

• FONDOS NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.09.24



Plaza Tempo
Fondo de Inversión Inmobiliario
BCR Fondos de Inversión

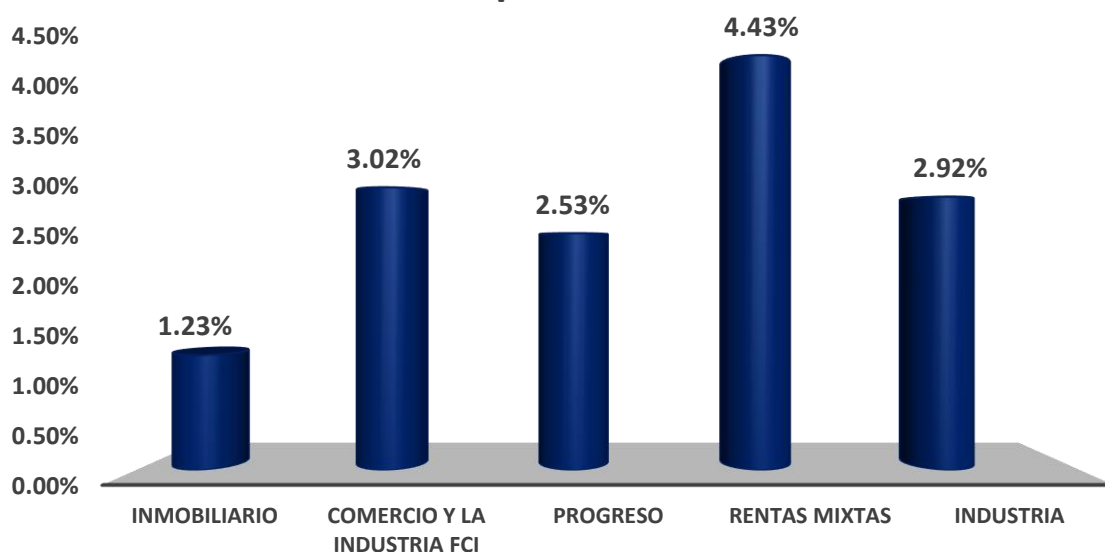
BCR
FONDOS DE INVERSION

Desempeño de los BCR Fondos de Inversión Inmobiliarios

Rentabilidad de las carteras inmobiliarias.

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 30 de septiembre del 2024.

Rendimiento Líquido Últimos 12 meses



*Rentas Mixtas: Fondo de Inversión en colones

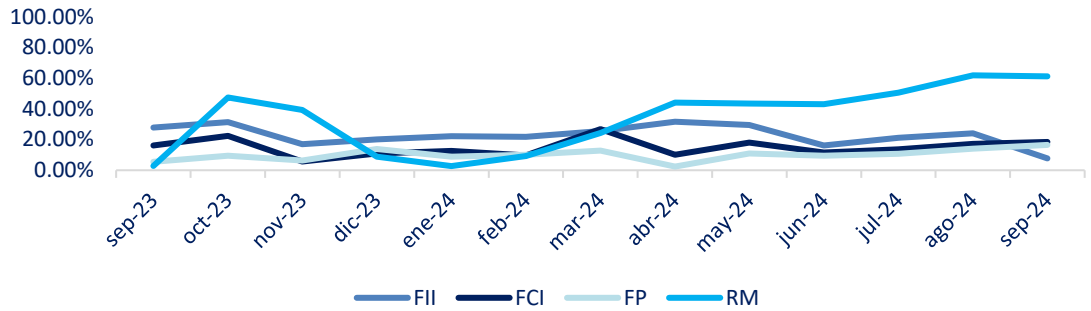
En el caso del Fondo Inmobiliario del Comercio e Industria y Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas, muestran rentabilidades superiores al promedio de la industria, a pesar de que en algunos sectores económicos e inmobiliarios hay un ritmo de crecimiento débil y una baja demanda por espacios disponibles.

Comportamiento de la Morosidad

Los niveles de morosidad con corte al 30 de septiembre del 2024 se ubican en un promedio del 26.00%, tomando en consideración el promedio de los 4 fondos administrados.

Al analizar la evolución de manera segregada en los fondos administrados, el Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas, presenta un aumento en la morosidad comparado contra meses previos, esto debido a un atraso en el cumplimiento de las obligaciones por parte de un inquilino del sector de comercio. No obstante, se mantiene una gestión de cobro constante y con la expectativa de que al cierre de octubre se normalice la situación.

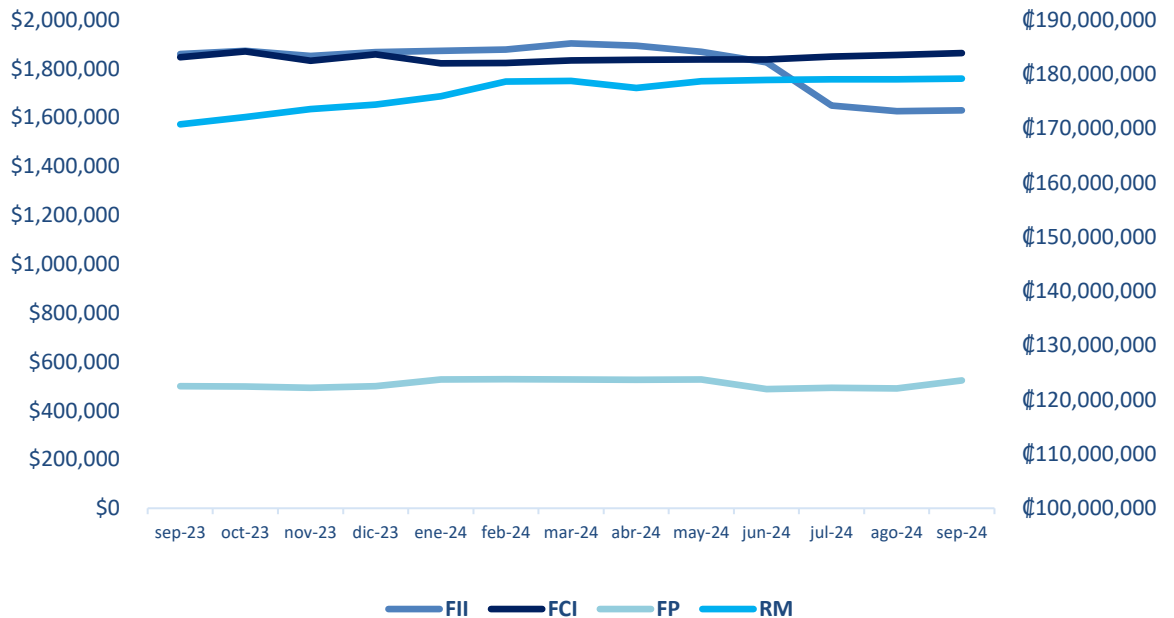
Morosidad Sept 23 - Sept 24



Evolución de los ingresos:

Los ingresos por concepto de alquiler para el mes de septiembre de 2024 muestran un aumento, con una variación leve durante el tercer trimestre del presente año. Específicamente los Fondos de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas, Fondo Comercio e Industria y, además, Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, presentan tasas de crecimiento de manera trimestral en los ingresos de 0.15%, 1.45% y 7.26% respectivamente. Las gestiones comerciales para la colocación de espacios disponibles se mantienen en constante ejecución, en aras de incrementar los niveles de ocupación de los fondos, así como el aumentar el nivel de ingresos de los productos administrados.

Evolución de Ingresos septiembre 23 - septiembre 24

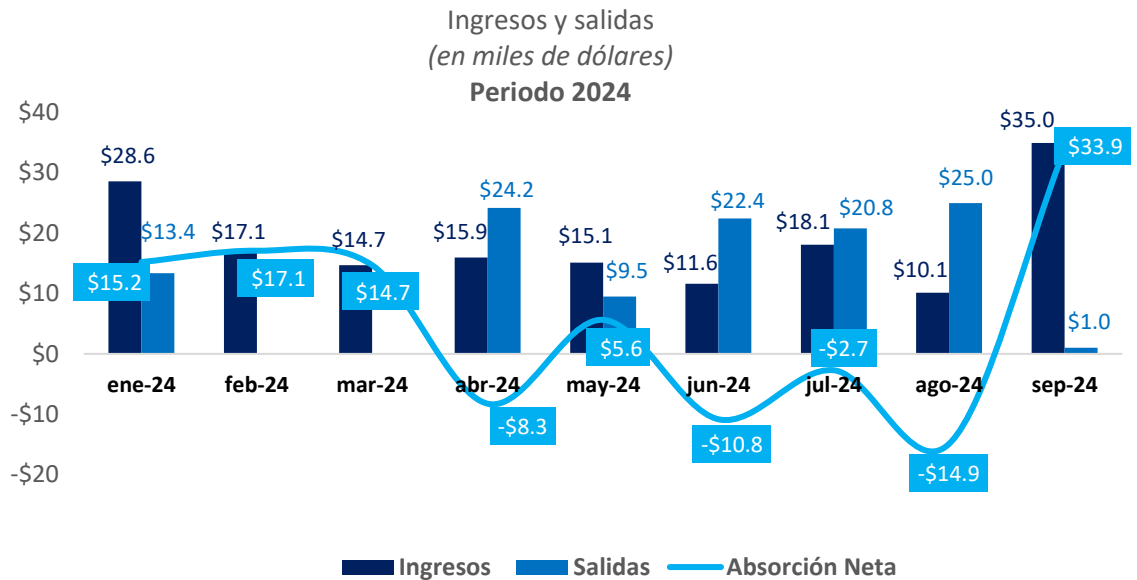


Nota: Los ingresos por alquiler de los fondos FII, FCI y FP son en dólares (ver escala izquierda del gráfico). Por otra parte, RM recibe sus ingresos por alquiler en colones (ver escala derecha del gráfico)

Colocación de área:

Con corte al 30 de septiembre 2024, como resultado de los esfuerzos de colocación el equipo interno de comercialización de BCR SAFI, se logró colocar un total 6,617,70 m2 para un total de USD\$34,953.33 dólares distribuidos entre los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI.

Los nuevos ingresos están enfocados en el sector comercial. En términos generales, se dio una absorción neta de \$33.949 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:

El sector de oficinas en Costa Rica ha crecido moderadamente si se compara contra meses previos, promovido por una economía en expansión. A pesar de lo anterior, ha sido un sector muy afectado en los últimos 36 meses, por lo que la expectativa de recuperación para el futuro estará relacionada específicamente al comportamiento económico, posibilidades de inversión extranjera, necesidades de expansión de empresas transnacionales y a las capacidades de reconversión de activos inmobiliarios de este sector.

El mercado corporativo del GAM en Costa Rica cerró el primer trimestre del año con un precio promedio de renta de \$17,87 UDS/m², lo que representa un aumento del 0,7% por m² en comparación al trimestre anterior.

Las tasas de disponibilidad se ubican aun cercanas al 20%, teóricamente refleja un mercado con débil demanda aún.

• Mercado Industrial:

El mercado inmobiliario industrial en Costa Rica sigue mostrando un crecimiento durante los dos primeros trimestres del año, esto gracias al mayor dinamismo y actividad en este sector específico. Específicamente mercado industrial del GAM en los últimos años ha mostrado un crecimiento desde 2018 del 36,4% por la incorporación de nuevas construcciones en varios sectores del país.

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. Las tasas de disponibilidad se mantienen por debajo del 10%, reflejando una expansión en el sector.

• Mercado

En el sector de retail podemos visualizar un continuo fortalecimiento y resiliencia a una tendencia de recuperación en la demanda de locales comerciales en el GAM, demostrando una superación de las adversidades pasadas, muchos centros comerciales en respuesta a las nuevas tendencias de consumo han tenido que realizar transformaciones de uso mixto y así mejorar la experiencia y agregando valor a sus usuarios.

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.

Fuente de datos: Los datos utilizados provienen de fuentes confiables y reconocidas en el sector. Estos incluyen los informes de mercado inmobiliario MTS segundo cuatrimestre 2024.