

• FONDOS NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.08.24



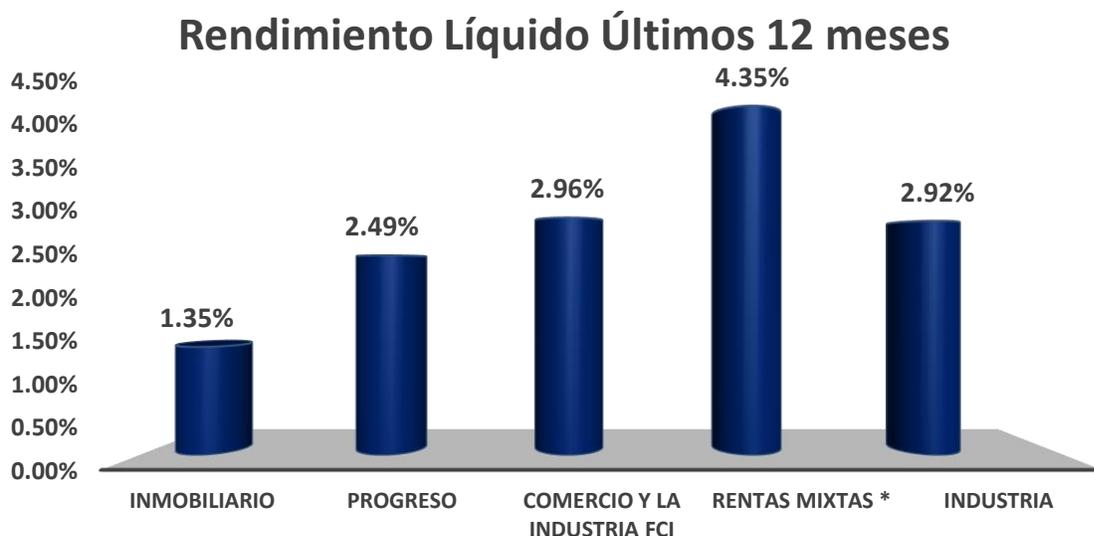
C.C. Momentum Pinares
Fondo de Inversión Inmobiliario
BCR Fondos de Inversión

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 31 de agosto del 2024.

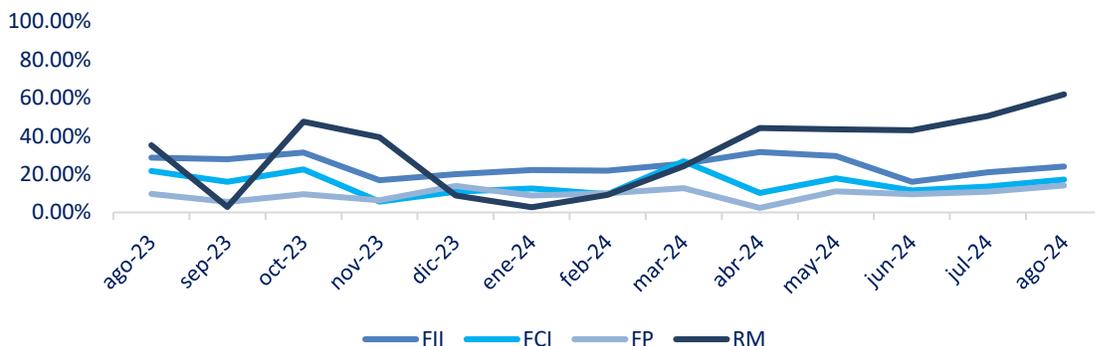


*Rentas Mixtas: Fondo de Inversión en colones

Comportamiento de la Morosidad

Al analizar la evolución integral de la variable de morosidad, podemos notar un aumento al cierre de agosto específicamente en el Fondo de Inversión Inmobiliario de Rentas Mixtas, producto de un atraso en el pago de las obligaciones de un inquilino relacionado al sector de comercio, sobre el cual, ya se implementaron los protocolos de cobro en espera de que al cierre de setiembre normalice la situación.

Morosidad ago 23 - ago 24

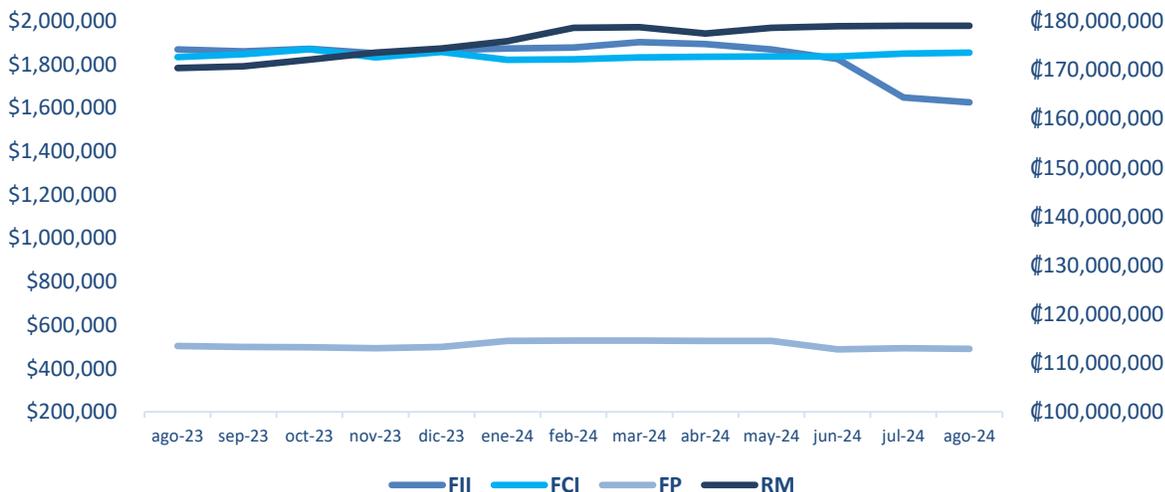


Evolución de los ingresos:

Los ingresos por concepto de alquiler para el mes de agosto de 2024 y comparado contra julio del mismo año, no muestran variaciones de importancia de manera mensual. 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, así como aumentar el nivel de ingresos de los productos administrados.

Específicamente el Fondo de Inversión de Rentas Mixtas y el Fondo de Comercio e Industria, mantienen una tendencia positiva en la evolución de los ingresos, con tasas de crecimiento mensuales de 0.07% y 0.29% respectivamente, mientras que el Fondo de Inversión Inmobiliario el ajuste a la baja 1.3% de manera mensual, mientras que el Fondo Progreso Inmobiliario una leve disminución del 0.62% mensualmente.

Evolución de Ingresos agosto 23 - agosto 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)

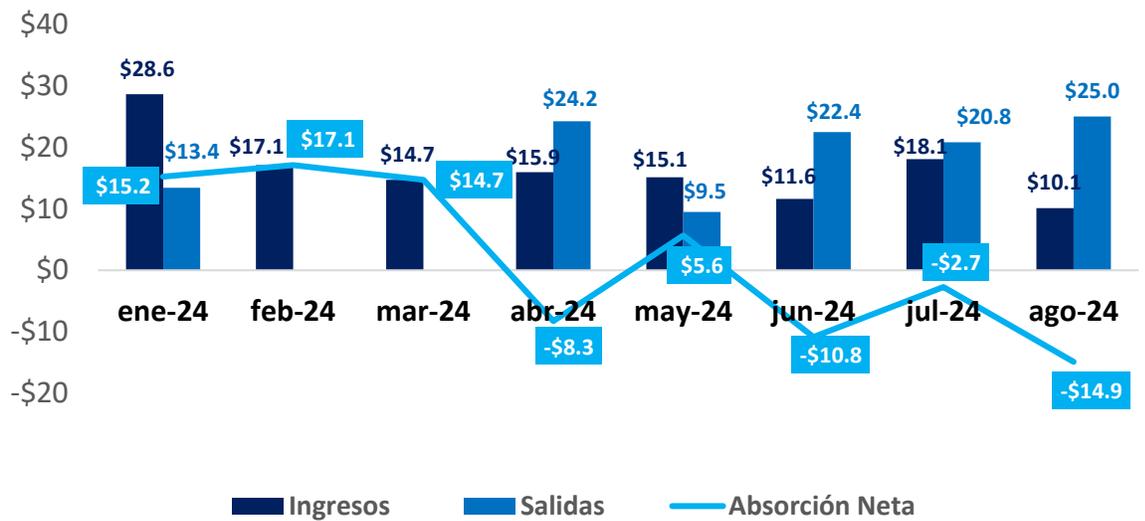
Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora. La gestión financiera 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 agosto 2024, y como resultado de los esfuerzos de colocación del equipo interno de comercialización de BCR SAFI, se logró colocar un total 562.24 m² para un total de USD\$10,118.56 dólares distribuidos entre los fondos inmobiliarios administrados por BCR SAFI.

Importante hay que considerar que los nuevos ingresos están enfocados en el sector comercial. En términos generales, se dio una absorción neta de -\$14.882 dólares, siendo esto la diferencia entre las entradas y salidas de inquilinos en el periodo de tiempo antes mencionado.

Ingresos y salidas (en miles de dólares)
Periodo 2024



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 corporativo del GAM en Costa Rica cerró el primer trimestre del año con un precio promedio de renta de \$17,87 UDS/m², lo que representa un aumento del 0,7% por m² en comparación al trimestre anterior.

El inventario del sector oficinas ha aumentado gradualmente en los últimos 5 años, registrando un crecimiento del 13,3%. Esto se debe a que los constructores han sido cautelosos, desarrollando proyectos conforme a la absorción y dinámica del mercado.

Las tasas de disponibilidad en el mercado de oficina se mantienen altas y cercanas a niveles del 20%, lo cual demuestra que existe una débil demanda por este tipo de espacios inmobiliarios.

• Mercado Industrial:

El mercado inmobiliario industrial en Costa Rica sigue mostrando un crecimiento durante los dos primeros trimestres del año, se han registrado los precios promedios de renta más altos por m² en la historia. El mercado industrial del GAM en los últimos años ha mostrado un crecimiento desde 2018 del 36,4% por la incorporación de nuevas construcciones en varios sectores del país.

El precio promedio de renta para el GAM se sitúa en \$7.42 m². Por otro lado, para las zonas geográficas ubicadas en el oeste del país se sitúa en un precio de \$8.74 m² y en la zona de Heredia en un precio \$8.06 m².

• Mercado Retail:

El mercado comercial de Costa Rica evidencia un crecimiento en comparación al año anterior, al cierre del primer cuatrimestre. La tasa de disponibilidad en el mercado comercial se ha situado en 7,92%, continuando con una tendencia al descenso y una recuperación en la demanda por espacios comerciales.

Con respecto a los precios de alquiler se experimenta una reducción alcanzando precios de cierre de \$18.05 m², debido a que se proyecta un crecimiento en la demanda se anticipan cambios en los precios de alquiler, estos cambios apuntan a fortalecer el mercado inmobiliario comercial.

Fuente de datos: Los datos utilizados provienen de fuentes confiables y reconocidas en el sector. Estos incluyen los informes Panorama de mercado inmobiliario Newmark primer cuatrimestre 2024.