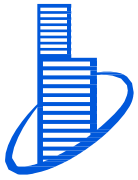


# • FONDOS



# NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.12.24

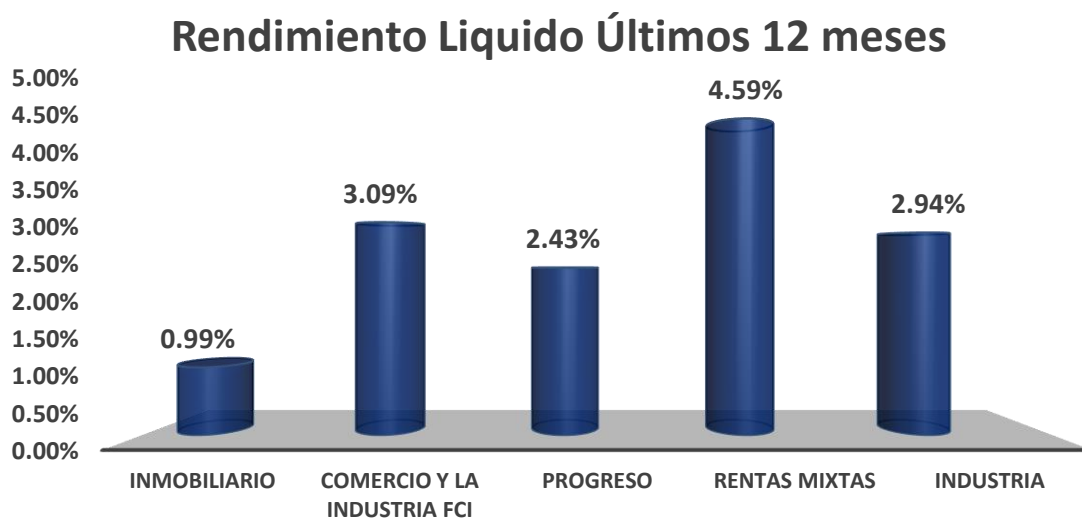


  
FONDOS DE INVERSION

# 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 31 de diciembre del 2024.



\*Rentas Mixtas: Fondo de Inversión en colones

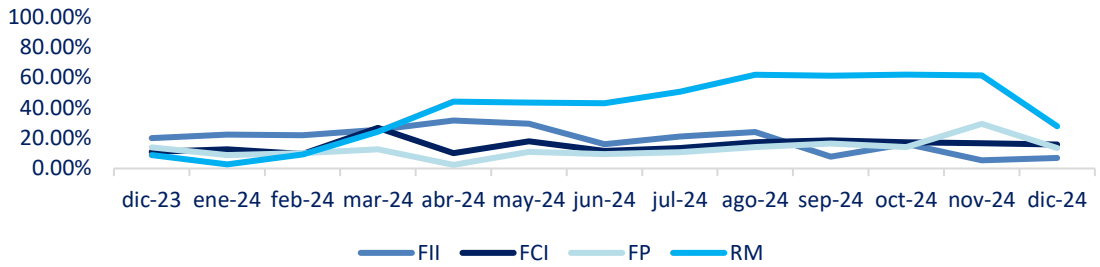
En cuanto a los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, como el Fondo Inmobiliario del Comercio e Industria y el Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas, estos ya están registrando rentabilidades superiores al promedio de la industria. Cabe destacar que, aunque la industria inmobiliaria en general aún enfrenta un crecimiento débil en ciertos sectores económicos y en algunas áreas específicas del mercado inmobiliario, con una demanda reducida por espacios disponibles, estos fondos han logrado destacar por su rendimiento positivo.

## Comportamiento de la Morosidad

Los niveles de morosidad con corte al 31 de diciembre del 2024 se ubican en un promedio del 16,06%, 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, ha presentado durante el año 2024 un aumento significativo en la morosidad. Este incremento se debe a un retraso en el cumplimiento de las obligaciones por parte de un inquilino del sector comercial y se comienza a normalizar a partir de este mes de diciembre. Asimismo, el Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario disminuye en la morosidad en comparación con el mes de noviembre 2024, esto debido a que uno de los inquilinos del área comercial que presentaba un retraso canceló lo pendiente. Para todos los casos, se está llevando a cabo una gestión de cobro constante, con la expectativa de que la situación se normalice en los próximos meses.

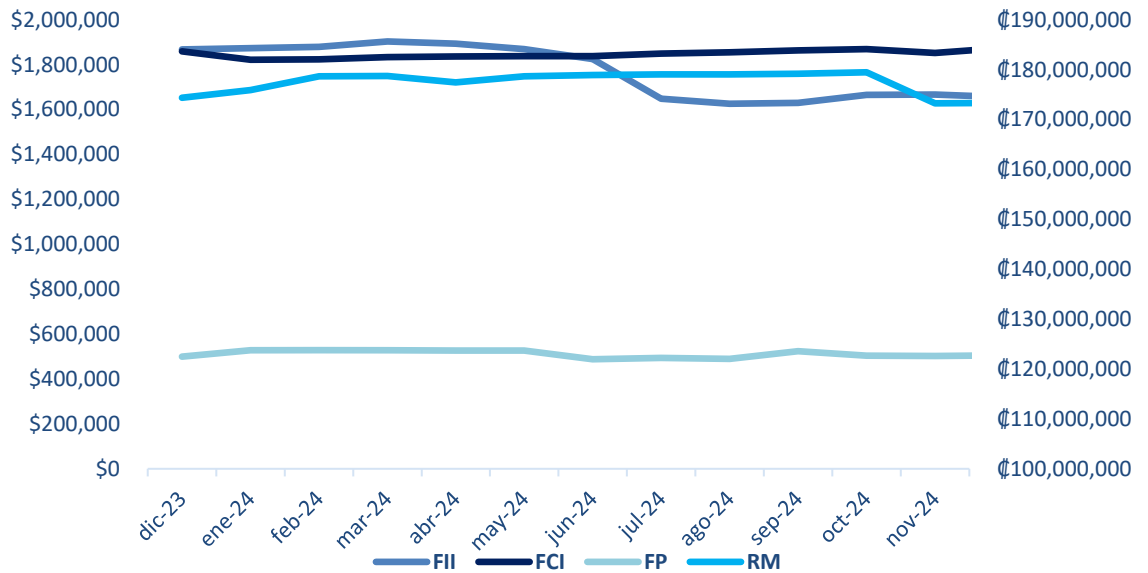
## Morosidad Dic 23 - Dic 24



### Evolución de los ingresos:

Desde diciembre 2023 hasta diciembre 2024, los ingresos por concepto de alquiler se han mantenido estables, a pesar de las salidas de inquilinos que representaban aproximadamente \$157.000,00 en ingresos. No obstante, gracias a las gestiones de colocación, se ha logrado compensar estas salidas, alcanzando en lo que va del año, nuevos contratos de alquiler que suman alrededor de \$195.000,00. Es importante destacar que las acciones comerciales para la colocación de espacios disponibles continúan ejecutándose de manera constante, con el objetivo de incrementar tanto los niveles de ocupación como los ingresos de los fondos inmobiliarios administrados.

## Evolución de Ingresos diciembre 23 - diciembre 24

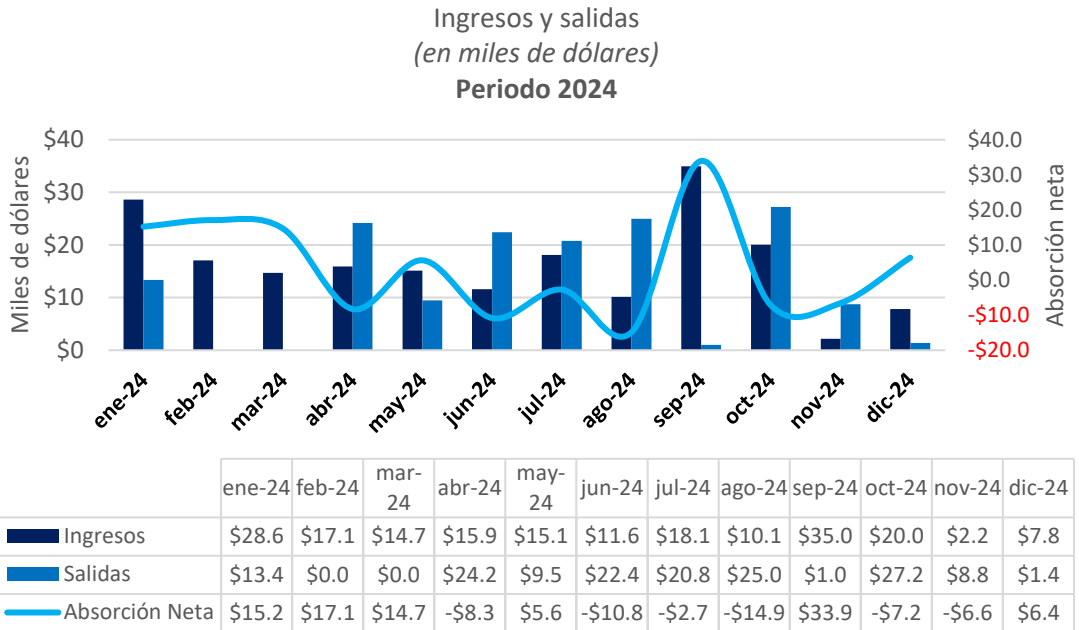


Nota: Los ingresos por alquiler de los fondos FII, FCI y FP son en dólares (ver escala izquierda del gráfico).  
Por otra parte, RM recibe sus ingresos por alquiler en colones (ver escala derecha del gráfico)

### Colocación de área:

Durante el mes de diciembre 2024, se concretó la colocación de 410,32 m<sup>2</sup> en el Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI. En el último año se ha logrado colocar un total de 23.988,83 m<sup>2</sup>, lo que ha generado ingresos por USD 194.465,56, distribuidos entre los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFL. El sector comercial continúa siendo el de mayor interés.

En términos generales, se ha alcanzado una absorción neta de USD 36.137, reflejando la diferencia positiva entre las entradas y salidas de inquilinos en el mismo período, resultado de los esfuerzos continuos del equipo interno de comercialización.



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 mercado de oficinas corporativas ha experimentado una transformación debido a los cambios en la dinámica y el uso de los espacios físicos. Según datos de Cushman & Wakefield | AB Advisory y la Cámara de Servicios Corporativos de Alta Tecnología (CamSCAT), el 74% de las empresas multinacionales de servicios adoptan ahora modalidades híbridas, combinando trabajo presencial y remoto. Esto contrasta con la situación previa a la pandemia, cuando solo el 30% de estas empresas ofrecían uno o cero días de trabajo virtual. Además, las razones para asistir a la oficina han evolucionado, destacándose aspectos sociales y de comunidad, como reuniones de equipo, trabajo grupal y eventos de socialización.

A pesar de estos cambios, el mercado sigue desarrollando proyectos de oficinas avanzados, lo que ha ampliado la brecha entre los espacios más modernos y los más antiguos. En los últimos 30 meses se han entregado más de 150.000 m<sup>2</sup> de nuevo inventario de oficinas, y actualmente se están construyendo más de 37.000 m<sup>2</sup> adicionales, que estarán disponibles en los próximos 12 meses. Las tasas de disponibilidad se ubican aun cercanas al 20%, teóricamente refleja un mercado con débil demanda aún.

## **Mercado Industrial:**

El sector industrial en Costa Rica continúa mostrando mayor dinamismo y mejores resultados. La consolidación del país en sectores clave como ciencias de la vida, alta tecnología, biotecnología y productos farmacéuticos ha impulsado una notable demanda. Esta tendencia ha llevado a las empresas a posicionar a Costa Rica como una de sus principales opciones, atraídas tanto por su alto talento humano como por los atractivos beneficios fiscales que ofrece el país. A su vez, este crecimiento ha sido acompañado de una mayor sofisticación en las actividades logísticas, de almacenamiento y distribución, lo que ha incrementado significativamente la necesidad de espacios especializados para cubrir estas exigencias.

## **Mercado Retail:**

El mercado comercial de Costa Rica ha demostrado una notable resiliencia en los últimos años. Entre 2017 y 2020, la disponibilidad de espacios comerciales aumentó del 8% al 13,6%, impulsada por factores económicos, de consumo y por los efectos naturales del ciclo inmobiliario. Sin embargo, la recuperación en el consumo ha generado una fuerte demanda, lo que ha reducido la disponibilidad a un 6,7%

La disminución de la tasa de disponibilidad ha sido constante, respaldada por una demanda creciente y por cambios significativos en los hábitos de consumo. En particular, los Community Centers y Lifestyle Centers han destacado por su alta absorción neta anual. Los precios de lista también han mostrado una tendencia al alza, reflejando la disposición de los inquilinos a pagar más por ubicaciones estratégicas y de alta demanda. Las tendencias de consumo actuales favorecen experiencias de compra integrales y de alta calidad, con una creciente preferencia por espacios que ofrezcan una combinación de tiendas minoristas, servicios esenciales, opciones de entretenimiento y experiencias gastronómicas únicas.

*Fuente de datos: Los datos utilizados provienen de fuentes confiables y reconocidas en el sector. Estos incluyen los informes de mercado inmobiliario de Colliers tercer cuatrimestre 2024 y Panorama Inmobiliario 2025-2026 Cushman & Wakefield.*

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.

