

# • FONDOS



# NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.11.23



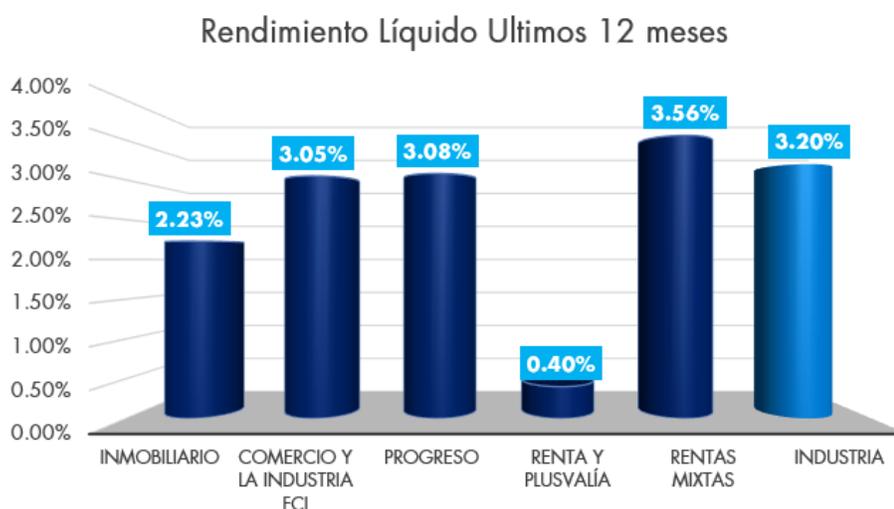
**Torre Mercedes**  
Fondo de Inversión Inmobiliario  
BCR Fondos de Inversión



# Desempeño de los BCR Fondos de Inversión Inmobiliarios

## Rentabilidad de las carteras inmobiliarias.

Los fondos de inversión inmobiliarios administrados por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, reflejan la siguiente rentabilidad líquida calculada al valor facial de la participación, en los últimos 12 meses con corte al 30 de noviembre del 2023.



## Comportamiento de la Morosidad

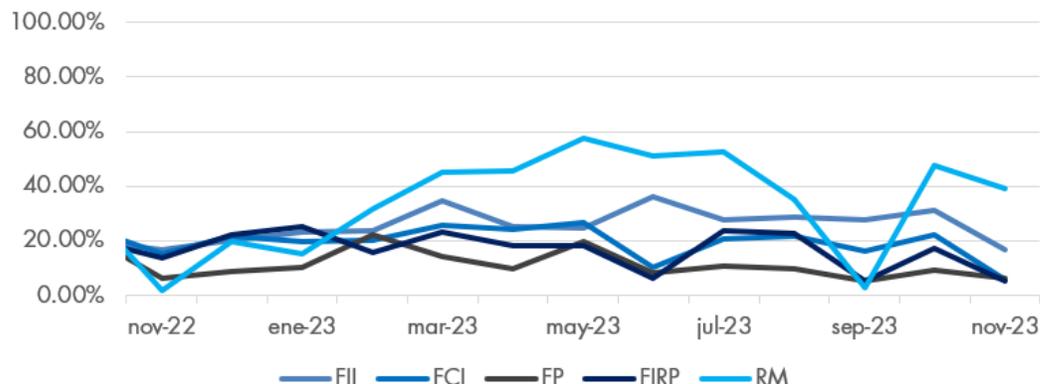
Los niveles de morosidad con corte al 30 de noviembre de 2023 se ubican en un promedio del 14,49%, tomando en consideración el promedio de los 5 fondos administrados, y adicionalmente dicho promedio muestra una disminución del 11,13% con respecto al mes de octubre del 2023, cabe citar que para este indicador no se consideran los casos con menos de 30 días de atraso.

MOROSIDAD							
Mes	FII	FCI	FP	FIRP	RM	Promedio	Variación
oct-23	31,40%	22,51%	9,51%	17,12%	47,55%	25,62%	
nov-23	16,92%	5,69%	6,32%	4,11%	39,41%	14,49%	-11,13%

Para el caso particular del Fondo Rentas Mixtas cuya morosidad es del 39%, la misma corresponde al caso de un inquilino del sector comercial, que está identificado y para el mes de diciembre estará normalizando la situación y la morosidad estará por debajo del 10%, para el BCR Fondo de Inversión Inmobiliario cuya morosidad está en el orden del 16%, cabe destacar que corresponde al pago por mes vencido de un inquilino del sector educación donde si se excluye a este inquilino la morosidad rondaría el 8%, lo cual es estable y razonable.

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.

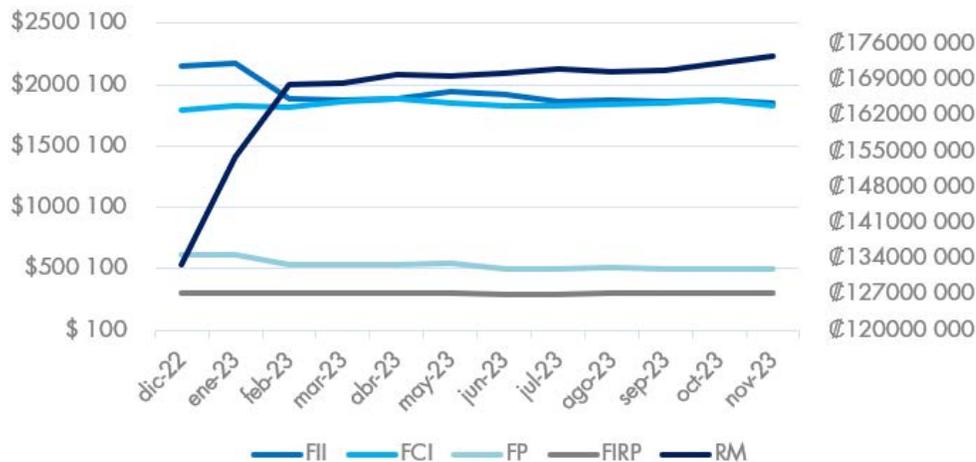
## Morosidad Noviembre 22 - Noviembre 23



### Evolución de los Ingresos:

Los ingresos por concepto de alquiler para el mes de noviembre 2023, muestran una tendencia estable y con fluctuaciones leves con respecto al mes de octubre, tal como se aprecia en el siguiente cuadro.

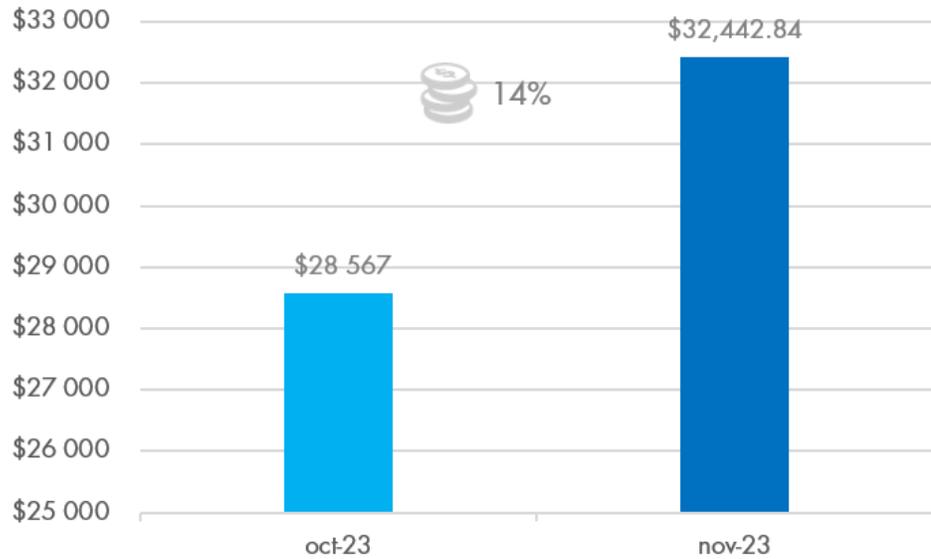
### Evolución de Ingresos



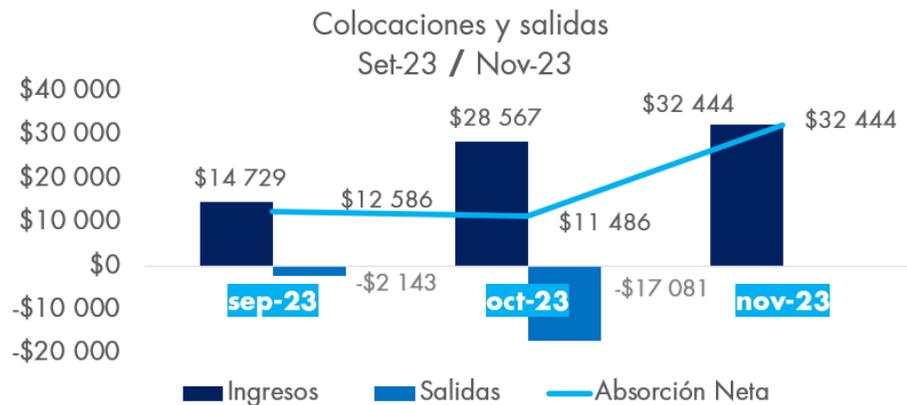
### Colocación de área

Con corte al 30 de noviembre del 2023, como resultado de la intensificación de esfuerzos de colocación del equipo interno de comercialización de BCR SAFI, se lograron colocar un total de 7,448.77 metros cuadrados para un total de USD\$32,442.84 dólares distribuidos entre los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI, lo que representa un aumento de un 14%.

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.



Para el mes de noviembre del 2023 a diferencia de los meses de setiembre y octubre del mismo año, no hubo salidas de inquilinos reportadas, lo cual evidencia los esfuerzos en colocación y servicio al cliente.

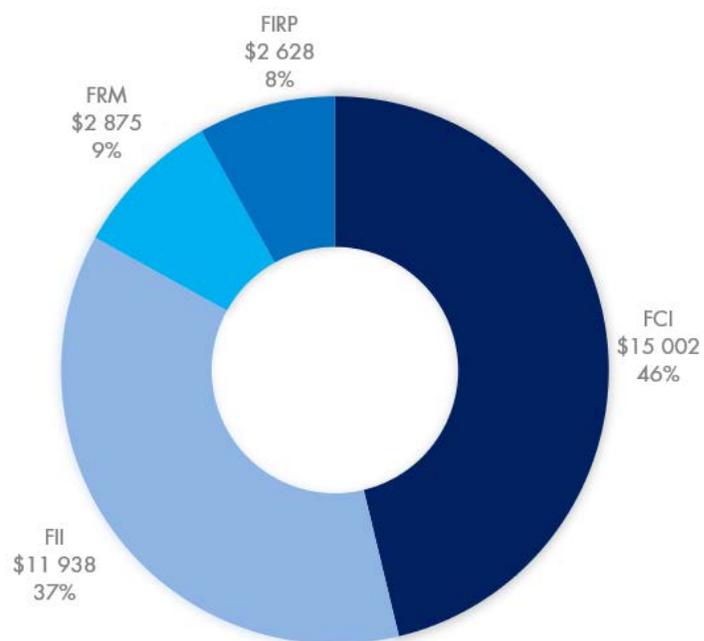


Del total de las 46 nuevas colocaciones concretadas entre setiembre y noviembre del 2023 que representaron 11,520 metros cuadrados y USD\$89,672 dólares, solo en el último mes de noviembre se colocaron 24 nuevos contratos para 7,449 metros cuadrados y USD\$32,443 dólares, todo esto distribuido entre los fondos administrados, como se aprecia a continuación:

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.



### Rentas por Fondo:



- **FIRP:** Fondo de Renta y Plusvalía
- **FCI:** Fondo de Comercio y la Industria
- **FII:** Fondo de Inversión Inmobiliario
- **FRM:** Fondo de Rentas Mixtas

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

## Panorama del Mercado Inmobiliario

### • Mercado Industrial:

Para el caso del sector industrial el inventario de metros cuadrados continua en crecimiento y la tasa de disponibilidad se encuentra en el orden del 5%, lo que ejemplifica de buena manera el dinamismo y apetito de crecimiento que tiene este sector, lo que como consecuencia genera que las transacciones de arrendamiento se concreten con precios competitivos en el orden de USD\$7.00 a USD\$8.00 por metro cuadrado.

Para el caso de los fondos administrados por BCR SAFI, lo explicado anteriormente no es la excepción y en cuanto a este sector, hay una ocupación importante.

### • Mercado de Oficinas:

El mercado de oficinas sigue con un proceso de recuperación lento y se mantiene con tasas de disponibilidad cercanos al 20% de acuerdo con los informes de mercado, dado que la modalidad de teletrabajo aun se mantiene vigente y en algunos casos se estima seguirse implementando por más tiempo, así mismo la tasa de disponibilidad alta ocasiona que exista en el mercado una presión importante de los precios de alquiler a la baja para los casos de nuevas colocaciones y al mismo tiempo aumenta la probabilidad de que en línea con el ajuste de precio de mercado los inquilinos de la cartera busquen procurar renegociaciones y renovar con precios ajustados, principalmente en aquellos casos que por los incrementos aplicados en el paso del tiempo, se encuentran por encima de la oferta de precios actual.

### • Mercado Retail:

El sector comercial se ubica en niveles cercanos al 10% en la tasa de disponibilidad y es el sector que muestra mayor recuperación y dinamismo en este año 2023, lo que permite ir recolocando poco a poco los espacios disponibles y por consiguiente que los precios de cierre se vayan recuperando en la medida en la que la oferta va disminuyendo con motivos de una ocupación que aumenta.

Lo anterior se explica desde el comportamiento que hemos venido visualizando en lo que va del año 2023 y se espera que mientras la economía del país se mantenga en recuperación este sector continúe con una evolución positiva.

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.

