

# • FONDOS INMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.06.24



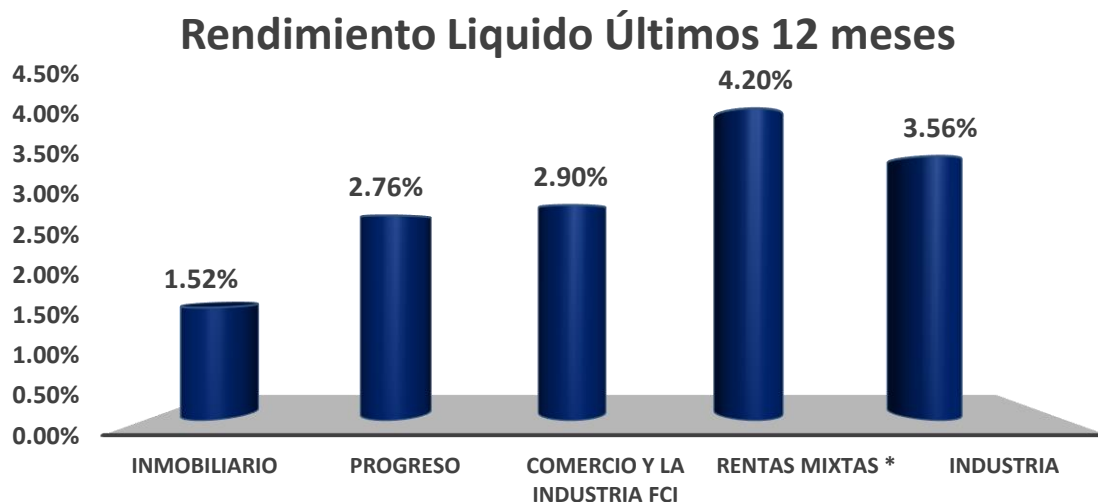
Forum I  
Fondo de Inversión Inmobiliario  
BCR Fondos de Inversión

**BCR**  
FONDOS DE INVERSION

# Desempeño de los BCR Fondos de Inversión Inmobiliarios

## Rentabilidad de las carteras inmobiliarias.

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 junio del 2024.



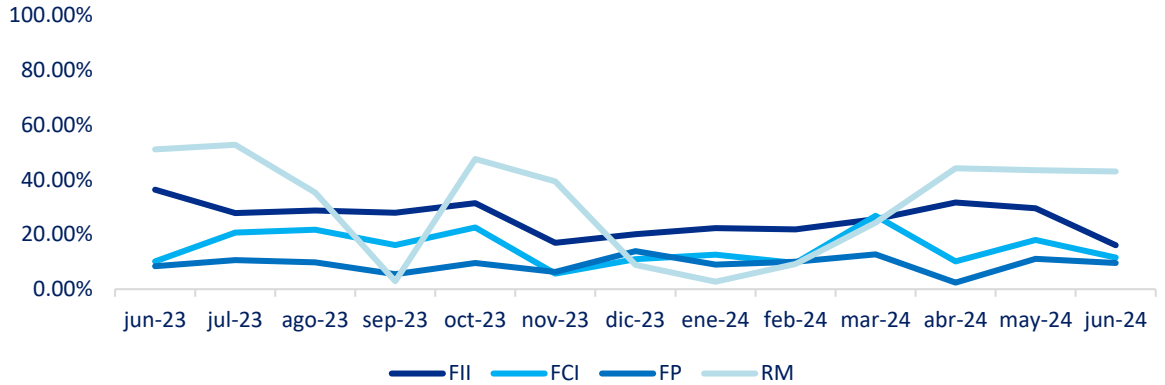
\*Rentas Mixtas: Fondo de Inversión en colones

## Comportamiento de la Morosidad

Los niveles de morosidad en los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR SAFI y con corte al 30 de junio del 2024 se ubican en el 20,03%. Este resultado presenta una disminución del 6,49% en comparación con el mismo período del año anterior, junio 2023. Al analizar la variación de los porcentajes de morosidad con respecto al mes anterior se observa una disminución del 5,50%, lo que se evidencia una mejora como parte de la gestión de cobro que ha fortalecido la administración en aras de una pronta recuperación de los ingresos de alquiler, sobre aquellos inquilinos que han presentado atrasos en los pagos correspondientes de las obligaciones.

Al realizar la segregación por fondos, podemos mencionar que los denominados en dólares presentaron una mejoría comparada con meses previos, y en el caso del Fondo Inmobiliario de Rentas Mixtas, su comportamiento está relacionado a un inquilino del sector comercio, al cual ya se han aplicado las medidas correspondientes para recibir el pago de manera pronta.

## Morosidad Jun 23 - Jun 24

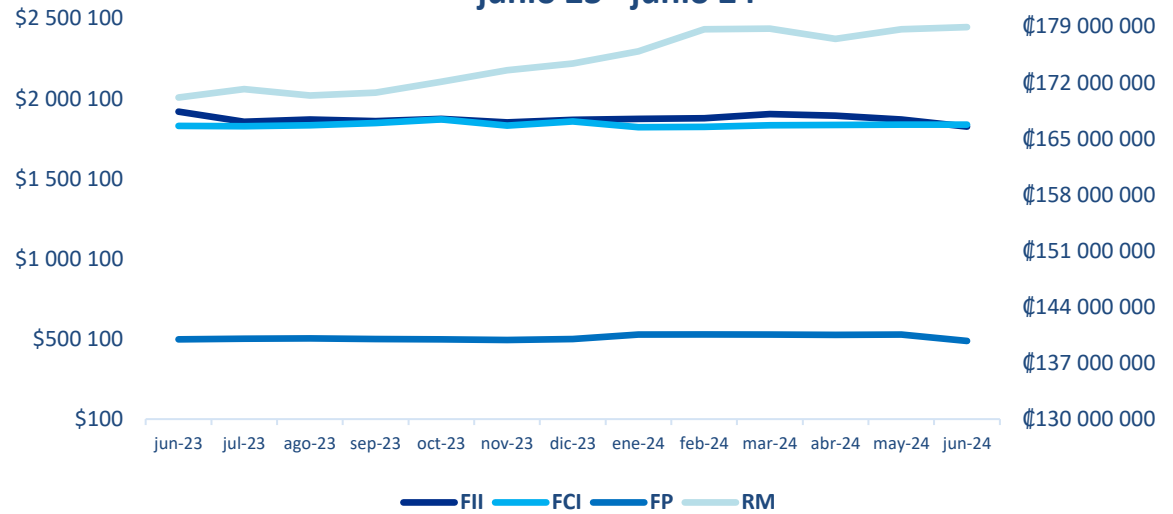


### Evolución de los ingresos:

Los ingresos por concepto de alquiler para el mes de junio de 2024 muestran una tendencia estable, con variaciones leves en comparación con el mes de mayo de 2024.

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 administrados, así como el aumentar el nivel de ingresos de los productos administrados, que permitan mejorar el desempeño financiero de los fondos administrados.

## Evolución de Ingresos junio 23 - junio 24



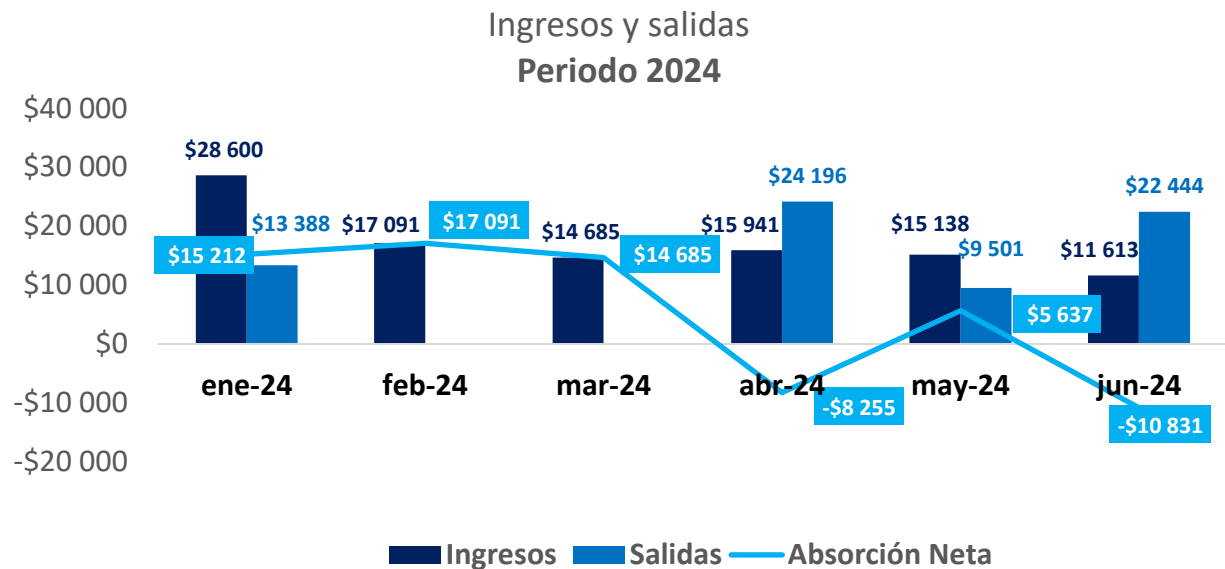
**Nota:** Los ingresos por alquiler de los fondos FII, FCI y FP son en dólares (ver escala izquierda del gráfico). Por otra parte, RM recibe sus ingresos por alquiler en colones (ver escala derecha del gráfico)

### Colocación de área:

Con corte al 30 de junio 2024, como resultado de los esfuerzos de colocación el equipo interno de comercialización de BCR SAFI, se logró colocar un total 642,52 m2 para un total de USD\$11.613,04 dólares distribuidos entre los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI.

Importante considerar que los nuevos ingresos están enfocados en el sector comercial, segmento del mercado inmobiliario que ha mostrado un dinamismo importante recientemente y el cual se ve reflejado en la mayor colocación de estos espacios. En términos generales, se dio un resultado neto entre ingresos y salidas de -\$10.831 dólares, siendo que la mayor afectación del rubro de salidas se dio en el Fondo de Inversión entre las entradas y salidas de inquilinos en el período antes mencionado.

El principal efecto de salidas se dio en el Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario, donde se presentó la desocupación de oficinas por el orden de \$16.000,00, impacto que la administración está procurando mitigar mediante la gestión comercial en aras de colocar nuevamente estos espacios.





# MERCADO INMOBILIARIO

## • Mercado Oficinas:

El sector inmobiliario de oficinas sigue experimentando una importancia afectación por la débil demanda, además por la modalidad de trabajo híbrido que impacta directamente en la necesidad de espacios de oficinas por parte de las empresas.

Las tasas de disponibilidad siguen una tendencia preocupante, situándose actualmente en un 19,56%, lo que indica una alta desocupación en el mercado corporativo. Los precios de alquiler promedio se sitúan en torno a los \$17,31 por metro cuadrado, mientras que las cuotas de mantenimiento rondan los \$3,14 por metro cuadrado.

## • Mercado Industrial:

El mercado inmobiliario industrial en Costa Rica sigue mostrando un buen desempeño, ya que las empresas extranjeras ven al país como un destino de inversión para establecer sus operaciones, con esto se aumenta la demanda de espacios industriales y la oferta laboral calificada.

Los precios por m<sup>2</sup> en cuanto al alquiler se ubican en promedio entre los \$6,00 a los \$7,00, dependiendo de las condiciones de la infraestructura y ubicación. Las tasas de disponibilidad se mantienen bajas ubicándose por debajo del 4% y mostrando un desempeño positivo para este sector inmobiliario.

## • Mercado Retail:

El inventario de retail ha mostrado mayor actividad y dinamismo en los últimos meses, esto producto de un panorama mucho más favorable, que genera mayor confianza en los consumidores y por ende en los inquilinos en aras de reactivar aún más este sector.

Los precios por metro cuadrado en promedio se ubican cercanos a los \$19,00, luego de haber mostrado niveles en promedio de los \$17,00. Las tasas de disponibilidad se mantienen bajas, donde el dato reportado al primer trimestre del 2024 las ubica en el orden del 6,5%, reflejando esto una mayor demanda, apetito por los espacios y además un desempeño positivo en el sector comercial.