

• FONDOS



NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.04.24



Zona Franca el Coyal
Fondo de Inversión Inmobiliario
BCR Fondos de Inversión

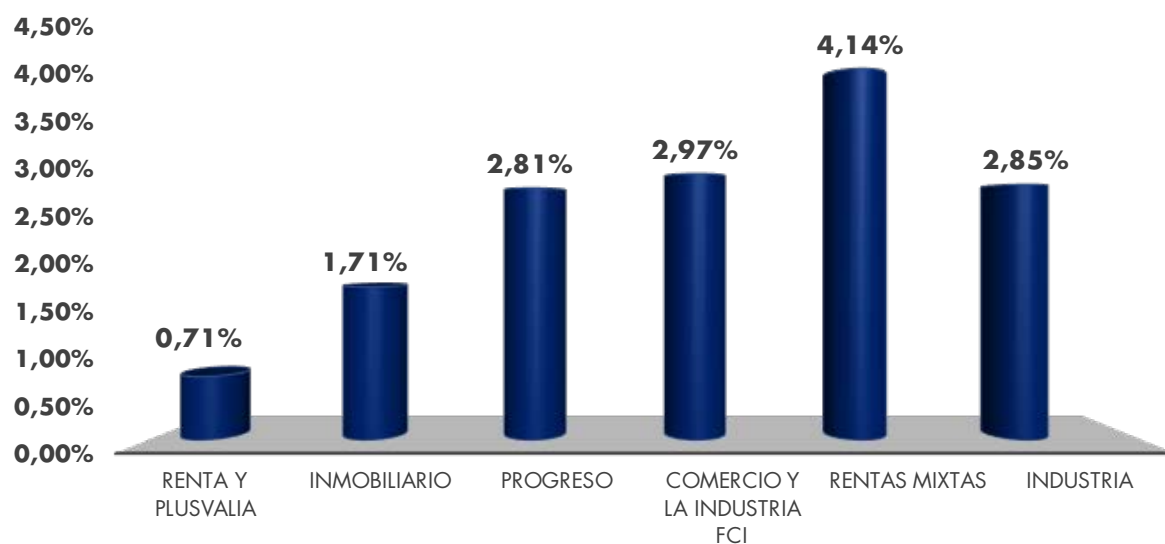


Desempeño de los BCR Fondos de Inversión Inmobiliarios

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 30 de abril del 2024.

Rendimiento Líquido Últimos 12 meses

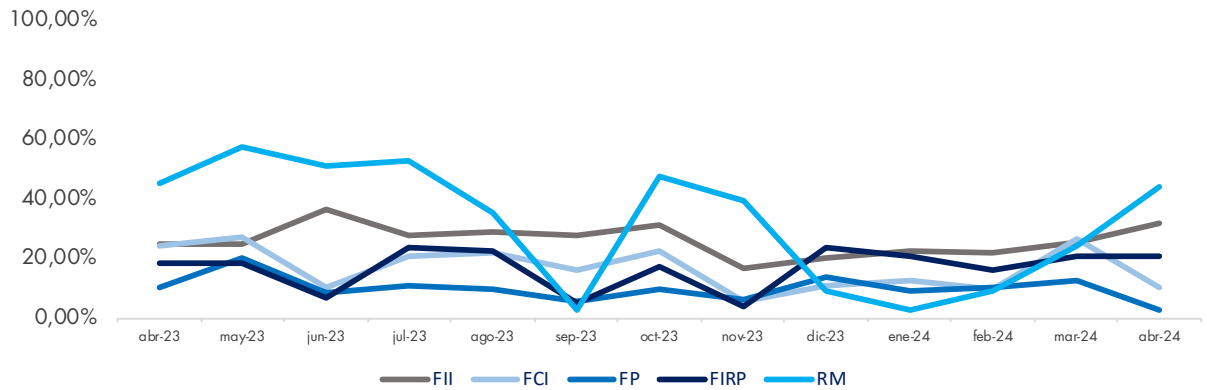


Comportamiento de la Morosidad

Los niveles de morosidad con corte al 30 de abril del 2024 se ubican en un promedio del 21,79%, tomando en consideración el promedio de los 5 fondos administrados. Es importante destacar que este promedio refleja una disminución del 2,85% en comparación con el mismo periodo del año anterior, abril 2023, lo cual es reflejo del esfuerzo en la recuperación de los ingresos de alquiler y de un pago oportuno por parte de los inquilinos.

Al desglosar la evolución de cada uno de los fondos, se evidencia un leve incremento en el Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas, explicado este por un inquilino del sector de comercio y el cual, según compromiso de pago, estaría realizando los pagos correspondientes al cierre del periodo. Los demás fondos no presentan variaciones de importancia en cuanto al nivel de morosidad.

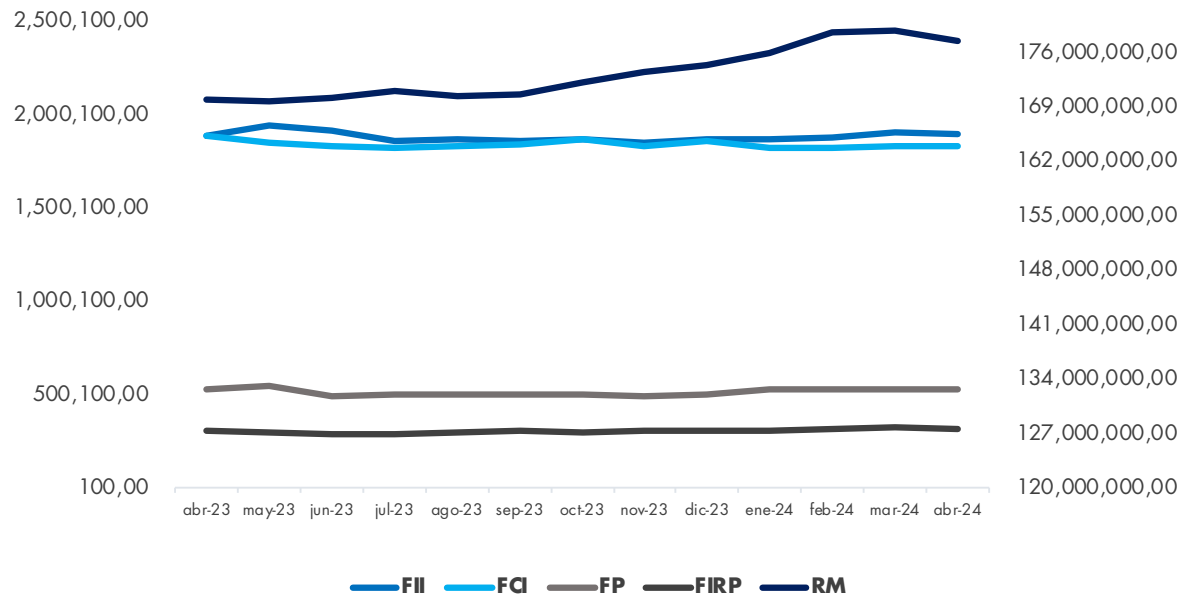
Morosidad abril 23- abril 24



Evolución de los Ingresos:

Los ingresos por concepto de alquiler para el mes de abril de 2024 muestran una tendencia estable, con variaciones leves en comparación con el mes de marzo de 2024. El esfuerzo comercial se mantiene en búsqueda de mejorar el nivel de ocupación y el de ingresos de cada uno de los fondos que se administra, lo cual propiciaría un mejor panorama para un desempeño mas favorable de los fondos.

Evolución de Ingresos abril 23 - abril 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)

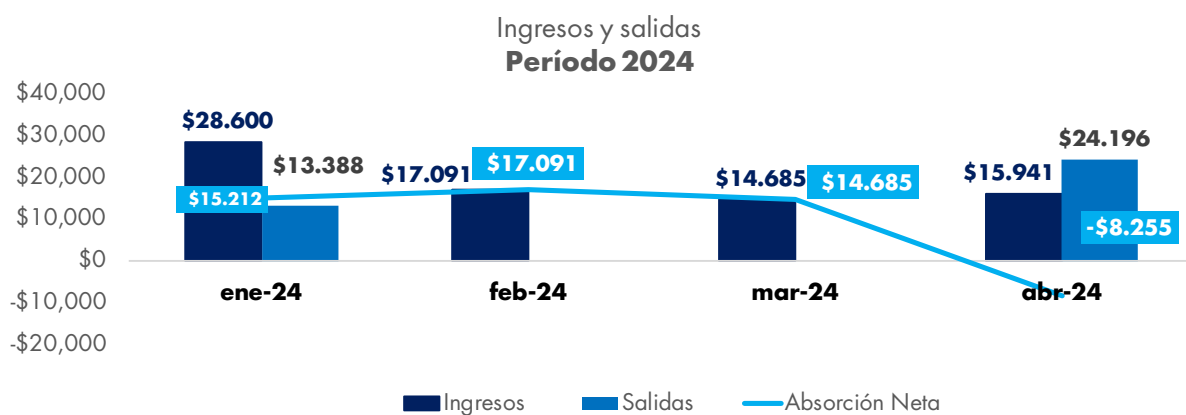
Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora. La gestión financiera 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 30 de abril 2024, como resultado de los esfuerzos de colocación el equipo interno de comercialización de BCR SAFI, logró colocar un total 1854,54 m² para un total de USD\$15,941,16 dólares distribuidos entre los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI. Sin embargo, para el mes de abril si se registraron salidas de inquilinos en las carteras inmobiliarias lo cual impacta negativamente en el resultado neto de estas colocaciones.

Importante hay que considerar que los nuevos ingresos están enfocados en diversos sectores, entre los cuales se incluyen tecnología, salud y servicios.



MERCADO INMOBILIARIO

• Mercado Oficinas:

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.

Fuente de datos: Los datos utilizados provienen de fuentes confiables y reconocidas en el sector. Estos incluyen el Informe de mercado industrial MTS del tercer trimestre de 2023 y el Panorama de mercado inmobiliario Colliers del tercer trimestre de 2023. Además, se consultó una fuente en línea, el sitio web inversióninmobiliariacr.com y perspectivas especializadas para el sector inmobiliario en Centroamérica.

• 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 m². En cuanto a la segregación por sector, Heredia sigue siendo el submercado con el precio más alto por m² alcanzando \$7,79 m², 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 m² y \$8,71 m² respectivamente.

Fuente de datos: Los datos utilizados provienen de fuentes confiables y reconocidas en el sector. Estos incluyen el Informe de mercado industrial MTS del tercer trimestre de 2023 y el Panorama de mercado inmobiliario Colliers del tercer trimestre de 2023. Además, se consultó una fuente en línea, el sitio web inversióninmobiliariacr.com y perspectivas especializadas para el sector inmobiliario en Centroamérica.

MERCADO INMOBILIARIO

• Mercado Retail:

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: Los datos utilizados provienen de fuentes confiables y reconocidas en el sector. Estos incluyen el Informe de mercado industrial MTS del tercer trimestre de 2023 y el Panorama de mercado inmobiliario Colliers del tercer trimestre de 2023. Además, se consultó una fuente en línea, el sitio web inversióninmobiliariacr.com y 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.

