

PLAN DE ACCION

Septiembre -2023



BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A
Gerencia Financiera Administrativa
Plan de acción Fondos Inmobiliarios

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

Contenido

INFORME GENERAL	23
PLAN ACCIÓN CORTO PLAZO	23
Disminución de la comisión de administración, alivia el gasto de los fondos.....	23
Negociación con proveedores financieros, en búsqueda de disminuir el gasto financiero	26
Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación. ..	29
Plan de Comunicación Mercado de Valores.....	32
PLAN ACCIÓN MEDIANO PLAZO	33
Reconversión de inmuebles, con el objetivo de mantener la versatilidad de los activos.	33
Gestión de venta de activos para disminuir el apalancamiento	34
PLAN DE ACCIÓN LARGO PLAZO.....	37
Valoración de adquisiciones Inmobiliarias	37
Fusión de Fondos:.....	37
Resultados de los rendimientos del III Trimestre del 2023	39

INFORME GENERAL

La Administración de BCR SAFI, en atención de nuestro compromiso de velar por el correcto desempeño de los fondos de inversión administrados, y, además, de salvaguardar la integridad de los inversionistas, ha establecido un Plan de Acción para el mejoramiento de la rentabilidad de los fondos de inversión inmobiliarios.

El Plan de Acción considera acciones estratégicas en el corto, mediano y largo plazo por parte de la administración de los fondos inmobiliarios BCR Fondo de Inversión Inmobiliario y BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y de La Industria, a fin mantener y maximizar una estabilidad financiera en dichos fondos y a su vez aumentar la rentabilidad de los mismos, medidas que se enfocan en incrementar el ingreso de los fondos y disminuir el gasto, esto como ruta a seguir posterior a la afectación recibida durante la pandemia del COVID 19, inclusión de los fondos inmobiliarios en el plan fiscal del 2019, cambios cíclicos en el mercado inmobiliario en general y la reciente alza en las tasas de interés bancarias.

Se detalla lo siguiente:

PLAN ACCIÓN CORTO PLAZO

Acciones Concretadas

Disminución de la comisión de administración, alivia el gasto de los fondos.

A finales de junio del presente año, la administración de BCR SAFI, de una manera solidaria con los estimables inversionistas, tomo la decisión de ajustar a la baja las comisiones de administración de los fondos de inversión inmobiliarios administrados, decisión que permite aliviar el gasto total del fondo y además trasladar recursos tanto a nivel de rentabilidad del fondo como al mantenimiento de activos inmobiliarios para potenciar su colocación en términos de ocupación y generación de ingresos adicionales por concepto de alquiler.

Actualmente las comisiones de administración de los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI se encuentra por debajo de los promedios de la industria (1.20% en promedio a nivel mercado de fondos de inversión inmobiliarios), y este ajuste como tal, permite generar ahorros importantes mejorar la rentabilidad del fondo, pero más importante aún, crear un ahorro para realizar las inversiones necesarias ligada en específico a la entrada de inquilinos, de ahí que no solo se generará un aumento en rendimiento por el ahorro si no por las futuras

colocaciones de estos espacios que hoy en día no han podido ser negociados producto de su estado físico.

Fondo de Inversión	Comisión Anterior	Comisión Actual
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario	0.90%	0.40%
BCR Fondo de Inversión Comercio e Industria	1.00%	0.80%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	1.10%	0.90%
Fondo de Inversión Inmobiliario Renta y Plusvalía	1.50%	1.25%

Detalle para Fondo de Inversión Inmobiliario:

Activo neto	Comisión Inicial	Comisión nueva	Ajuste	Monto Mensual
\$273 706 136,91	0,90%	0,40%	0,50%	\$114 044,22

50% del ahorro se encuentra en una cuenta de mantenimiento.

Diferencia - Ajuste flujo para el fondo
trasladado a rentabilidad

\$57 022,11

Lo anterior quiere decir que hay un aumento estimado de \$171.066,00 en los beneficios trimestrales del fondo alrededor de \$0.68 dólares más por participación, y este mismo monto acumulado por trimestre para futuras inversiones del fondo.

Detalle para Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y de La Industria:

Activo neto	Comisión Inicial	Comisión nueva	Ajuste	Monto Mensual
\$195 165 259,69	1,00%	0,80%	0,20%	\$32 527,54

50% del ahorro se encuentra en una cuenta de mantenimiento.

Diferencia - Ajuste flujo para el fondo
trasladado a rentabilidad

\$16 263,77

Lo anterior quiere decir que hay un aumento estimado de \$48.791,31 en los beneficios trimestrales del fondo alrededor de \$0.27 dólares más por participación, y este mismo monto acumulado por trimestre para futuras inversiones del fondo.

Detalle para Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario:

Activo neto	Comisión Inicial	Comisión nueva	Ajuste	Monto Mensual
\$83 467 315	1,10%	0,90%	0,20%	\$13 911
50% del ahorro se encuentra en una cuenta de mantenimiento. Diferencia - Ajuste flujo para el fondo trasladado a rentabilidad				\$13 911

Lo anterior quiere decir que hay un aumento estimado de \$13.911 en los beneficios mensuales del fondo alrededor de \$0.86 dólares más por participación, y este mismo monto acumulado por mes para futuras inversiones del fondo

Detalle para Fondo de Inversión para Renta y Plusvalía:

Activo neto	Comisión Inicial	Comisión nueva	Ajuste	Monto Mensual
\$65 494 276	1,50%	1,25%	0,25%	\$13 645
50% del ahorro se encuentra en una cuenta de mantenimiento. Diferencia - Ajuste flujo para el fondo trasladado a rentabilidad				\$13 645

Lo anterior quiere decir que hay un aumento estimado de \$13.645 en los beneficios mensuales del fondo alrededor de \$0.00024 dólares más por participación, y este mismo monto acumulado por mes para futuras inversiones del fondo

La comisión de administración en el caso del Fondo Inmobiliario de Rentas Mixtas desde periodos anteriores se disminuyó a 0.10% anual, por esta razón actualmente no se llevó a cabo ningún ajuste adicional.

En esta línea es importante mencionar que el tratamiento de los egresos a tomarse de la cuenta de mantenimiento será destinado a partidas de gastos menores, siempre con el objetivo de potenciar los espacios disponibles, incrementar la ocupación y e ingreso para los fondos inmobiliarios. Aquellas necesidades que se asocien a un desembolso importante y en específico a una remodelación y o mejora, y requieren un gasto financiero, la administración realizará un análisis costo beneficio con el fin de que el ingreso que se estaría percibiendo por la colocación de espacios desocupados compense el posible gasto en que se incurra para concretar el negocio

de arrendamiento, ya que el ahorro generado por comisión en ocasiones pudiera no ser suficiente para la inversión de mayor magnitud requeridas no solo para atender la necesidad de un posible inquilino si no para mantener ocupados los fondos inmobiliarios.

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 crédito con las que cuenta cada fondo, tomando como referencia variaciones en las tasas de referencia de participantes de mercado, y otros fondos inmobiliarios, así como el comportamiento macroeconómico en general

En el primer trimestre del 2023 se logró ajustar el costo financiero del endeudamiento en los fondos inmobiliarios, pasando de costo promedio del 7.50% a un 6.75% Actualmente nos encontramos en nuevas negociaciones en búsqueda de disminuir aún más el costo promedio de financiamiento y además mitigar los impactos por los incrementos en las tasas de interés a nivel internacional

Detalle Fondo de Inversión Inmobiliario:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Publico	\$19 234 514,44	7,00%	6,50%	0,50%	\$8 014,38
Banco Privado	\$44 819 371,00	7,50%	6,75%	0,75%	\$28 012,11
Banco Publico	\$81 457 676,42	7,50%	6,75%	0,75%	\$50 911,05
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					\$86 937,54

Lo anterior quiere decir que se ha generado desde el momento del ajuste un aumento estimado de \$260.812,61 en los beneficios trimestrales del fondo alrededor de \$1.04 dólares más por participación.

Adicionalmente, la administración se encuentra en negociaciones para ajustar la tasa de financiamiento que actualmente tiene con uno de los acreedores, lo cual de acuerdo con las pretensiones nuestras permitiría al fondo generar un ahorro trimestral de \$173.097,56, se estima que ésta entre en vigencia entre octubre y noviembre 2023.

Banco	Saldo	Antes	Negociación	Ajuste	Monto Mensual
Banco Público	\$81 457 676,42	6,75%	5,90%	0,85%	\$57 699,19
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					\$57 699,19

Detalle Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Privado	\$17 093 188,87	7,50%	6,50%	1,00%	\$14 244,32
Banco Publico	\$119 015 567,47	7,50%	6,75%	0,75%	\$74 384,73
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					\$88 629,05

Lo anterior quiere decir que hay un aumento estimado de \$265.887,16 en los beneficios trimestrales del fondo alrededor de \$1.47 dólares más por participación.

Adicionalmente se está trabajando en un ajuste en la tasa que actualmente tiene el banco del sector privado a 6.25% y el banco público al 5.90%, entre oct y nov-23 lo que generaría un ahorro trimestral de \$254.665,16, y un aporte de \$1.41 a nivel de participación:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Negociación	Monto Mensual
Banco Privado	\$17.093.188,87	6,50%	6,25%	0,25%	\$3.561,08
Banco Público	\$119.015.567,47	6,75%	5,90%	0,82%	\$81.327,30
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					\$84.888,39

Detalle para Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Publico	\$1 567 408,34	7,50%	6,75%	0,75%	\$979,63
Banco Privado	\$4 647 285,98	10,50%	7,00%	3,50%	\$13 554,58
Banco Privado	\$8 993 000,00	7,00%	6,75%	0,25%	\$1 873,54
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					\$16 407,76

En este fondo en particular el apalancamiento es de un 18%, esto hace que el ahorro sea menor comparado con los fondos anteriores no obstante hay un aumento estimado de \$16.408 en los beneficios mensuales del fondo alrededor de \$1.01 dólares más por participación.

Adicionalmente se está trabajando en un ajuste en la tasa que actualmente tiene el banco del sector privado a 6.25% en Fondo Progreso, lo que generaría un ahorro mensual de \$6.651,64, esta rige a partir de oct-23:

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

Detalle para Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
DAV	\$2 659 568,46	10,00%	7,00%	3,00%	\$6 648,92
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					\$6 648,92

En este fondo en particular el apalancamiento es de un 7%, esto hace que el ahorro sea menor comparado con los fondos anteriores no obstante hay un aumento estimado de \$6.649 en los beneficios mensuales del fondo alrededor de \$0.00012 dólares más por participación.

Adicionalmente se está trabajando en un ajuste en la tasa que actualmente tiene el banco del sector privado a 6.25% en fondo FIRP, lo que generaría un ahorro de \$1.662,23, esta rige a partir de oct-23:

Banco	Saldo	Antes	Negociación	Ajuste	Monto Mensual
Banco Privado	\$2.659.568,46	7,00%	6,25%	0,75%	\$1.662,23
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					\$1.662,23

Detalle para Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas de Rentas Mixtas:

Banco	Saldo	Antes	Ahora	Ajuste	Monto Mensual
Banco Público	¢11 586 442 438,07	9,60%	7,45%	2,15%	¢20 759 042,70
Diferencia - Ajuste flujo para el fondo					¢20 759 042,70

El apalancamiento de este fondo es de un 44%, su tasa estuvo referenciada a tasa básica pasiva, hay un aumento estimado de ¢20.759.043 en los beneficios mensuales del fondo alrededor de ¢10.538 dólares más por participación, esto producto de la más reciente negociación.

Colocación de Espacios disponibles con el fin de incrementar el ingreso y ocupación.

La principal fuente para incrementar los ingresos de los fondos inmobiliarios es por medio de la colocación de espacios disponibles en los activos inmobiliarios, donde los esfuerzos realizados en términos comerciales han generado resultados muy positivos no solo para mantener y mejorar el nivel de ocupación de los fondos, sino que también, enfocados en mejorar el ingreso que se percibe por alquiler de los inmuebles.

Sin embargo, se ha mostrado también una afectación por salida de inquilinos en los diferentes fondos, se muestra el detalle a continuación de los principales movimientos, tanto de entradas como de salidas:

Inquilino	Movimiento	Monto	Fondo e inmueble
Advant Medical Costa Rica	Entra	\$9 300,00	FCI -Global
Spectrum (Kelpac)	Entra	\$14 195,00	FCI-GLOBAL
Bejos Miguel Yamuni E Hijos S. A	Sale	\$41 753,00	FCI-Plaza Lincoln
Universidad De Empresa (ULEAD)	Sale	\$14 635,25	FCI-Plaza Rohrmoser
Detalle	Variación	En cupón	Rendimiento
Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria	-\$32 893,25	-\$0,48	-0,19%

Inquilino	Movimiento	Monto	Fondo e inmueble
Inversiones G Nueve Dos SA	Entra	\$12 990,00	FIRP-Indupark
Detalle	Variación	En cupón	Rendimiento
Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía	\$12 990,00	\$0,0002	0,24%

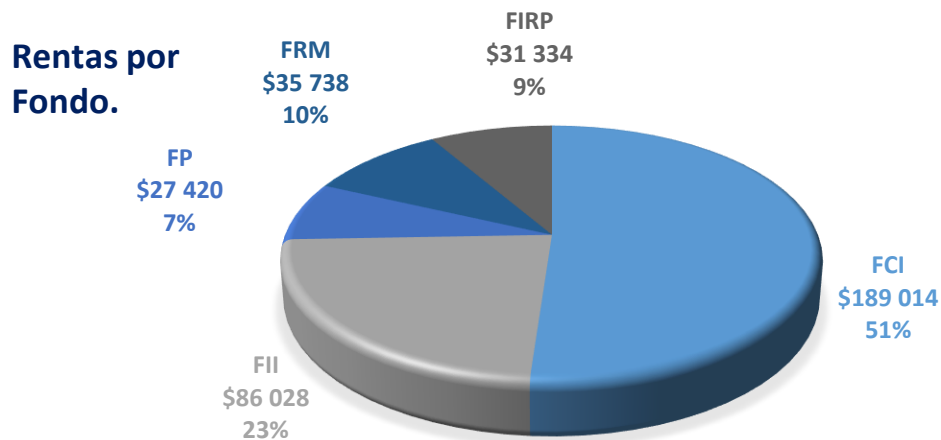
Inquilino	Movimiento	Monto	Fondo e inmueble
ASSA	Entra	\$11 740,00	FII-FORUM 1
PFIZER	Sale	\$19 832,20	FII-Meridiano
Detalle	Variación	En cupón	Rendimiento
Fondo de Inversión Inmobiliario	-\$8 092,20	-\$0,0848	-0,03%

Inquilino	Movimiento	Monto	Fondo e inmueble
Droguería Intermed SA	Sale	\$29 917,38	FP- CEDI S. J.

Pharma Punto Net SA	Sale	\$14 958,69	FP- CEDI S. J.
Distribuidora Farmanova SA	Sale	\$29 917,38	FP- CEDI S. J.
Detalle	Variación	En cupón	Rendimiento
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	-\$129 615,14	-\$7,0430	-1,69%

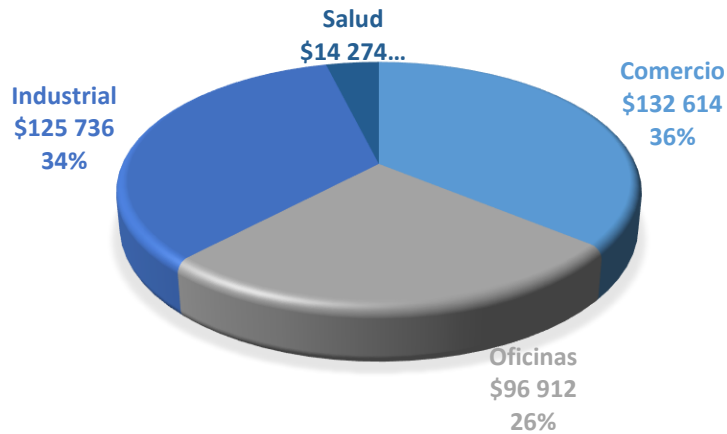
Adjuntamos detalle de colocaciones a nivel de ingresos por fondo y sector desde enero del 2022 hasta agosto del 2023.

Fondo	Metros por fondo	Inquilinos	Monto
Fondo de Inversión del Comercio y de la Industria	16 338,88	100,00	\$189 014
Fondo de Inversión Inmobiliario	8 390,36	26,00	\$86 028
Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario	1 416,53	13,00	\$27 420
Fondo Inmobiliario de Rentas Mixtas	5 938,36	21,00	\$35 738
Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía	4 861,24	15,00	\$31 334
Total	36 945,37	175,00	369 535,86

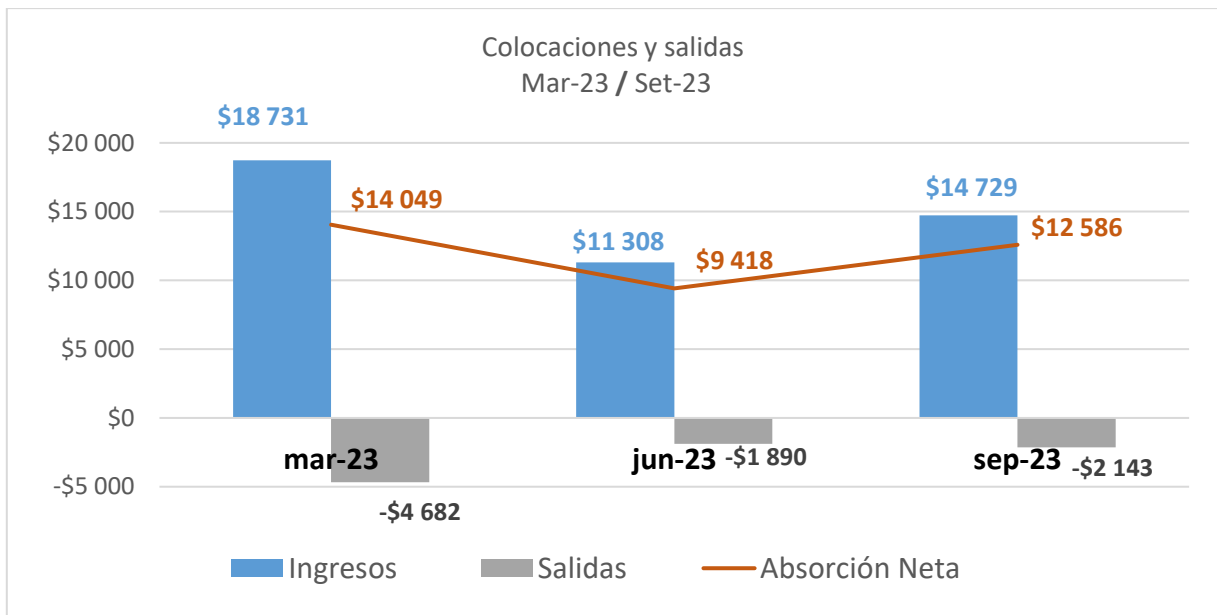


Sector	Renta	área	Inquilinos
Comercio	\$132 614	9 160,36	110,00
Oficinas	\$96 912	8 296,36	40,00
Industrial	\$125 736	18 375,80	10,00
Salud	\$14 274	1 112,85	15,00
Total	\$369 535,86	36 945,37	175,00

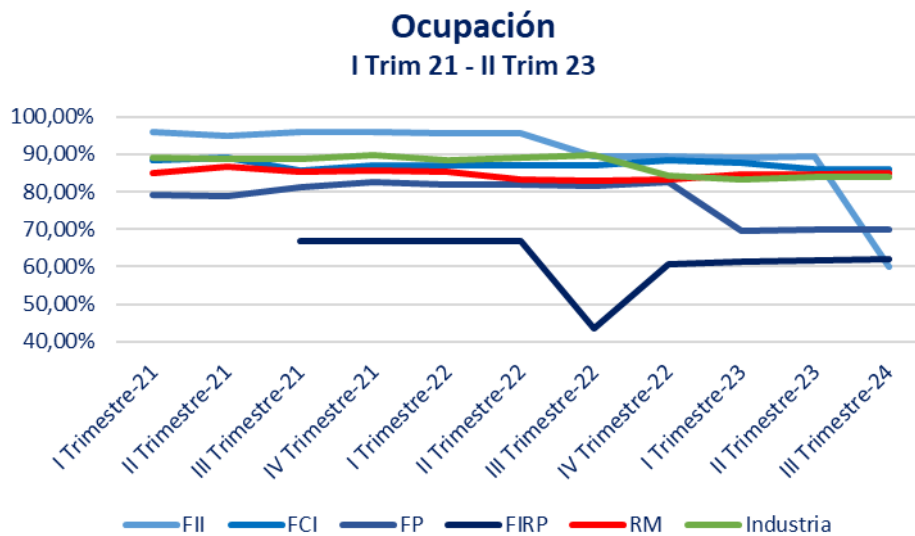
Rentas por Sector



En el último trimestre se colocaron cerca de 3,805 m2, para un ingreso nuevo total de USD\$42 193, por otra parte, se han dado salidas de inquilinos por un monto total de USD-\$16 409, para una absorción neta de USD\$25 783, lo cual refleja los esfuerzos que, enfocados en la colocación de espacios disponibles, importante mencionar que para el mes de setiembre estos ingresos corresponden a los sectores comercial y salud, en Paseo Metrópoli y Momentum Lindora.



Con respecto a la ocupación, se muestra estable en la mayoría de los fondos administrados por BCR SAFI, sin embargo, para BCR Fondo de Inversión Inmobiliario se muestra una variación, pasando de 89.38% a un 59.92%, principalmente por la salida de un inquilino en el Inmueble denominado Parque Empresarial del Pacifico, con una devolución de aproximadamente 197.000 m2.



Importante hay que mencionar que, a pesar de la devolución de estos metros, el ingreso no se ve afectado en igual manera ya que el monto por este alquiler oscilaba en \$6.000.00 mensuales.

Plan de Comunicación Mercado de Valores

BCR SAFI conto con el apoyo del Conglomerado Financiero Banco de Costa Rica en cuanto a la gestión de un Plan de Comunicación a las partes interesadas, con el fin de presentar una ruta del tipo de información, la forma y el momento en que debemos estar suministrando insumos al mercado.

El plan de comunicación tiene como Objetivo General: brindar de una manera clara, transparente y oportuna, información relacionada con las acciones que permitan mejorar la rentabilidad de los fondos de inversión inmobiliarios, así como, la atención de las necesidades de los estimables inversionistas y una orientación del cómo, cuándo y en qué manera debemos brindar los insumos que sean suficientes y necesarios para la toma de decisiones del mercado en general.

Beneficios:

- Suministrar constantemente información relacionada a la gestión y resultados de los fondos de inversión inmobiliarios
- Atención directa y oportuna de los participantes del mercado
- Lograr mayores acercamientos con el público en general y atender las necesidades de información clara, concreta y oportuna
- Mostrar transparencia a inversionistas acerca del quehacer de BCRAFI.

¿Cómo se va a hacer?

Fortaleciendo el hecho de que En BCR SAFI, el conocimiento del negocio y la experiencia son nuestra promesa.

Este camino busca fortalecer la reputación de BCR SAFI y devolver la confianza de los inversionistas en nuestra gestión, la cual data de más de 23 años en el mercado de fondos de inversión, así como mitigar cualquier tipo de interpretación errónea de nuestras acciones que atenten contra la imagen del Conglomerado y además contra las inversiones de los estimables inversionistas en nuestros productos.

La ruta de comunicación que consiste en:

- Fase revitalización de la marca: enfoque proactivo, comunicación del desempeño del portafolio.

PLAN ACCIÓN MEDIANO PLAZO

Este plan adiciona dos nuevos elementos a los mostrados en el corto plazo y las cuales se mantendrán en acción como parte de la gestión normal de los fondos en búsqueda de mejorar la rentabilidad de nuestros productos:

Reconversión de inmuebles, con el objetivo de mantener la versatilidad de los activos.

Actualmente en el mercado existe una sobre oferta de áreas de oficina con tasas de disponibilidad cercanas al 18%, lo cual limita la pronta colocación de espacios principalmente en el sector corporativo. Los Fondos cuentan con inmuebles con una disponibilidad de áreas de alquiler, algunos incluso con una antigüedad no tan alta, sin embargo, producto de la construcción de nuevos edificios con tecnologías y amenidades innovadoras, se ha dificultado la colocación de espacios. Esto nos lleva a

analizar que otros usos se le puede dar algún inmueble, tomando como base su ubicación, diseño de construcción, entre otros.

Este análisis es el que se ha definido como reconversión de inmuebles, valorando el desarrollo de complejos habitacionales, hoteleros, médicos, comerciales entre otros. Importante hay que mencionar que el punto antes mencionado de las oficinas es solo uno de los ejemplos.

Esta reconversión depende de la factibilidad en todos los ámbitos del inmueble, la demanda por diferentes sectores económicos y el dinamismo del mercado inmobiliario y sobre todo al análisis de factibilidad financiera vs la demanda de dichas áreas por parte de posibles inquilinos.

La administración se encuentra realizando un proceso de levantamiento de las necesidades y posibles usos futuros que se pueden dar a los activos del portafolio de inmuebles de cada fondo, que cuenta con un alto porcentaje de desocupación, de esta forma se estará priorizando aquellos que cuenten con un posible negocio o interés de arrendamiento.

A la fecha se tienen un total de 18 edificios que se ha determinado que requieren intervenciones tanto a nivel normativo, estructural y estético, los cuales la administración estará valorando dar prioridad según lo mencionado en párrafos antes citados.

Gestión de venta de activos para disminuir el apalancamiento

La gestión de ventas o rotación de activos es una actividad de constante análisis en las carteras de los fondos de inversión inmobiliarios, con el fin de generar beneficios a los inversionistas en cuanto a la materialización de plusvalías, y además al actual esfuerzo de disminuir el nivel de apalancamiento.

Durante el 2023 se logró ejecutar la venta del Hospital La Católica en el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario, por un monto cercano a los \$36.8 millones de dólares, recursos que fueron aplicados a la deuda y que permitió ajustar el nivel de apalancamiento de un 41% a un 35.6%.

Debido a las condiciones actuales de la industria de fondos inmobiliarios, la principal fuente de repago de los créditos bancarios que es la emisión se ha visto contraída, en su mayoría estas obligaciones se toman en corto y mediano plazo, en las cuales por

periodos prolongados solo cancelan los intereses correspondientes, a fin de madurar cada proyecto y mejorar la rentabilidad a los inversionistas.

Esta práctica es sana a nivel de la industria, no obstante, la desestabilización económica producto de la pandemia y además cambios a nivel de ciclicidad del mercado inmobiliario en su generalidad trajo consigo incrementos en las tasas de referencia, en la oferta de activos inmobiliarios y, por ende, un ajuste a la baja en las condiciones de alquiler por m² de muchos de los sectores económicos y activos inmobiliarios en la Industria. Este tipo de aspectos ha provocado una baja en los rendimientos de los fondos de inversión inmobiliarios, donde su rendimiento promedio en la Industria es de un 3.5%, aspecto que, en conjunto con el comportamiento a nivel de rentabilidad de instrumentos financieros de renta fija en el mercado de valores, han generado caídas en el precio de las participaciones de muchos de los fondos de inversión inmobiliarios en general.

Debido a lo anterior a nivel de liquidez y rentabilidad se está analizando la posibilidad de vender algunos de los inmuebles de la cartera inmobiliaria, esto a fin continuar con la rotación de activos inmobiliarios, materialización de plusvalías y disminución del apalancamiento,

Con base en lo anterior se realizó en febrero del 2023 en el Fondo de Inversión Inmobiliario, la venta del inmueble Hospital la Católica, cuyos recursos incluida la ganancia generada, se utilizó para la disminución del pasivo del fondo, permitiendo esto ajustar el nivel de apalancamiento a un 35.6%.

El plan de ventas también considera un análisis exhaustivo de variables a considerar para tomar decisiones sobre cuales activos colocar en venta, tales como:

- Antigüedad
- Sector económico
- Mantenimiento
- Rentabilidad

Lo anterior con el fin de tomar las mejores decisiones en cuanto a la rotación de activos inmobiliarios y además propiciar un mejor desempeño en términos de rentabilidad de los fondos administrados

Nuestra estrategia considera los siguientes montos anuales de ventas en aras de disminuir el pasivo de los fondos de inversión inmobiliario.:

Fondo Inmobiliario	
Fecha	Monto
I Trim 23	\$36 750 000
IV Trim 24	\$27 000 000
III Trim 25	\$4 000 000
IV Trim 25	\$10 500 000
4 Inmuebles	\$78 250 000

Fondo FCI	
Fecha	Monto
III Trim 23	\$717 000
III Trim 23	\$245 000
II Trim 24	\$12 000 000
IV Trim 24	\$13 000 000
IV Trim 24	\$8 500 000
IV Trim 24	\$4 000 000
II Trim 25	\$8 000 000
II Trim 25	\$7 500 000
IV Trim 25	\$12 000 000
IV Trim 25	\$8 700 000
IV Trim 25	\$1 538 000
11 inmuebles	\$76 200 000

Fondo Progreso	
Fecha	Monto
IV Trim 24	\$8 500 000
1 Inmueble	\$8 500 000

Fondo Rentas Mixtas	
Fecha	Monto
II Trim 24	\$19 000 000
I Trim 25	\$4 250 000
2 inmuebles	\$23 250 000

Estas proyecciones están sujetas a variaciones de mercado, los inmuebles podrían variar de acuerdo con el interés de terceros y las condiciones de precio podrían ajustarse de acuerdo con el avance de las negociaciones.

PLAN DE ACCIÓN LARGO PLAZO

Existen acciones que están consideradas para el largo plazo, y que se complementan con las estrategias de corto y mediano plazo, dentro de las cuales podemos mencionar.

Valoración de adquisiciones Inmobiliarias

Este plan de acción de largo plazo tiene como objetivo mantener una adecuada diversificación del ingreso por inquilino, por zona geográfica y de tipo de activo inmobiliario, además de valorar en un futuro proyectos con condiciones atractivas que aporten a nivel de rentabilidad a los fondos administrados por BCR SAFI.

La incorporación de nuevos inmuebles a la cartera, dentro de los límites establecidos de apalancamiento permite una renovación de la cartera de inmuebles, incorporar activos en sectores en expansión, la diversificación de ingresos por inquilino e inmueble en búsqueda de la mitigación de riesgos de concentración del portafolio.

Una renovación de activos permitirá aprovechar a su vez el ciclo de vida de cada inmueble generando la materialización de las plusvalías y la modificación pertinente del portafolio para atender las oportunidades de mercado cambiantes del sector inmobiliario.

Fusión de Fondos:

La estrategia de largo plazo para los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI tiene como objetivo incrementar la rentabilidad mediante la incorporación de inmuebles con rentabilidad superior al promedio del fondo y la industria, además de analizar fusiones de fondos que permitan mejorar las condiciones financieras de estos.

Con respecto al primer punto, una vez que los retos de las estrategias de corto y mediano plazo se concreten, las cuales en su mayoría derivan en la realización de inversiones en inmuebles y venta de otros que permitan la colocación de espacios y la disminución del apalancamiento del fondos, se debe considerar incorporar inmuebles a los fondos rentabilidad superior al promedio de la industria y del fondo, con el fin de mejorar los beneficios que se otorgan a los inversionistas, y diversificar la fuente de ingresos de estos.

La fusión de fondos inmobiliarios busca unificar diferentes productos, estableciendo uno de estos como el principal, el cual será el que prevalecerá en el mercado, esta estrategia permite tomar el potencial de cada una de las carteras y crear una única con mayor diversificación en tipos de inmuebles, actividades económicas, inquilinos, ubicaciones geográficas, entre otros.

Además, permite obtener beneficios operativos generando una gestión más eficiente mediante el aprovechamiento de economías de escala y apertura a nuevas fuentes de

financiamiento debido al aumento del monto de crédito que permite alcanzar mercados internacionales para generar financiamientos a menores costos para un fondo más robusto.

A nivel de mercado la fusión de fondos fortalece la posición en la industria de ambos fondos al consolidarse con mayor nivel de activo, además de tomar ventaja de los mercados para la comercialización de un solo producto a nivel bursátil.

A su vez, un producto de mayor dimensión podría ser más atractivo en otros mercados de tamaño superior a la región, a los cuales los fondos inmobiliarios de BCR SAFI podría llegar a acceder en un futuro.

Proyección de Rentabilidad de los Fondos de Inversión Inmobiliarios

La administración en aras de brindar mayores insumos para la toma de decisiones y además brindar fisilidad del posible comportamiento de los productos que hoy día administra, ha establecido una serie de supuestos para poder proyectar la rentabilidad de los fondos en los próximos años, dentro de los cuales se toma en consideración los siguientes aspectos

- Ajuste en las comisiones de administración (Ya concretada sin embargo se mantiene en constante valoración)
- Disminución del costo financiero pasando de 7.50% a un 6.75% (Concretada, pero en nuevas negociaciones para ajustarlo a un promedio del 6.15%)
- Niveles de ocupación de los fondos de inversión inmobiliarios en promedio cercanos al 85%
- Ventas de activos inmobiliarios (Concretada la Venta del Hospital La Católica en febrero del 2023)
- Aumento en el Flujo de Alquiler del Parque Empresarial del Pacifico (Para los efectos del Fondo de Inversión Inmobiliario)

Detalle	Fondo Inmobiliario		Fondo Comercio e Industria		Fondo Progreso		Fondo Rentas Mixtas	
Rendimiento estimado 30-09-2023	2.25%	2.50%	2.75%	3.00%	2.70%	2.80%	4.00%	4.15%
Rendimiento estimado cierre 2023	2.50%	2.80%	3.25%	3.50%	3.00%	3.15%	4.15%	4.25%
Rendimiento estimado cierre 2024	4.00%	4.50%	4.25%	4.50%	3.50%	3.75%	7.00%	7.50%
Rendimiento estimado cierre 2025	4.50%	4.80%	4.60%	4.90%	3.75%	3.85%	7.60%	7.90%

Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. Las proyecciones aquí presentadas se basan en supuestos que podrían no materializarse y se encuentran sujetos a las acciones de agentes externos fuera del control o gestión de BCR SAFI, incluyéndose únicamente como referencia sin que se pretenda de ninguna forma garantizar o predecir rendimientos futuros

Resultados de los rendimientos del III Trimestre del 2023

Detalle	Inmobiliario	FCI	Progreso	Rentas Mixtas
Pagado por participación	2,22%	3,22%	2,37%	4,05%

- **Fondo Inmobiliario**

Para el III trimestre de 2023 se estimó un aumento en el rendimiento esto tomando como base el ahorro del gasto por comisión de administración, sin embargo, tras los inconvenientes de pago que ha presentado un inquilino del sector automotriz se requirió trasladar dicho inquilino a cuentas de orden, lo que hace que no registren más ingresos en el alquiler por este inquilino, afectado dicha proyección y dando como resultado un cierre de 2,22% para este trimestre.

Se estan realizando las gestiones suficientes y necesarias para que el inquilino normalice su situación o en su defecto, entregue el inmueble.

- **Fondo del Comercio y la Industria**

En este fondo en particular, se obtuvieron ingresos extraordinarios, así como el ingreso de nuevos inquilinos que aportaron al cierre positivo de este periodo.

- **Fondo Progreso Inmobiliario**

Para el cierre del mes de setiembre, este fondo dejo de percibir un ingreso extraordinario, por la penalidad de salida anticipada del anterior inquilino del edificio CEDI San José.

- **Fondo Rentas Mixtas**

El caso de este fondo el flujo de caja se estabilizo posterior a la recuperación de los ingresos de un inquilino del sector educación y otro del sector comercial.