

# • FONDOS



# NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.05.24



**CC Plaza los Laureles**  
Fondo de Inversión Inmobiliario  
BCR Fondos de Inversión

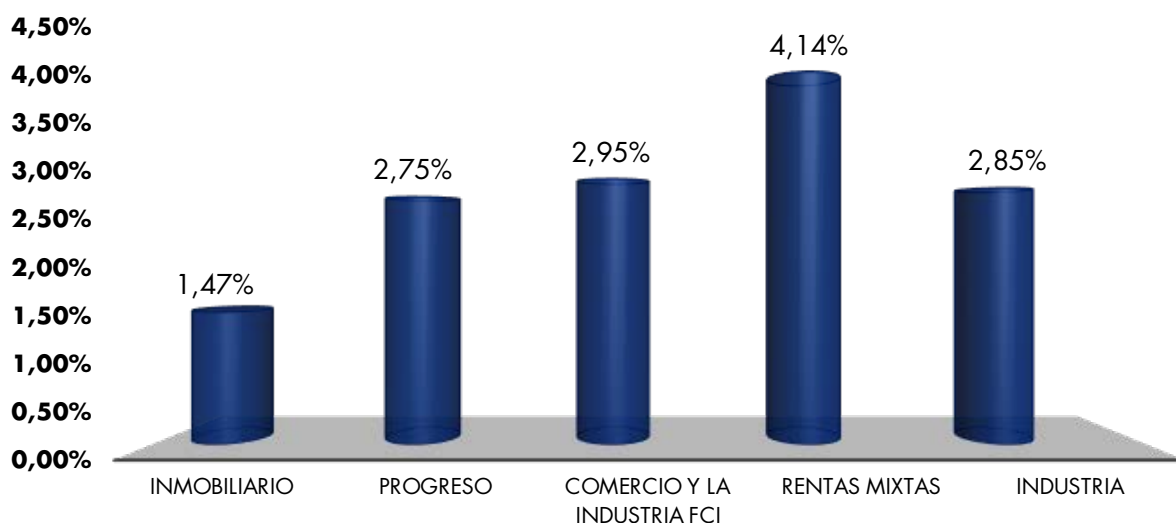
**BCR**  
FONDOS DE INVERSIÓN

# 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 31 de mayo del 2024.

## Rendimiento Líquido Últimos 12 meses

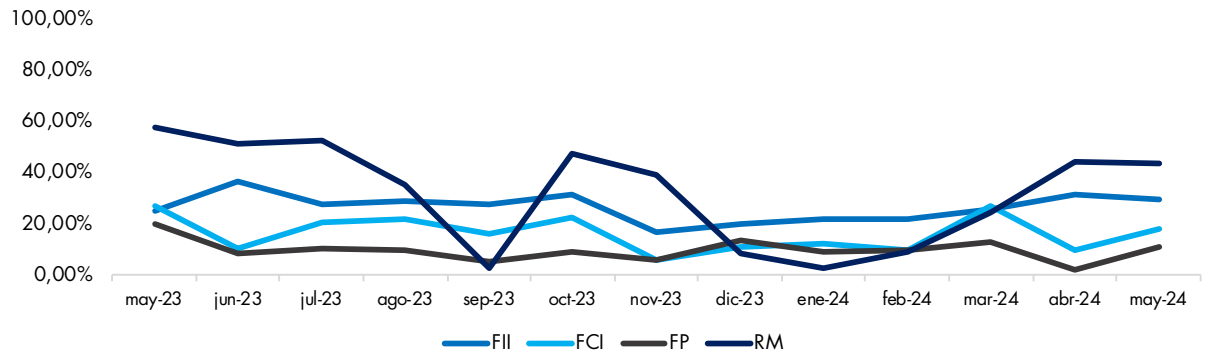


## Comportamiento de la Morosidad

Los niveles de morosidad con corte al 31 de mayo del 2024 se ubican en un promedio del 25,53%, tomando en consideración el promedio de los 4 fondos administrados, es importante destacar que este promedio refleja una disminución del 6,87% en comparación con el mismo periodo del año anterior, mayo 2023. Sin embargo, al analizar la variación de los porcentajes de morosidad con respecto al mes anterior se observa un aumento del 3,44%, aunque ha habido mejoras con respecto al año anterior, en el corto plazo se ha registrado un aumento en la morosidad que comienza a descender para el mes de octubre, esperando un mejor resultado para el segundo cuatrimestre del año, cabe citar que para este indicador no se consideran los casos con menos de 30 días de atraso.

Al analizar la evolución integral de la variable de morosidad, podemos notar una disminución al cierre de abril en el Fondo de Inversión No Diversificado y en el Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas, esto debido a la gestión de cobro realizada y el pago efectuado por inquilinos que presentaban una morosidad de 60 días que lograron cumplir con sus obligaciones.

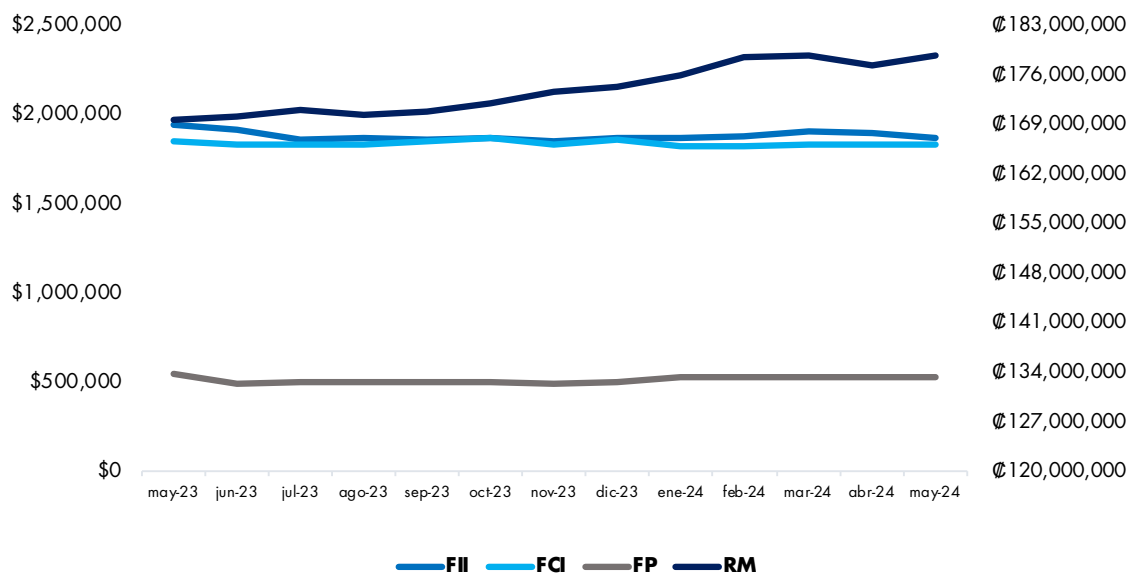
### Morosidad May 23 - May 24



### Evolución de los Ingresos:

Los ingresos por concepto de alquiler para el mes de mayo 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.

### Evolución de Ingresos Mayo 23 - Mayo 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)

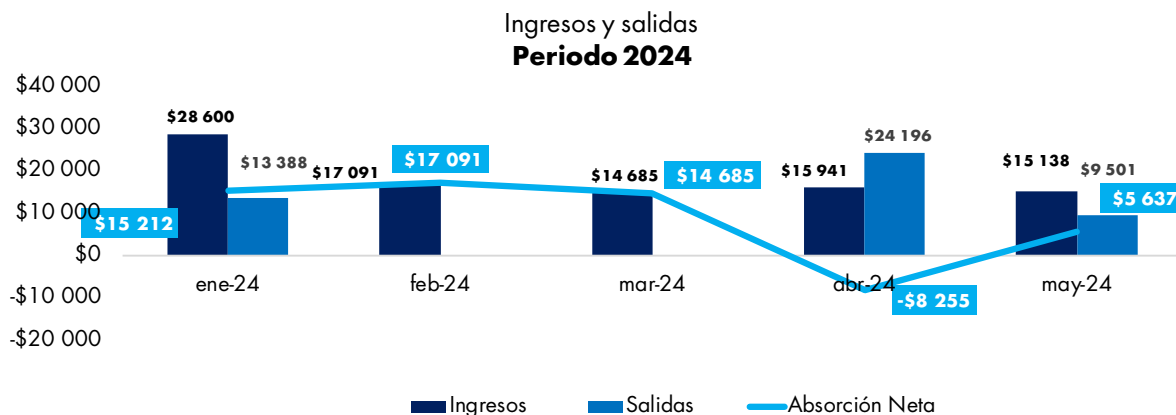
Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora. La gestión financiera 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 31 de mayo 2024, como resultado de los esfuerzos de colocación el equipo interno de comercialización de BCR SAFI, se logró colocar un total 943.92 m<sup>2</sup> para un total de USD\$15,138.18 dólares distribuidos entre los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI.

Importante considerar que los nuevos ingresos están enfocados en diversos sectores, entre los cuales se incluyen salud y servicios. En términos generales, se dio una absorción neta de \$5.637 dólares, siendo esto la diferencia entre las entradas y salidas de inquilinos en el periodo de tiempo antes mencionado.



# 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 19,37%, 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.

## • Mercado Industrial:

El mercado inmobiliario industrial en Costa Rica continúa mostrando un crecimiento significativo en los últimos años, impulsado principalmente por la constante demanda por espacios de este tipo de inmuebles, así como por el dinamismo del sector. Los niveles de disponibilidad de este sector se ubican por debajo del 5%, lo cual refleja un sector inmobiliario sano.

Los precios por m<sup>2</sup> en cuanto al alquiler se ubican en promedio entre los \$7,00 a los \$8,00, dependiendo de las condiciones de la infraestructura y ubicación.

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 Retail:

Para el sector inmobiliario comercial y minorista este año 2024 será uno de los años más importantes en la historia del retail, ya que después de dos años de consumo de pánico y de la economía del confinamiento (2020-2022), así como un año de tránsito (2023), en 2024 se empezarán a ver las verdaderas formas de consumo de la era post Covid.

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](http://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.

