

# • FONDOS



# NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.03.24



**Forum Torre J**  
Fondo de Inversión Inmobiliario  
BCR Fondos de Inversión

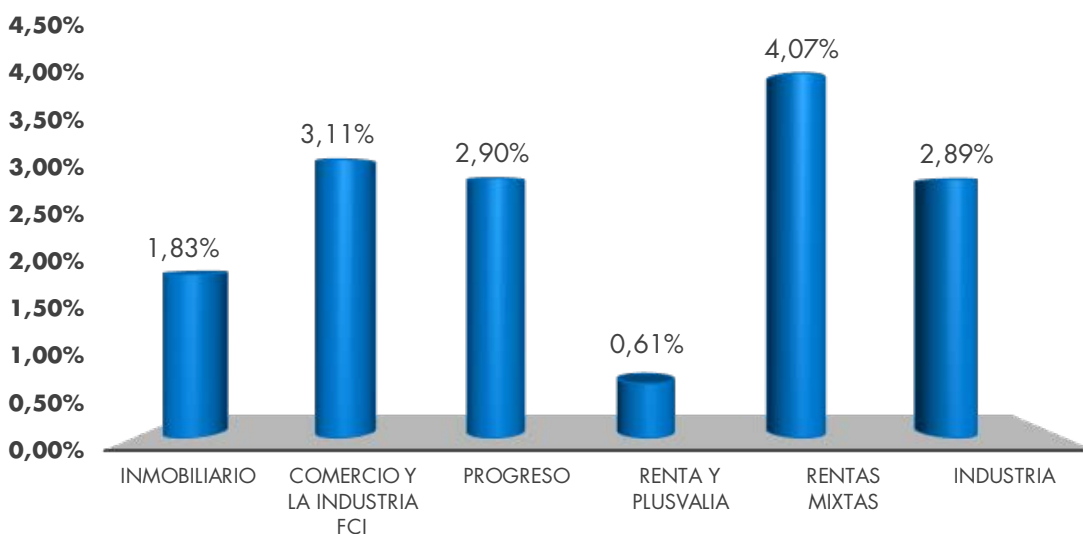
**BCR**  
FONDOS DE INVERSIÓN

# 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 marzo del 2024.

### Rendimiento Líquido Últimos 12 meses



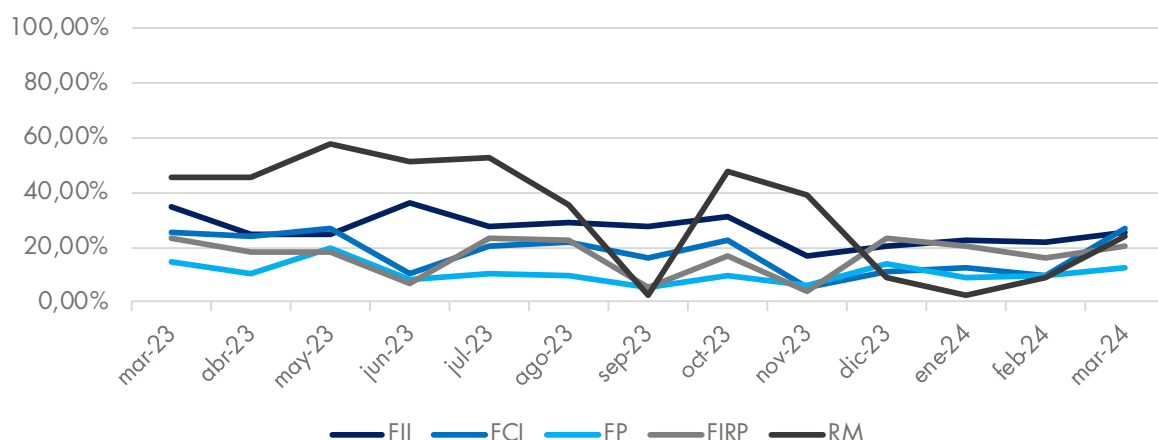
## Comportamiento de la Morosidad:

Los niveles de morosidad con corte al 31 de marzo del 2024 se ubican en un promedio del 22,02%, tomando en consideración el promedio de los 5 fondos administrados, es importante destacar que este promedio refleja una disminución del 6,68% en comparación con el mismo periodo del año anterior, marzo 2023. Sin embargo, al analizar la variación de los porcentajes de morosidad con respecto a febrero de 2024, se observa un incremento promedio del 8,69%, este incremento se atribuye principalmente a dos inquilinos específicos: uno con un retraso de 64 días que corresponde al Fondo de Inversión Rentas Mixtas y el otro con 35 días del Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI). En línea de lo antes detallado, las gestiones de cobro se mantienen y se estima la normalización de estos dos inquilinos para inicios del segundo trimestre del 2024.

Al analizar la evolución integral de la variable de morosidad, podemos notar un leve incremento al cierre de marzo en el Fondo de Inversión de Rentas Mixtas, esto relacionado específicamente a un inquilino del sector de servicios, sin embargo, su nivel de morosidad en términos de días se ubica por debajo de los 60 días. Las gestiones de cobro de mantienen para disminuir el nivel de morosidad de este fondo en particular.

Los fondos de inversión inmobiliarios denominados en dólares, no presentan variaciones de importancia durante el primer trimestre del 2024.

## Morosidad Marzo 23-24



### Colocación de área:

Con corte al 31 de marzo 2024, como resultado de los esfuerzos de colocación el equipo interno de comercialización de BCR SAFI, totaliza 966.18 m2 para un monto en términos monetarios de USD\$14,684.64 dólares, distribuidos entre los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI. Como dato importante en marzo no se registraron salidas de inquilinos en las carteras inmobiliarias lo cual contribuye positivamente a la estabilidad y el rendimiento de los fondos inmobiliarios.

Importante considerar que los nuevos ingresos están enfocados en diversos sectores, entre los cuales se incluyen salud, estética, alimentación, servicios y automotriz. Esta diversificación sectorial no solo permite maximizar el valor de las carteras inmobiliarias, sino también mitigar riesgos al mantener un enfoque en sectores resilientes y de alta demanda en el mercado actual.

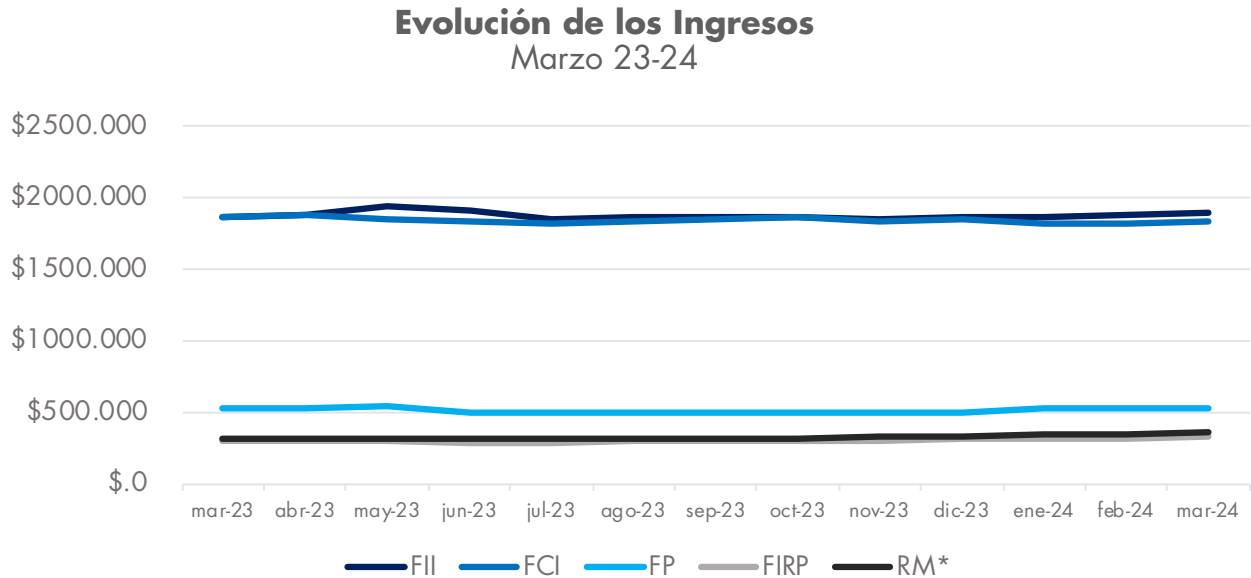
### Ingresos y Salidas Período 2024



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 marzo de 2024 muestran una tendencia estable, con variaciones leves en comparación con el mes de febrero de 2024.



\*Nota: Los ingresos en Rentas Mixtas se perciben en colones, pero se muestra su equivalente en dólares.

# MERCADO INMOBILIARIO

## • Mercado Oficinas:

El sector inmobiliario de oficinas sigue experimentando una transformación en diseño interno y estabilización. La tendencia del trabajo, que combina trabajo desde casa y presencial, se ha vuelto permanente debido a su flexibilidad y conexión con la empresa. En este contexto las compañías actualmente buscan fortalecer su cultura organizacional ofreciendo amenidades en los centros corporativos. La variabilidad en la adopción del trabajo híbrido refleja la diversidad del mercado inmobiliario de oficina. Se espera que la tasa de disponibilidad se establezca en los próximos periodos, lo que mantendrá los precios fluctuantes y presionará a los propietarios a ofrecer opciones de alquiler flexibles.

Las tasas de disponibilidad siguen una tendencia preocupante, situándose actualmente en un 19,37%, lo que indica una alta desocupación en el mercado corporativo. Los precios de alquiler promedio se sitúan en torno a los \$17,71 por metro cuadrado, mientras que las cuotas de mantenimiento rondan los \$3,37 por metro cuadrado.

## • Mercado Industrial:

El mercado inmobiliario industrial en Costa Rica ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años, 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 \$7,32 m<sup>2</sup>. Por otro lado, en Heredia sigue siendo el submercado con el precio más alto por m<sup>2</sup> alcanzando \$7,79 m<sup>2</sup>, dentro del submercado de San José, tanto el sector de San José Oeste y Este muestran precios aún más elevados, cerrando en promedios \$8,70 m<sup>2</sup> y \$8,71 m<sup>2</sup> respectivamente.

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 Retail:

Para el sector inmobiliario comercial y minorista este año 2024 será uno de los años más importantes en la historia del retail, ya que después de dos años de consumo de pánico y de la economía del confinamiento (2020-2022), así como un año de tránsito (2023), en 2024 se empezarán a ver las verdaderas formas de consumo de la era post Covid.

Las perspectivas para el año 2024 apuntan hacia un enfoque renovado en proyectos que priorizan la sostenibilidad, el entretenimiento y la implementación de tecnologías de Inteligencia Artificial. Además, se están impulsando conceptos de uso mixto que buscan ofrecer una experiencia más conveniente y completa para el consumidor.

A pesar del crecimiento del comercio electrónico en las ventas minoristas, las tecnologías como los mensajes de texto y los entornos virtuales están facilitando las compras en línea. Sin embargo, la renovación de tiendas y la apertura de nuevos establecimientos siguen siendo aspectos fundamentales y necesarios para el éxito en el mercado actual.

**Fuente de datos:** Informe de mercado industrial MTS del tercer trimestre de 2023 y el informe de panorama de mercado inmobiliario Colliers del tercer trimestre de 2023, perspectivas especializadas para el sector inmobiliario en Centroamérica.

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.

