

Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Características de Fondo de Inversión

Denominación del Fondo	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado
Monto de la Emisión	US\$600,000,000.00
Valor nominal de la participación	US\$1,000.00 (Mil dólares de los Estados Unidos de América)
Número de participaciones autorizadas	600,000.00 (seiscientos mil)
Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	\$10,000,000.00 o su equivalente en participaciones a valor nominal para lograr alcanzar un volumen que le permita lograr la política de inversión establecida.
Plazo máximo para la colocación del monto total del capital autorizado	28 de febrero del 2024
Vencimiento del fondo	No tiene vencimiento
Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo	Diaria
Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo	Los bienes inmuebles deberán valorarse al menos una vez al año, y en todo caso, al momento de su adquisición y venta.
Precio por participación al 04/09/23*	\$1,086.84
Volumen de activo neto administrado al 04/09/23	\$273,723,223.42

* El precio se calcula diariamente

Calificación de Riesgo por SCRiesgos

Información financiera no auditada a septiembre y diciembre 2022

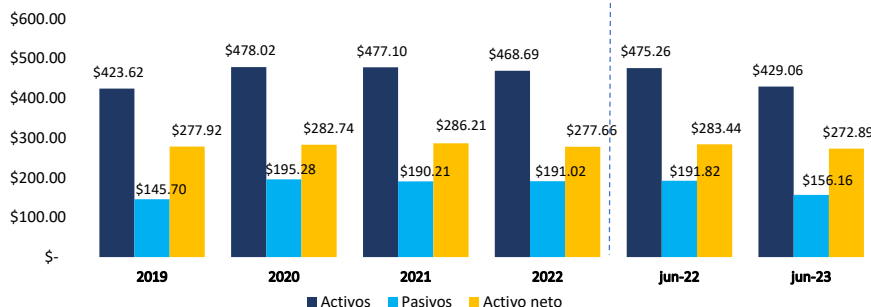
BCR F.I. Inmobiliario N.D.



Los activos totales a junio de 2023 alcanzaron los \$429.06 millones de dólares, lo cual representa un decrecimiento de \$46.20 millones de dólares (-9.72%) en relación con junio de 2022. Los pasivos totales para junio de 2023 ascienden a \$156.16 millones de dólares, presentando un decrecimiento de \$35.66 millones de dólares (-18.59%), respecto al año anterior. Por su parte, el activo neto presentó una reducción de \$10.55 millones de dólares (-3.72%) con respecto a junio 2022, alcanzando los \$272.89 millones de dólares al cierre de junio 2023.

Datos Financieros

Situación Financiera
Período 2019 – jun 2023
Cifras expresadas en millones de dólares



Fuente: Elaboración propia en base a Estados Financieros de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado

Emisor

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se fundó en 1999. Actualmente es líder del Mercado Nacional y Centroamericano de Fondos de Inversión, a nivel de activos administrados. BCR Fondos de Inversión, es una sociedad anónima que forma parte de una de las Instituciones financieras con mayor trayectoria en el país como lo es el Banco de Costa Rica, dueño del 100% del capital social de la Sociedad.

El Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado es un fondo cerrado, no financiero, del mercado inmobiliario, de cartera mixta en dólares americanos. Asimismo, el Fondo está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y cualquier plusvalía de estos activos, como resultado de la revalorización de los mismos, la cual únicamente será observada en el largo plazo.

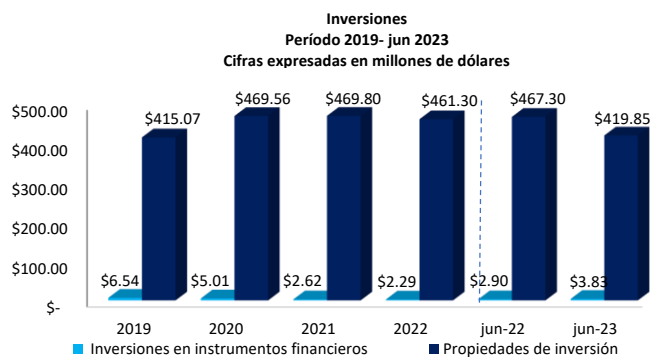
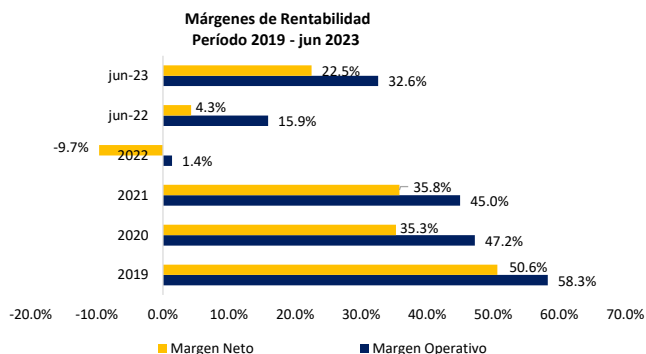
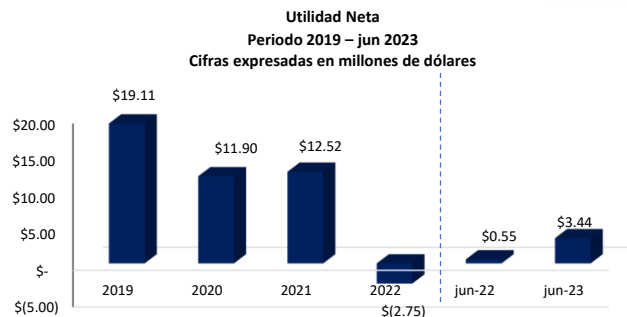
De acuerdo con su política de inversión, al menos el 80% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos deben ser bienes inmuebles. Adicionalmente, los tipos de inmuebles en los que pueden invertir son:

- Local
- Comercial
- Oficina
- Condominio
- Casa
- Departamento
- Bodega
- Centro de negocios

Al cierre de diciembre 2022, el Fondo Inmobiliario No Diversificado presenta un nivel de ocupación del 91.00%. Es importante mencionar que, la SAFI se encuentra realizando una gestión activa de colocación de los espacios desocupados en los 4 fondos inmobiliarios, con ejecutivos internos y corredores de bienes raíces a nivel externo. Asimismo, conserva su posición como el fondo de mayor cuantía en el mercado de fondos inmobiliarios en dólares según el volumen de activos, con una participación de mercado de 17,63%.

Referente al estado de resultados, el Fondo acumula una pérdida neta de USD2,75 millones al corte bajo estudio, cifra que registra una reducción respecto a diciembre de 2021, período donde presentó una utilidad de USD12,52 millones. Esta variación se asocia con el decrecimiento de los ingresos y el incremento de los gastos totales. En detalle, los ingresos acumulados alcanzaron un monto de USD28,42 millones, los cuales se reducen un 19% anual, variación determinada por la disminución de las ganancias no realizadas por valoración de propiedades de inversión.

Al cierre de diciembre de 2022, el portafolio está compuesto por 20 propiedades, las cuales expresan un área total arrendable de 855.374,63 m². En términos de actividad económica, el 74% del área total arrendable está destinada hacia la actividad de bodegas, seguido de un 11% en oficinas, 10% sobre la actividad de parques industriales y el restante 5% se encuentra orientado hacia el arrendamiento comercial.

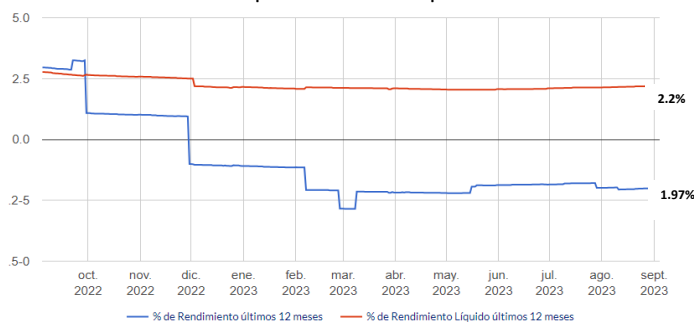


Composición de Ingresos del Fondo de Inversión por Actividad Económica Jun-2023



Fuente: Informe trimestral de Fondos de Inversión BCR con datos del 01 abril al 30 de junio 2023.

Rendimiento y rendimiento líquido últimos 12 meses 04 de septiembre 2022 - 03 de septiembre 2023



Fuente: BCR Fondos de inversión

Nota de Responsabilidad: La información que contiene este documento se ofrece con el único propósito de brindar información actualizada y en ningún momento se deberá considerar como una oferta para comprar y/o vender títulos valores u otros instrumentos financieros. Ninguna información en este documento se considerará como asesoría en materia de inversiones. La información y opiniones en este correo provienen de fuentes en las que SGB confía; sin embargo, no se responsabiliza por pérdidas que surjan del material presentado en este documento.

Para mayor información sobre el emisor consulte el siguiente link: http://sgbsal.com/stock_exchanges/211
 Contacto: 2121-1800
 Correo electrónico: info@sgbsal.com
 Sitio web: <http://sgbsal.com/>