

# • FONDOS



# NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.01.24



**Parque Empresarial Forum I**

Fondo de Inversión Inmobiliario  
BCR Fondos de Inversión

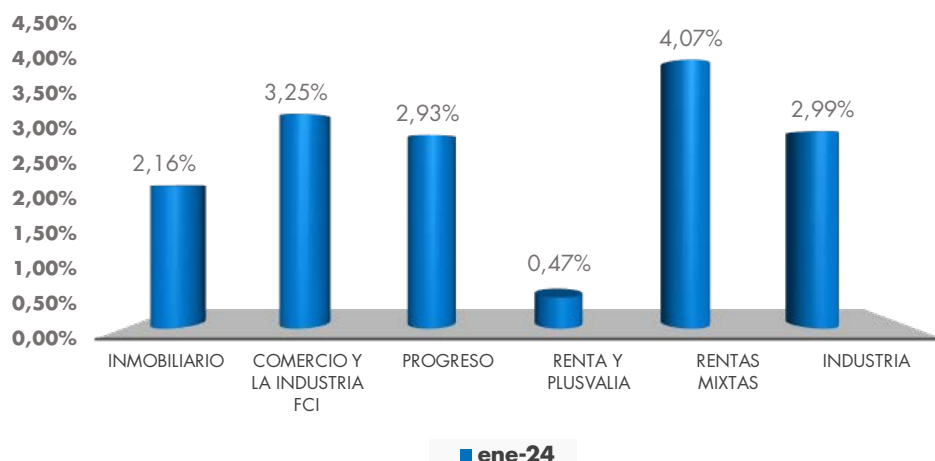
**BCR**  
FONDOS DE INVERSION

# Desempeño de los BCR Fondos de Inversión Inmobiliarios

## Rentabilidad de las carteras inmobiliarias.

Durante los últimos 12 meses hasta el 31 de enero de 2024, los fondos de inversión inmobiliaria gestionados por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión han logrado una rentabilidad neta, calculada según el valor nominal de las participaciones.

### Rendimiento Líquido Últimos 12 meses



## Comportamiento de la Morosidad

Al analizar los niveles de morosidad con datos actualizados hasta el 31 de enero de 2024, observamos que se sitúan en un promedio del 13,44% entre los 5 fondos administrados.

Además, es importante indicar que este promedio refleja una notable disminución del 5,62% en comparación con el mes anterior. Es importante mencionar que este indicador excluye los casos de morosidad con menos de 30 días de atrás.

Durante los últimos 12 meses, se ha evidenciado una mejora significativa en el comportamiento de morosidad en el fondo BCR Fondo de inversión inmobiliario del Comercio y la Industria, que al cierre de enero de 2024 registra una tasa de morosidad del 12,56%. Asimismo, en el caso del fondo BCR Fondo de inversión de Rentas Mixtas, se destaca una mejora considerable entre enero de 2023 y enero de 2024, con una reducción de más del 70% en la tasa de morosidad.

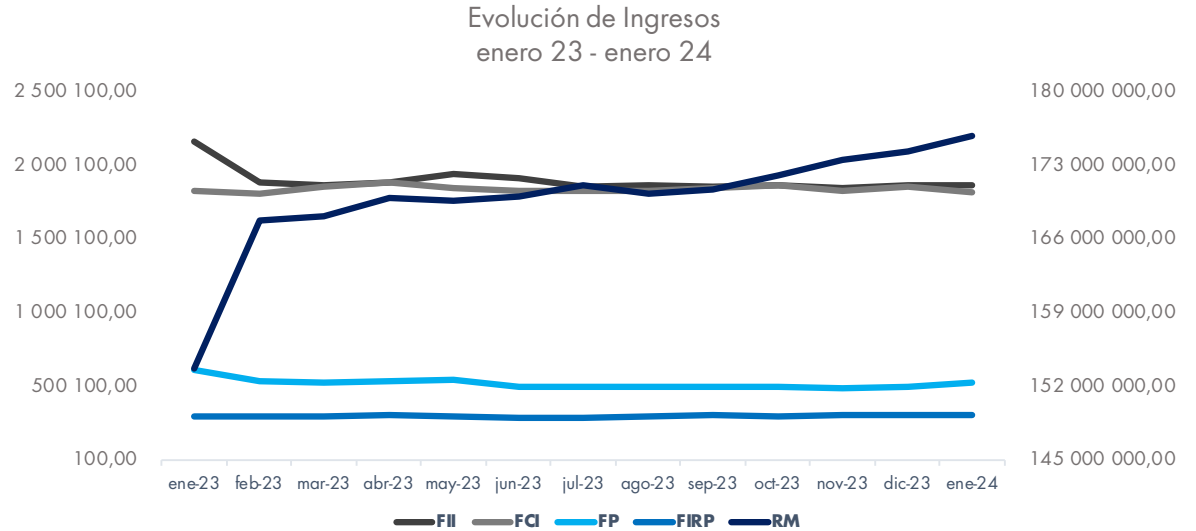
MOROSIDAD							
Mes	FII	FCI	FP	FIRP	RM	Promedio	Variación
ene-23	23.04%	21.61%	10.20%	25.41%	15.08%	19.06%	
<b>ene-24</b>	<b>22.29%</b>	<b>12.56%</b>	<b>8.92%</b>	<b>20.71%</b>	<b>2.72%</b>	<b>13.44%</b>	<b>-5.62%</b>

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.



### Evolución de los Ingresos:

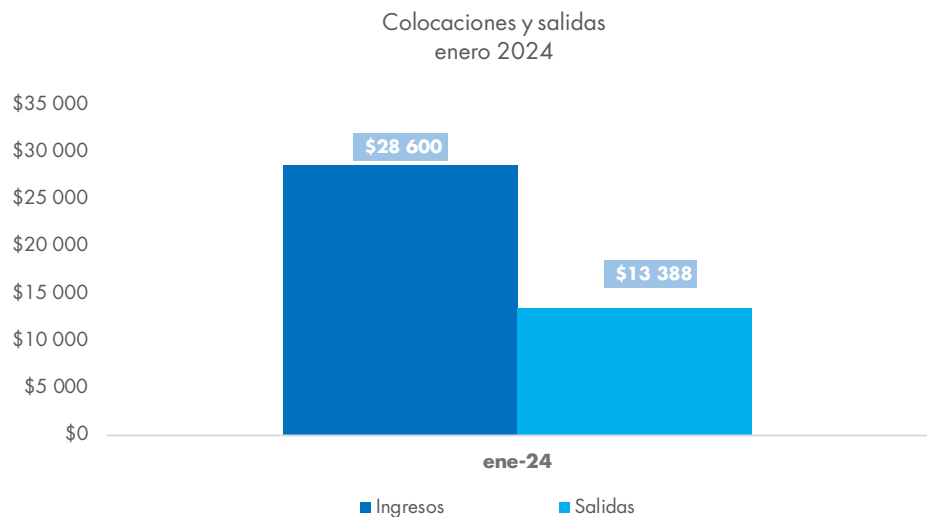
Los ingresos por concepto de alquiler para el mes de enero 2024 muestran una tendencia estable y con fluctuaciones leves con respecto al mes de enero, en el caso del fondo BCR Fondo de inversión inmobiliario de Rentas Mixtas ha habido un movimiento más significativo en la evolución de ingresos entre un mes y otro, esto se debe las nuevas colocaciones ya que de junio a diciembre crecimos más de 4 millones de colones de alquileres nuevos tal como se aprecia en el siguiente cuadro:



### Colocación de área

Con corte al 31 de enero 2024, como resultado de la intensificación de esfuerzos de colocación del mes de enero 2023 a enero 2024 del equipo interno de comercialización de BCR SAFI, se lograron colocar un total de 5,075.16 metros cuadrados para un total de USD\$28,600.10 distribuidos entre los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI.

Todas las nuevas colocaciones concretadas en el mes de enero 2024 representan 5,075.16 metros cuadrados y USD\$28,600.10, mientras que las salidas representan 1,061.19 metros cuadrados para un total de \$13,388.38.



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.



# MERCADO INMOBILIARIO

## •Mercado Oficinas:

El mercado de oficinas de Costa Rica se ha visto influenciado por las transformaciones en las dinámicas laborales, generando una disminución en la demanda de espacios convencionales y un incremento en la solicitud de espacios más versátiles.

La modalidad de trabajo a distancia se ha convertido en una tendencia predominante, lo que ha ocasionado una reducción en la demanda de espacios de oficina convencionales. En respuesta a esta evolución, muchas empresas han optado por reducir el tamaño de sus oficinas híbridas que combinan el teletrabajo con días de trabajo presencial en la oficina.

La renegociación de contratos será otro elemento predominante en lo que resta del año, donde los inquilinos buscarán las mejores condiciones en aspectos como el precio del alquiler, las condiciones de entrega y las cláusulas contractuales, aumentando la competitividad de los propietarios en sus estrategias comerciales.

## •Mercado Industrial:

Costa Rica ha experimentado un crecimiento sostenido en la demanda de espacios industriales impulsado por diversos factores fundamentales. En primer lugar, el país ha sido testigo de un continuo auge en el sector manufacturero, lo cual ha atraído a empresas tanto nacionales como internacionales que requieren instalaciones para actividades de producción y manufactura.

Las zonas francas del país han desempeñado un papel crítico en la atracción de inversión extranjera y el desarrollo industrial. Los incentivos fiscales y laborales son significativos, lo que ha estimulado aún más la demanda.

Los inmuebles que se encuentran bajo el régimen de zona franca muestran un comportamiento más saludable, cuyos indicadores los ubican en la fase de expansión según el ciclo inmobiliario, con un crecimiento constante en la oferta y una preferencia de la demanda, principalmente de usuarios en la industria de la manufactura avanzada y los dispositivos médicos.

# MERCADO INMOBILIARIO

## • Mercado Retail:

A lo largo del último año, se ha observado una transformación notoria en el dinámico escenario del mercado inmobiliario de locales comerciales. Esta metamorfosis ha impulsado una reconfiguración significativa de los espacios comerciales, desencadenando una búsqueda activa de nuevas estrategias y arrendatarios por parte de los propietarios, quienes buscan adaptarse al cambiante comportamiento.

Los centros comerciales han emprendido esfuerzos considerables para mejorar la experiencia de compra. Este enfoque se ha traducido en la incorporación de elementos como espacios abiertos, restaurantes, parques temáticos y actividades interactivas. El objetivo es crear un entorno atractivo y estimulante que no solo satisfaga las necesidades comerciales, sino que también brinde una experiencia integral a los visitantes.

Al considerar el panorama general del mercado hacia septiembre de 2023, se ha registrado un crecimiento general en el inventario de locales comerciales.

Este incremento, aunque no se cuantifica en términos específicos, refleja la dinámica expansiva que caracteriza a este sector. Asimismo, la tasa de disponibilidad ha mantenido una tendencia a la baja desde finales de 2021, indicando una constante ocupación motivada por estrategias de expansión y la proactividad de los propietarios.

Fuente: Newmark / Market Research Q3 23

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.

