



## Actividad Económica

### Edición 12.22

Para la actividad económica mundial se espera muestre una desaceleración en el 2023, según la más reciente actualización de las Perspectivas económicas de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) en un contexto de mayores presiones inflacionarias, provocadas por la crisis energética derivada de la invasión de Rusia a Ucrania.

En lo que respecta a la inflación se espera que en las principales economías avanzadas se modere del 6.3% en 2022, a 4.25% en 2023 y 2.5% en 2024, en la medida en que el endurecimiento de la política monetaria tenga efecto y disminuyan las presiones de demanda y los precios de la energía, así como la normalización de los costos del transporte.

La Reserva Federal en su última reunión del 2022, aumentó su tasa de referencia en medio punto porcentual, estableciendo su límite superior en 4.5%, dicho incremento era lo esperado por el consenso del mercado, los cuales apuntan a encarecer el crédito para consumo e inversión, y así enfriar la economía y reducir presión sobre los precios, en un contexto de inflación persistente en Estados Unidos.

La economía costarricense tiende a perder impulso dada la desaceleración y caída en algunas actividades. Sin embargo, la manufactura creció 5,7% como resultado del buen desempeño de los regímenes especiales (Zonas Francas), cuyo aumento (13,5%) más que compensó la menor producción de las empresas del régimen definitivo (-1,3%).

La inflación registró en noviembre la tercera caída consecutiva del año, para este mes la inflación interanual fue de 8.26%, menor al 8.99% de octubre. Es importante indicar que las presiones en el mercado cambiario se

han reducido en lo que transcurre del segundo semestre, lo que ha contribuido en la moderación de la inflación en los últimos tres meses. La mayor presión inflacionaria interna se ha dado en un contexto de aumento de las expectativas inflacionarias, aunque estas también se han desacelerado.

En relación con la conducción de la política monetaria en Costa Rica, el 14 de diciembre del 2022, la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica acordó mantener el nivel de la Tasa de Política Monetaria (TPM) en 9,00% anual. Esta es la primera vez que el Banco Central no aumenta su tasa desde diciembre del 2021.

Por otro lado, se ha observado una contención del grado de dolarización del ahorro financiero, lo cual es consecuente con la recuperación del premio por ahorrar en colones. El incremento en las tasas en colones y la menor expectativa de variación cambiaria, han dado lugar a que el premio por ahorrar en colones mantenga valores positivos.

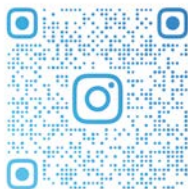
Estas condiciones de mercado han favorecido el desempeño de los fondos de inversión de mercado de dinero porque les permite paulatinamente renovar sus posiciones de inversión en mejores condiciones, lo que ha contribuido a una mejora en el rendimiento ofrecido a los inversionistas que participan de este tipo de instrumentos.

Mientras que para los fondos de inversión de ingreso y crecimiento es de esperar que una vez se modere la inflación y las condiciones de mercado, tienda a estabilizarse el comportamiento en los precios de los títulos valores y en consecuencia se establezca su rendimiento.

## ¿Qué pasa en nuestros canales digitales?

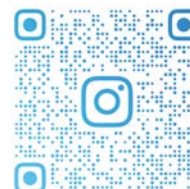
**-20% de Desc.  
en matrícula  
1er ingreso**

Escanee para detalles  
o visite nuestro Instagram @bcr\_fondos



**Inteligencia  
lógica-matemática  
y el inversionista**

Escanee para detalles  
o visite nuestro Instagram @bcr\_fondos



Servicio al Cliente  
2549-2880



Chat  
Web BCR Fondos



Correo  
bcrfondos@bancobcr.com



Whatsapp  
2211-1135 opción 12



Telegram  
2211-1135 opción 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.

# • FONDOS NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.12.22



**Plaza del Valle**  
Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria  
BCR Fondos de Inversión

**BCR**  
FONDOS DE INVERSION

# COMERCIALIZACIÓN ACTIVA

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 noviembre del 2022:

- BCR Fondo de Inversión del Comercio y la Industria FCI **3,12%**.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario **2,50%**.
- BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario **3,66%**.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas **1,49%**.
- BCR Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía **2,29%**

Al 30 de noviembre del 2022, la cartera de activos totales de los cinco Fondos de Inversión Inmobiliarios administrados por BCR Fondos de Inversión registra en conjunto US\$1.035 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 30 de setiembre del 2022 fue de un 89,65%.

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.

En la misma línea de incremento del flujo por concepto de alquiler, 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

- Finalización de concesiones temporales.
- 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 - Nov 22

Dólares		
Fondo	Porcentaje de Incremento	Monto (miles)
Inmobiliario	8,87%	\$142.950
Comercio y la Industria	3,55%	\$72.709
Progreso	4,47%	\$26.136
Renta y Plusvalía*	2,09%	\$6.344
Promedio	4,75%	\$248.139

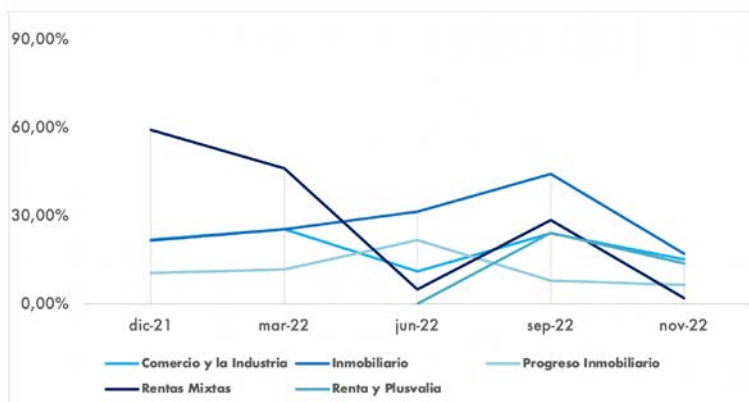
Colones		
Fondo	Porcentaje de Incremento	Monto (miles)
Rentas Mixtas	-9,89%	-¢13.973.558

\* Evolución de setiembre a noviembre 2022

Los ingresos de los fondos inmobiliarios gestionados por BCR Fondos de Inversión en dólares han mostrado un crecimiento paulatino de alrededor del 4,75% en promedio de diciembre 2021 al corte del mes de noviembre 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 y además por la finalización de las concesiones temporales brindadas en meses anteriores por los impactos de la Pandemia.

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 aun 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 30 de noviembre en un promedio del 10,87%. Lo que en comparación con el mes de octubre 2021 representa una disminución en la morosidad de un 10%.

### Rentabilidad esperada para los próximos trimestres

Rendimiento Líquido Trimestral y Mensual			
Fondo	Corte III Q 2022	Proyección IV Q 2022	Proyección IQ 2023
Inmobiliario	1,60%	1,23%	1,66%
Comercio y la Industria FCI	2,18%	2,63%	2,90%
Progreso Inmobiliario*	3,75%	3,79%	2,69%
Renta y plusvalía*	0,22%	0,90%	0,87%
Rentas Mixtas	0,77%	0,73%	2,76%

\*Pago mensual

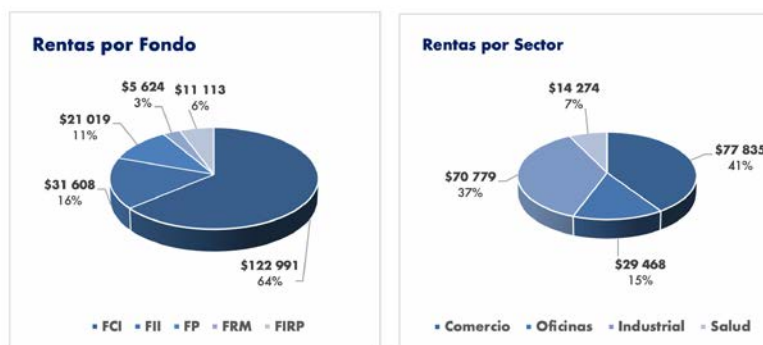
La administración de BCR Fondos de Inversión proyecta en cuanto al comportamiento de la rentabilidad de los fondos, sea estable para este cierre y principio de año, con una tendencia levemente superior a la vista en setiembre del 2022.

Estas proyecciones, toman en consideración supuestos tales como:

- Incrementos adicionales en tasas de interés a nivel internacional
- Finalización de concesiones
- Colocación de espacios disponibles

Importante mencionar que los datos acá mostrados no garantizan que este sea el porcentaje real de rendimiento para estos trimestres, está basado en proyecciones de acuerdo con lo que visualizamos en el mercado y las futuras colocaciones de espacios disponibles.

### Colocación de espacios



En el periodo que considera de enero al cierre de noviembre de 2022, se colocaron alrededor de 17.961 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\$192.355,00

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.