plazo (Años)	Periodo de gracia	Tasa Anual	Forma de pago
Davivienda	Crédito a Largo Plazo	\$43.032.000,00	10	No aplica	SOFR 6 meses + 3.53%. Tasa mínima del 7,50% anual.	Cuotas mensuales y consecutivas de principal e intereses

Las condiciones brindadas por el proveedor financiero generaron un incremento en el gasto por intereses, por el aumento en la Tasa de Interés y las variaciones de esta por tasa de referencia establecida. Adicionalmente, agrego un pago por amortización mensual cercano a los \$225.000,00.

Se debe destacar que el 27 de junio del 2024, se concretó la venta de 7 inmuebles que formaban parte de la cartera de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario, lo que permitió efectuar un abono a esta operación por \$16.529.211,93, lo que incide en un ahorro mensual en la cuota cercano a los \$220.000,00.

En cuanto al Banco de Costa Rica, el 13 de junio 2024 se formalizo el refinanciamiento de dos operaciones de crédito giradas desde la línea de crédito que se tenía aprobada con este acreedor, dicha línea tenía un vencimiento en abril 2025.

Las operaciones lograron ser refinanciadas por medio de un crédito a largo plazo de 20 años. Las condiciones obtenidas

permiten un ahorro en el gasto financiero a razón de una disminución en la tasa de interés pasando esta de 8,50% a 5,90%. Además, se obtuvo un periodo de gracia por 36 meses con el fin de lograr ejecutar ventas de inmuebles durante este lapso que permitan disminuir el apalancamiento previo al inicio del pago de amortización mensual.

Características de operaciones a refinanciar:

Entidad	Saldo	Plazo (Meses)	Vencimiento	Tasa Anual	Forma de Pago
BCR	\$77.578.879,89	60	02-abr-25	8.50%	Intereses mensuales y capital al vencimiento
BCR	\$3.890.000,00	60	01-jun-28	8.50%	Intereses mensuales y capital al vencimiento

Condiciones refinanciamiento:

Entidad	Tipo	Saldo	Plazo (Años)	Periodo de gracia	Tasa Anual	Forma de pago
BCR	Crédito a Largo Plazo	\$81.468.879.89	20	36 meses	5,90% 24 meses tasa fija, Después TRI 3 meses + 4.40%	Primeras 36 cuotas únicamente intereses vencidos, a partir de la cuota 37, cuotas mensuales y consecutivos imputables a capital e intereses vencidos

Se estima que la variación en la tasa de interés generaría un ahorro trimestral de por aproximadamente \$530.000,00.

De la misma manera que en la operación con Davivienda, por motivo de la venta del 27 de junio del 2024, se efectuó un abono al crédito con el Banco de Costa Rica por \$4,649,632.97. Lo que permite un ahorro adicional en el gasto financiero y disminuye el saldo que deberá amortizarse mensualmente luego del vencimiento del periodo de gracia.

Con respecto a la operación de crédito con BICSA, la administración se mantiene ejecutando acciones para negociar con esta entidad para valorar convertir la línea de crédito en una operación a largo plazo, contemplando su próximo vencimiento en mayo 2025.

La administración ha recibido una nueva oferta por parte del acreedor, las condiciones propuestas para el refinanciamiento son por medio de un crédito a largo plazo de 12 años con un posible periodo de gracia en el principal para los primeros 12 meses

Oferta en negociaciones preliminares:

Entidad	Tipo	Saldo	Plazo (Años)	Periodo de gracia	Tasa Anual		Forma de pago
BICSA	Crédito a Largo Plazo	\$19.261.597,25	12	12 meses	8,00%	Prime Rate – 0,50% (Tasa mínima 8%)	Cuotas mensuales y consecutivas de principal e intereses

Se estará informando a los estimables inversionistas el avance en esta negociación, así como los efectos en los resultados del fondo de proseguir con esta.

BCR Fondo de Inversión de Rentas Mixtas:

Condiciones vigentes:

Entidad	Saldo	Peso	Fecha de Constitución	Plazo (Años)	Vencimiento	Tasa Anual
BCR	₡11.586.442.438,07	100%	23-dic-2022	12	23-dic-2034	7,45%

El fondo cuenta con una operación de crédito a largo plazo por 12 años, la cual se encuentra en un periodo de gracia de pagos al capital de 24 meses desde su formalización. La

administración mantiene una gestión activa con los proveedores financieros para lograr mejorar las condiciones de las operaciones de crédito.

BCR Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria:

Condiciones vigentes:

Entidad	Saldo	Peso	Fecha de Constitución	Plazo (Meses)	Vencimiento	Tasa Anual
BCR	\$118.023.067,47	87,38%	26-jun-24	240	26-jun-44	5,90%
Davivienda	\$17.043.188,87	12,62%	23-dic-21	48	23-dic-25	7.75%

El pasado 26 de junio del 2024 se formalizo con el Banco de Costa Rica el refinanciamiento de tres operaciones giradas desde una línea de crédito, dicha línea tenía un vencimiento en diciembre del 2024.

El refinanciamiento se da por medio de un crédito a largo plazo de 20 años. Las condiciones obtenidas permiten un ahorro en el gasto financiero a razón de una disminución en la tasa de interés pasando esta de 8,50% a 5,90%. Además,

se obtuvo un periodo de gracia por 36 meses con el fin de lograr ejecutar ventas de inmuebles durante este lapso que permitan disminuir el apalancamiento previo al inicio del pago de amortización mensual.

Se estima que por motivo de la disminución obtenida en la tasa de interés se generaría un ahorro trimestral de por aproximadamente \$765.000,00.

Características de operaciones a refinanciar:

Entidad	Saldo	Plazo (Meses)	Vencimiento	Tasa Anual	Forma de Pago
BCR	\$104.258.067,47	60 meses	20-dic-24	8,50%	Intereses mensuales y capital al vencimiento
BCR	\$4.001.000,00	60 meses	02-abr-25	8,50%	Intereses mensuales y capital al vencimiento
BCR	\$9.764.000,00	60 meses	27-abr-26	8,50%	Intereses mensuales y capital al vencimiento

Condiciones refinanciamiento

Entidad	Tipo	Saldo	Plazo (Años)	Periodo de gracia	Tasa Anual	Forma de pago
BCR	Crédito a Largo Plazo	\$118.023.067,47	20	36 meses	5,90% 24 meses tasa fija, Después TRI 3 meses + 4.40%	Primeras 36 cuotas únicamente intereses vencidos, a partir de la cuota 37, cuotas mensuales y consecutivos imputables a capital e intereses vencidos

BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario:

Condiciones vigentes:

Entidad	Saldo	Peso	Fecha de Constitución	Plazo (Meses)	Vencimiento	Tasa Anual
Davivienda	\$8.984.000	60,88%	26-may-22	60	20-abr-27	6,25%
Davivienda	\$4.208.402	28,53%	29-sep-21	120	24-sep-31	6,25%
BCR	\$1.562.697	10,59%	13-feb-20	60	13-feb-25	8,50%

Al cierre del IV trimestre 2023 se concretó un ajuste en la tasa con Banco Davivienda a 6,25% en fondo Progreso, lo que genera un ahorro mensual de \$6.651,64:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Davivienda	\$4.647.285,98	7,00%	6,25%	0,75%	\$2.904,55
Davivienda	\$8.993.000,00	6,75%	6,25%	0,50%	\$3.747,08
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					\$6.651,64

La administración mantiene una gestión activa con los proveedores financieros para lograr mejorar las condiciones de las operaciones de crédito y mitigar el impacto del incremento del gasto financiero como producto del alza de tasas de referencia internacionales.

Actualmente la administración se encuentra negociando, para la renovación de la línea de crédito con el Banco de Costa Rica, la cual vence en febrero 2025. Se estará retroalimentando en próximos informes los avances en estas negociaciones.

Colocación de espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación:

La principal estrategia para aumentar los ingresos de los fondos inmobiliarios consiste en alquilar los espacios disponibles en los activos inmobiliarios. Los esfuerzos comerciales realizados han dado resultados positivos, no solo para mantener y mejorar el nivel de ocupación de los fondos, sino también para incrementar los ingresos por alquiler de los inmuebles.

No obstante, como parte de la dinámica habitual de los fondos inmobiliarios, mientras se generan nuevos ingresos por arrendamientos, también se producen salidas de inquilinos en los diversos fondos. A continuación, se detallan los movimientos registrados en el segundo trimestre de 2024.

Fondo		Variación	
Fondo de Inversión Inmobiliario		-5770,45	
Inmueble	Movimiento	Monto	
Forum I	Entra	\$976,80	
Paseo Metròpoli	Entra	\$2.132,20	
Torre Mercedes	Entra	\$208.35	
Meridiano	Sale	-\$6.331,55	
Paseo Metròpoli	Sale	-\$2.756,25	

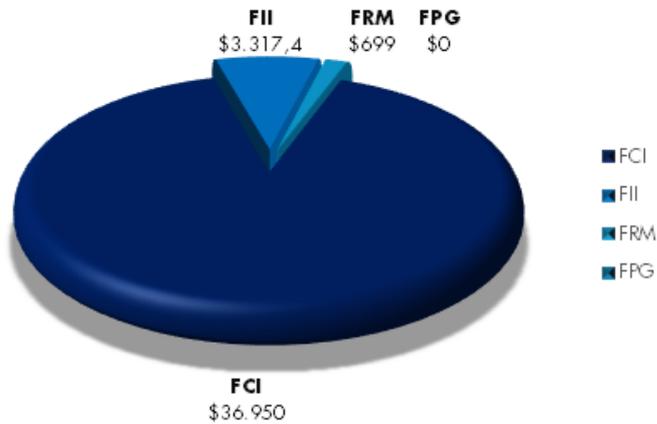
Fondo	Variación	
Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria	\$16.518,84	
Inmueble	Movimiento	Monto
Atlantis	Entra	\$3.500,00
CC Desamparados	Entra	\$1.573,00
CC Desamparados	Entra	\$2.400,00
CC Desamparados	Entra	\$1.550,00
Momentum Pinares	Entra	\$1.800,00
Nuncitura	Entra	\$1.306,50
Paseo de las flores	Entra	\$1.550,00
Paseo de las flores	Entra	\$1.200,00
Paseo de las flores	Entra	\$1.517,56
Paseo de las Flores	Entra	\$750,00
Paseo de las Flores	Entra	\$3.577,50
Paseo de las Flores	Entra	\$1.364,00
Plaza los Laureles	Entra	\$600,00
Plaza Monte General	Entra	\$642,46
Plaza Monte General	Entra	\$618,93
Plaza Rohrmoser	Entra	\$12.000,00
Plaza Rohrmoser	Entra	\$1.000,00
Atlantis	Sale	-\$1.952,44
CC Desamparados	Sale	-\$1.520,00
Global Park	Sale	-\$250,00
Momentum Lindora	Sale	-\$382,69
Momentum Lindora	Sale	-\$3.246,24
Momentum Pinares	Sale	-\$1.332,00
Momentum Pinares	Sale	-\$4.095,00
Plaza los Laureles	Sale	-\$4.744,00
Plaza los Laureles	Sale	-\$1.124,76
Plaza Rohrmoser	Sale	-\$590,99
Plaza Rohrmoser	Sale	-\$1.192,99

Fondo		Variación	
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario		-16974,4	
	Inmueble	Movimiento	Monto
	Plaza Tempo	Sale	-\$16.974,40

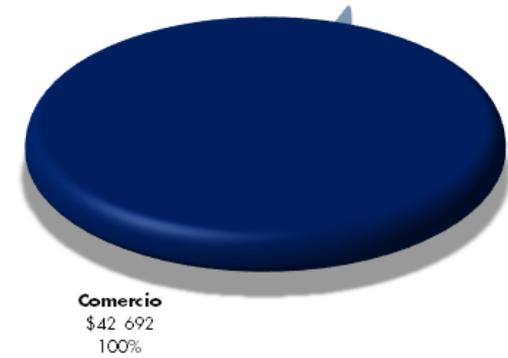
Fondo		Variación	
Fondo Inmobiliario de Rentas Mixtas		415282,39	
	Inmueble	Movimiento	Monto
	Sabana Sur	Entra	\$226.282,39
Sabana Sur		Entra	

Seguidamente se muestra el detalle de colocaciones a nivel de ingresos por fondo y sector de abril a junio 2024.

Rentas por Fondo.



Rentas por Sector



Sector	Renta	Área	Inquilinos
Comercio	\$42.692	3.440,98	24
Industrial	\$0	0,00	0
Salud	\$0	0,00	0
Total	\$42.692,38	3.440,98	24

FCI	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria
FII	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario
FRM	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas
FIRP	Fondo de Inversión Inmobiliaria Renta y Plusvalía
FP	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario



Panorama del Mercado Inmobiliario

Mercado de Oficinas

Durante el primer trimestre del 2024, el sector de oficinas presentó una tasa de crecimiento en su inventario del 2,39%, siendo inferior este resultado al visto en el mismo periodo del año 2023, donde su crecimiento se ubicaba por encima del 4,40%, reflejo esto de una disminución en cuanto al desarrollo de activos inmobiliarios de este mercado, en respuesta de una débil demanda reflejada en los últimos 24 meses aproximadamente.

La tasa de disponibilidad se mantiene relativamente alta, ubicándose en niveles superiores al 19%, donde teóricamente los sectores inmobiliarios en condiciones sanas y favorables en cuanto a su dinamismo y absorción presentan tasas de disponibilidad por debajo del 10%.

Los precios por m² en promedio se han ubicado entre los \$17 a los \$18 en los últimos 12 meses.

Sector Comercio

Es uno de los sectores que ha presentado una leve reactivación recientemente, donde hoy día la tasa de crecimiento del inventario en términos de m² se ubica al cierre de marzo del 2024 en un nivel de 1,15%, levemente superior al 1,00 reportado en marzo del 2023.

La tasa de disponibilidad hoy día refleja el mayor dinamismo y actividad en el sector de comercio, al cierre de marzo del 2023 se ubicaba en el 10,03%, mientras que el dato de marzo del 2024 ya muestra un nivel del 7,29%, reflejando claramente que el mercado presenta condiciones favorables, esto debido a que se evidencia una mayor demanda por espacios en retail y a su vez un incremento en la absorción de m².

Por último, los precios de alquiler en promedio por metro cuadrado en el sector de comercio han mostrado un leve incremento en los últimos meses, ubicándose ya en niveles cercanos a los \$19 a \$20 por m², esto luego de haber presentado precios durante el 2022 y 2023 en promedio a los \$16 a \$18.

Mercado Industrial

El mercado industrial continúa mostrando una mayor actividad tanto en el crecimiento del inventario, así como en cuanto a la absorción de espacios de este sector inmobiliario.

Este sector ha presentado tasas de disponibilidad por debajo del 10% en los últimos 5 años aproximadamente, donde el dato más reciente lo ubica en un nivel del 3,66% en promedio.

En esta misma línea, se evidencia una mayor confianza por parte de los desarrolladores de este tipo de activos, donde las tasas de crecimiento al cierre de marzo del 2024 en cuanto al inventario se ubican cercanas al 6,78% Los precios de lista de los espacios en el sector industrial han mostrado una leve recuperación, explicado por la mayor demanda de este tipo de activos, donde los promedios por metro cuadrado se ubican en niveles entre el \$7,00 a 8%.



Términos Financieros a considerar

Agente Colocador

Institución encargada de la venta primaria del activo a emitirse.

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

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 variaría 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, la tasa de morosidad se obtiene dividiendo los activos en mora sobre el total de operaciones de activo del fondo.

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.

$$RA_t = \left(\left(\frac{VP_t}{VP_{t-365}} \right) - 1 \right)$$

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 $(VPF-VPI) \times$ 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 una 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

