

• FONDOS



NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.07.24



Forum I
Fondo de Inversión Inmobiliario
BCR Fondos de Inversión

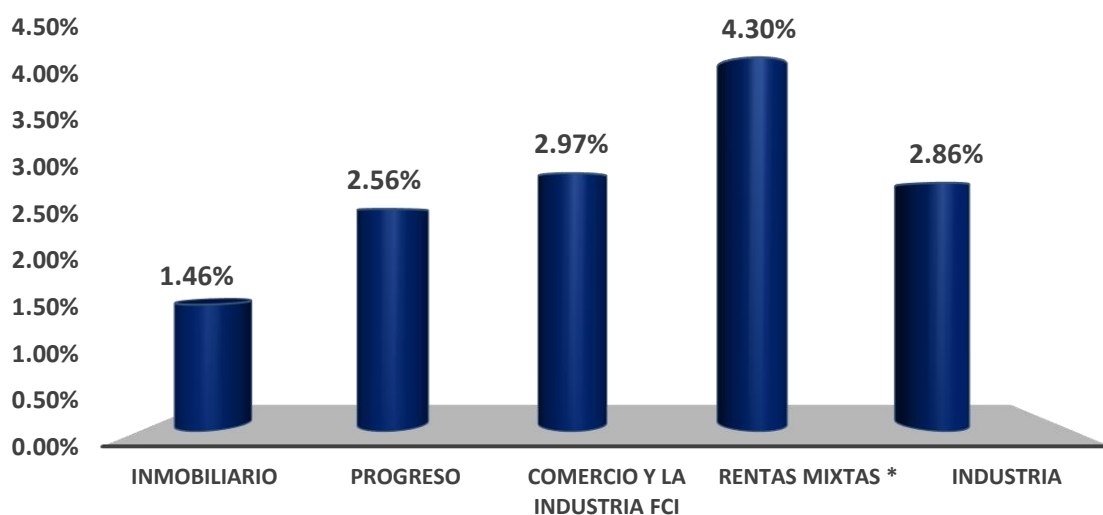
BCR
FONDOS DE INVERSIÓN

Desempeño de los BCR Fondos de Inversión Inmobiliarios

Rentabilidad de las carteras inmobiliarias.

Los fondos de inversión inmobiliarios gestionados por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, muestran la siguiente rentabilidad líquida calculada al valor facial de la participación, en los últimos 12 meses con corte al 31 de julio del 2024.

Rendimiento Líquido Últimos 12 meses



*Rentas Mixtas: Fondo de Inversión en colones

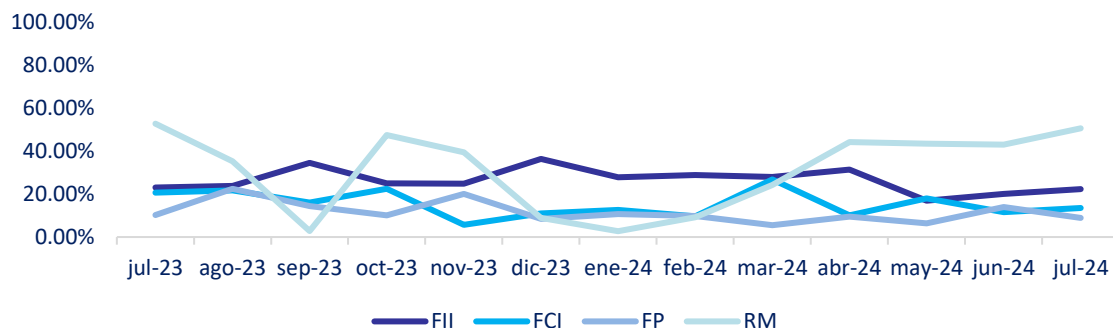
Comportamiento de la Morosidad

Los niveles de morosidad con corte al 31 de julio del 2024 se ubican en un promedio del 24.04%, tomando en consideración el promedio de los 4 fondos administrados. Es importante destacar que este promedio refleja una disminución del 3.94% en comparación con el mismo periodo del año anterior julio 2023.

Al desglosar el comportamiento de la morosidad en cada uno de los fondos administrados, podemos mencionar que el Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas, presenta un aumento al cierre de julio, específicamente por el atraso de un inquilino del sector de servicios, y quien, según el acuerdo de pago, estaría al día con sus obligaciones al cierre de la primera quincena de setiembre 2024.

Morosidad

Jul 23 - Jul 24



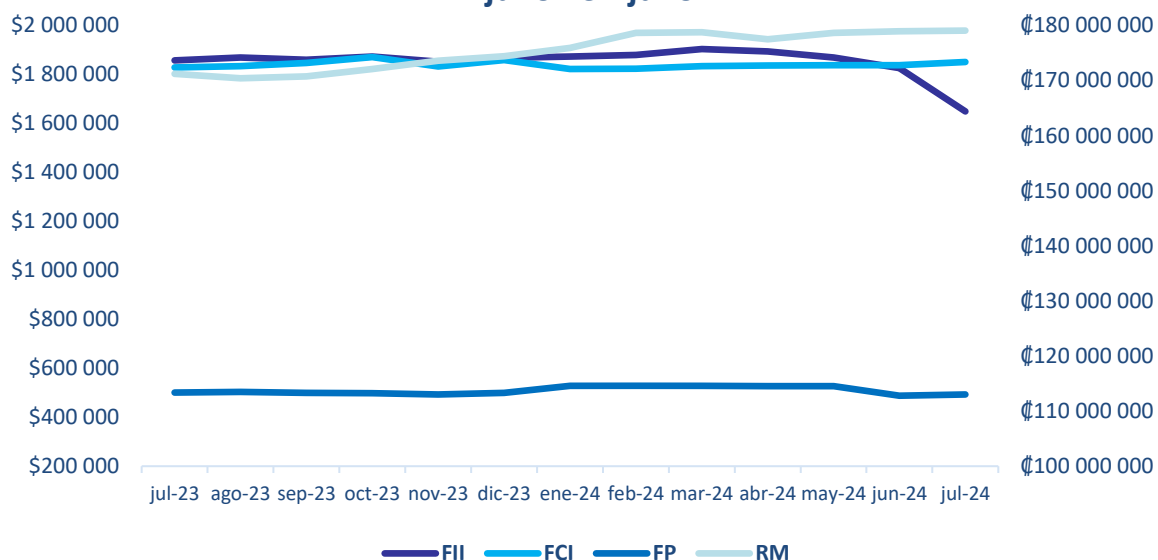
Evolución de los ingresos:

Los ingresos por concepto de alquiler para el mes de julio de 2024 no se muestran variaciones de importancia al alza, principalmente el Fondo Comercio e Industria, evidencia un crecimiento constante en cuanto a su nivel de ingresos. En el caso del Fondo de Inversión Inmobiliario, su ajuste a la baja corresponde a la venta de las Bodegas Comerciales arrendadas por el Grupo El Lagar, transacción que en términos generales ofreció un resultado positivo para el fondo antes mencionado, gracias al pago del pasivo realizado por el Fondo a diversos acreedores financieros.

Por otro lado, el Fondo Progreso Inmobiliario, presenta un leve ajuste a la baja por la desocupación de oficinas por parte de un inquilino del sector educación en Plaza Tempo. Finalmente, el Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas, mantiene un desempeño positivo en la generación de ingresos, desempeño que se ha traducido en un mejor comportamiento en términos de rentabilidad de este fondo.

Evolución de Ingresos

julio 23 - julio 24



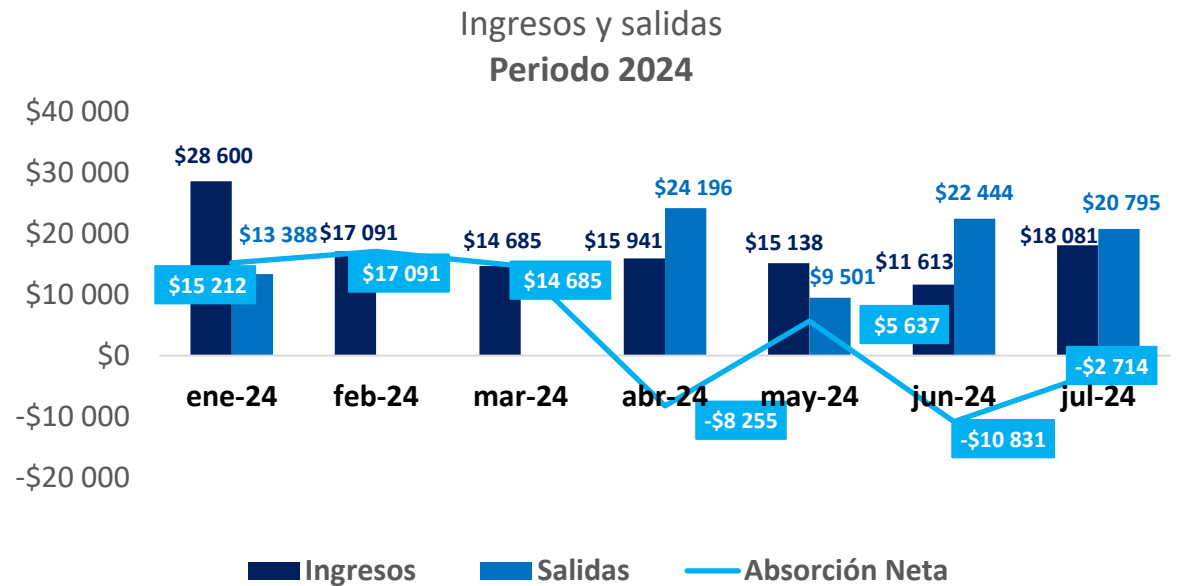
Nota: Los ingresos por alquiler de los fondos FII, FCI y FP son en dólares (ver escala izquierda del gráfico). Por otra parte, RM recibe sus ingresos por alquiler en colones (ver escala derecha del gráfico)

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 área:

Con corte al 31 de julio 2024, como resultado de los esfuerzos de colocación del equipo interno de comercialización de BCR SAFI, se logró colocar un total 323.19 m2 para un total de USD\$18,080.52 dólares distribuidos entre los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI.

Importante hay que considerar que los nuevos ingresos están enfocados en el sector comercial. En términos generales, se dio una absorción neta de -\$2.714 dólares, siendo esto la diferencia entre las entradas y salidas de inquilinos en el periodo de tiempo antes mencionado.



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:

Las tasas de disponibilidad evidencian un notable aumento, situándose actualmente en un 21,10%, lo que indica una débil demanda en el mercado corporativo y sugiere una ralentización en la ocupación de nuevos espacios de oficina, posible indicio de una cautela temporal entre los arrendatarios. Los precios de alquiler promedio se sitúan en torno a los \$17.75 por metro cuadrado.

• Mercado Industrial:

El mercado inmobiliario industrial en Costa Rica sigue mostrando un crecimiento del inventario con respecto al trimestre anterior del 1,4% por la incorporación de nuevas construcciones en varios sectores del país, principalmente en proyectos enfocados en bodegas de almacenamiento y distribución, se podría anticipar que para el 2024 será el año con el mayor aumento en comparación de los otros años en el sector industrial del GAM en Costa Rica, enfocado en el sector de empresas manufactureras y dispositivos médicos, lo que ha tenido un impacto positivo impulsado por factores como la ubicación estratégica del país, su estabilidad política, económica, y su inversión en infraestructura, ofreciendo un escenario prometedor para inversores y empresas que buscan aprovechar su ubicación estratégica, infraestructura de transporte y ventajas fiscales.

El precio promedio de renta para el GAM se sitúa en \$7.42 m2. Por otro lado, para las zonas geográficas ubicadas en el oeste del país se sitúa en un precio de \$8.74 m2 y en la zona de Heredia en un precio \$8.06 m2.

• Mercado Retail:

En el sector de retail podemos visualizar una tendencia de recuperación en la demanda de locales comerciales en el GAM, demostrando una superación de las adversidades pasadas. Muchos centros comerciales han realizado transformación de uso mixto que combinan varias experiencias para el usuario. Estos entornos de estilo de vida han probado un crecimiento positivo para el desarrollo de comercios.

Al concluir el primer cuatrimestre el mercado comercial de Costa Rica evidencia un crecimiento en comparación al año anterior, la tasa de disponibilidad en el mercado comercial se ha situado en 7.92%, continuando con una tendencia al descenso y una recuperación en la demanda por espacios comerciales.

Con respecto a los precios de alquiler se experimenta una reducción alcanzando precios de cierre de \$18.05 m2, debido a que se proyecta un crecimiento en la demanda se anticipan cambios en los precios de alquiler, estos cambios apuntan a fortalecer el mercado inmobiliario comercial.