

• FONDOS



NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.05.23



Plaza Monte General
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria



TENDENCIA ESTABLE Y 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 30 de abril o del 2023:

- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas: **1,93%**
- BCR Fondo de Inversión del Comercio y la Industria FCI: **2,73%**
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario: **2,05%**
- BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario: **3,53%**
- Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía: **2,00%**

Al 30 de abril del 2023, la cartera de activos totales de los cinco Fondos de Inversión Inmobiliarios administrados por BCR SAFI registra en conjunto US\$992 millones de dólares, lo que representa a nivel del mercado inmobiliaria costarricense un 31% 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 marzo del 2023 fue de un 83,30%.

Los ingresos de los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, en general han mostrado una tendencia estable y positiva, retornando en una mayoría a las rentas originalmente establecidas en los contratos. Asimismo, se mantienen los esfuerzos comerciales para poder colocar los espacios disponibles en los diferentes activos inmobiliarios que administramos, lo cual nos permitiría incrementar el ingreso y a la vez disminuir el gasto por concepto de cuotas de mantenimiento de los espacios en condominio. Este esfuerzo comercial nos ha permitido mantener un nivel de ocupación promedio en nuestros fondos cercanos al 85%, superior al dato registrado a nivel de la Industria.

En cuanto al rubro de gastos, la administración mantiene activas las negociaciones con los proveedores, las cuales ha permitido a los fondos mantener un costo financiero relativamente bajo considerando el actual nivel de la Tasa Prime, esto además nos evitó generar incrementos adicionales en el gasto financiero por la reciente volatilidad en la Tasa de referencia antes mencionada. Por otro lado, se ha priorizado el uso de recursos para intervenciones en 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.

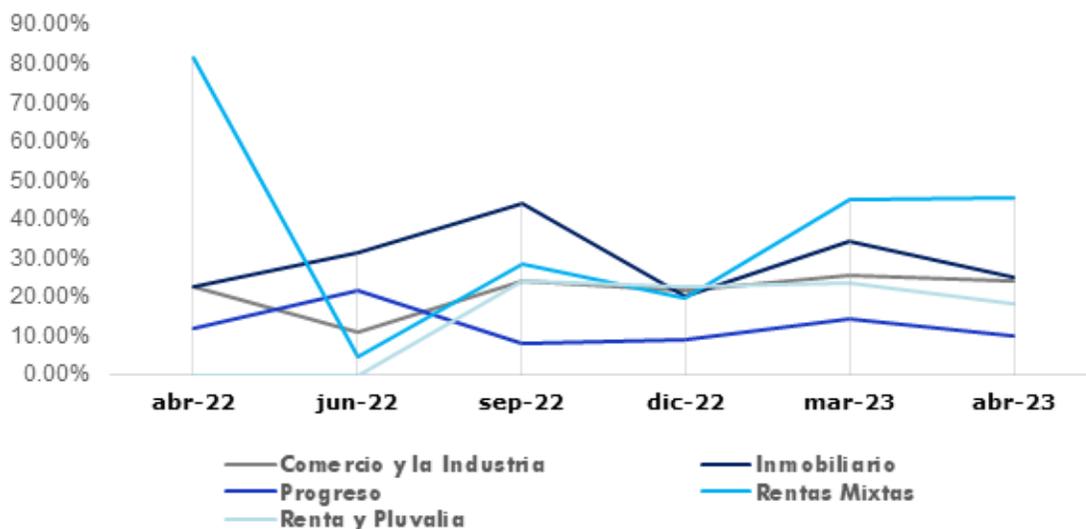
Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora. La gestión financiera 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.

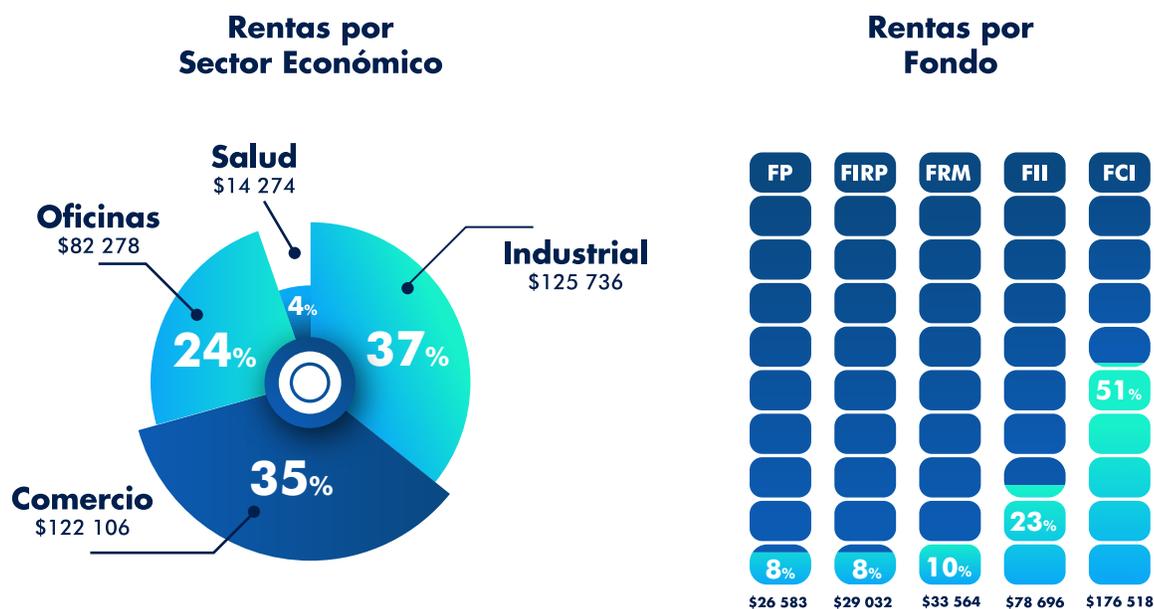
Comportamiento de la Morosidad



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 abril 2023 en un promedio del 24,64%. Lo que en comparación con el mes de abril 2022 representa una disminución en la morosidad de un -3,12%.

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



En el periodo que considera de enero 2022 al cierre de abril de 2023, se colocaron alrededor de 34,063 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\$344 393,73.

Hechos subsecuentes de la Gestión por parte de la administración

BCR Fondo de Inversión Inmobiliario ND y BCR Fondo de Inversión del Comercio y la Industria ND (FCI), con el fin de garantizar el pago de obligaciones existentes hacia los inversionistas, habían suscrito un contrato de fideicomiso de garantía con el grupo económico del deudor, cuya fecha de vencimiento era el 24 de mayo de 2023.

Habiéndose recibido una propuesta por parte del deudor para prorrogar el vencimiento del fideicomiso, por un plazo de 6 meses adicionales, junto con el ofrecimiento de establecer acuerdos para que durante la extensión se puedan materializar aportes a la deuda y de buscar una mejoría en la garantía vigente, se procedió a analizar dicha propuesta y, considerándose que aportaba mayores oportunidades de recuperación, se procedió a extender el vencimiento del fideicomiso de garantía hasta el 24 de noviembre de 2023, por lo cual, el pasado 24 de mayo se envió un hecho relevante acerca de la comunicación sobre ampliación del plazo de vigencia del Contrato de Fideicomiso de Garantía firmado entre los fondos de inversión inmobiliarios; BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y BCR Fondo De Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, ambos en calidad de fideicomisario, Fidelex Fides Limitada como fiduciario y Tres Ciento Dos – Ochocientos Doce Mil Novecientos Treinta Y Ocho Sociedad De Responsabilidad Limitada como fideicomitente deudora.

Con el fin de ampliar lo indicado en el hecho relevante enviado el 24 de mayo, se procedió a enviar una ampliación a éste, el 29 de mayo del 2023, donde se indica:

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.

a. La adenda de renovación hace referencia al contrato de fideicomiso de garantía celebrado el 31 de marzo de 2022 entre la sociedad Tres - ciento dos – ochocientos doce mil novecientos treinta y ocho S.R.L. y Aguram Ltda. como fideicomitentes y deudores, con Fondo de Inversión Inmobiliario y BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI como fideicomisarios y Fidelex Fides Ltda. como fiduciaria, contrato de fideicomiso que se suscribió con el fin de obtener un objeto en garantía que brindara mejores oportunidades de recuperación a los montos que Aguram Ltda. adeudaba a los fondos de inversión antes mencionados. La negociación de este contrato se había revelado a los inversionistas en la asamblea celebrada el 28 de marzo de 2022, su estado fue comentado en las notas a los estados financieros auditados del 2022 y se comentó en la asamblea de inversionistas del 24 de marzo de 2023.

b. Los montos actualmente garantizados a favor de los fondos de inversión, son de USD\$12 971 248,02 a favor de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y de USD\$861 345,31 a favor de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, por lo que al ser el monto garantizado total de USD\$13 832 593,33, el 93,77% corresponde a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y un 6,23% corresponde a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI, porcentajes que recibiría en forma respectiva cada fondo del monto que se llegase a recuperar de una eventual ejecución de la garantía. De los montos anteriormente dichos, para el fondo BCR Fondo de inversión Inmobiliario con corte a mayo 2023 se tiene un saldo de cuentas por cobrar por la suma de USD\$2 388 873,18 y la cuenta de orden por el monto de USD\$6 699 676,81, para un total de USD\$9 088 549,99, al mismo tiempo se proyecta la cuenta de orden con el nuevo plazo del contrato de fideicomiso de garantía a noviembre 2023, cuya proyección es por el monto de USD\$3 882 698,03, quedando el total adeudado para este fondo en USD\$12 971 248,02, por su parte, con BCR Fondo de Inversión del Comercio y la Industria FCI corresponde a cuentas por cobrar un monto de USD\$395 268,67 y para el rubro de cuentas de orden un total de USD\$466 076,64.

c. Se aclara que el monto de la garantía cubriría en su totalidad los montos existentes como cuentas por cobrar, por lo que también, al establecer el contrato de fideicomiso de garantía la posibilidad de agregar garantías reales adicionales en caso de que el valor del inmueble actual no cubra la deuda vigente, de momento no se considera el reconocimiento de una pérdida por deterioro.

d. El monto USD\$925 000,00 que se indica constituye una estimación realizada por el valuador de los costos de readecuar el inmueble a la legislación vigente, por lo que este monto tiene un impacto directo en el valor. Al ser readecuaciones necesarias por normativa, el diseño y ejecución de estos trabajos corresponderá al propietario del mismo en el momento que se realicen.

e. En caso de que, al vencimiento del fideicomiso el deudor no haya dado cumplimiento a su obligación o no se contare con un arreglo satisfactorio para los intereses de los fondos de inversión fideicomisarios, como es el procedimiento usual en un fideicomiso de garantía; el fideicomisario daría aviso al fiduciario para que proceda con el remate de la garantía y del monto neto que se obtenga del remate, se repartiría ese monto entre los fideicomisarios en los porcentajes antes indicados.