

• FONDOS



NMOBILIARIOS •

Boletín Informativo • No.10.23



Forum I Torre J
Fondo de Inversión Inmobiliario
BCR Fondos de Inversión



Desempeño de los BCR Fondos de Inversión Inmobiliarios

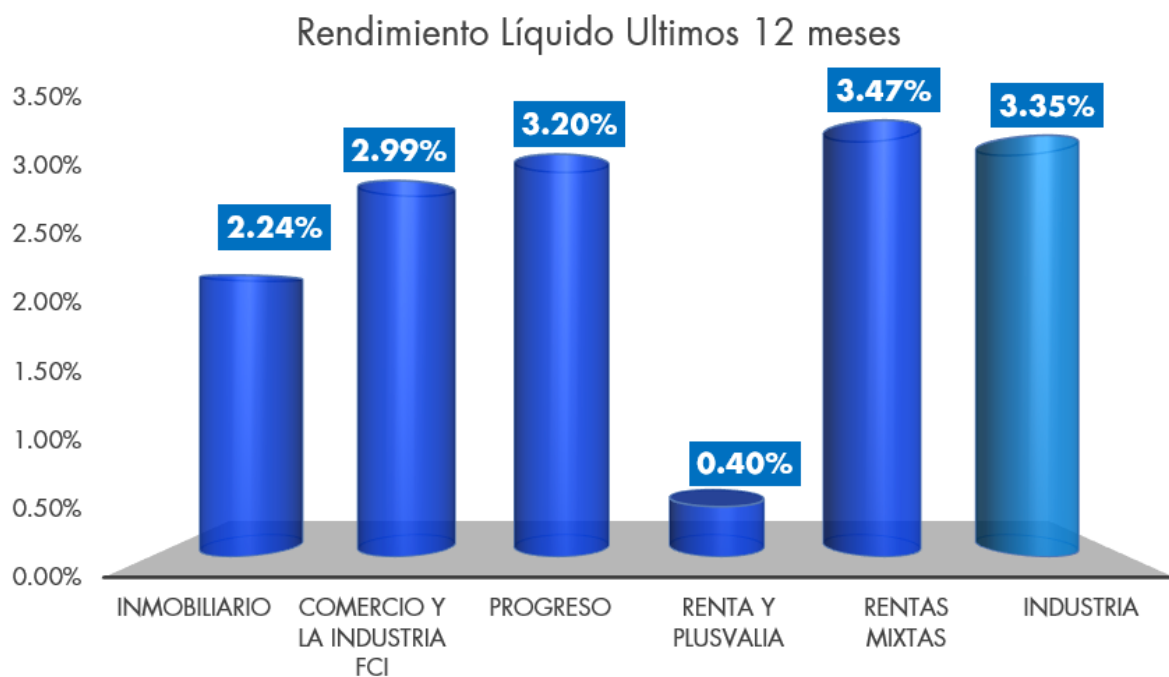
Rentabilidad de las carteras inmobiliarias.

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 31 de octubre del 2023.

BCR SAFI mantiene los esfuerzos relacionados al crecimiento de los ingresos de los fondos de inversión inmobiliarios administrados, principalmente vía colocación de espacios disponibles, acción que a su vez también permite de manera paulatina aumentar los niveles de ocupación.

En cuando a los gastos, el enfoque principal de acción está direccionado en disminuir el costo financiero del endeudamiento de los fondos en su generalidad, además de mantener una rotación de activos buscando no solo el mejoramiento de la cartera inmobiliaria, sino que también el pago del pasivo de cada uno de los fondos inmobiliarios.

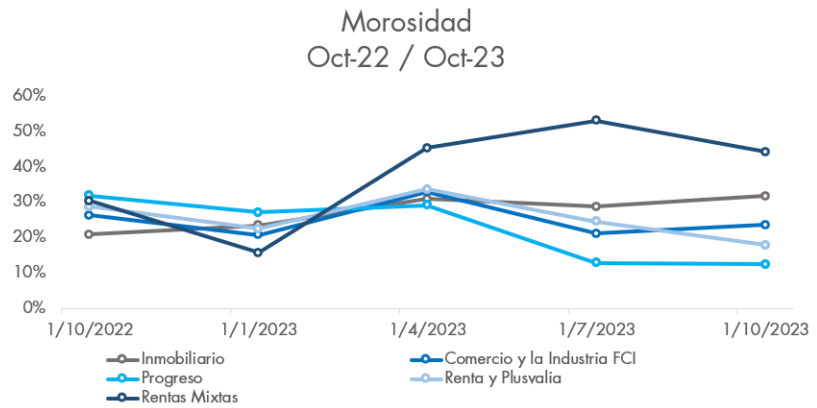
Estas acciones en general, han permitido en su mayoría que los fondos administrados se acerquen al rendimiento promedio de la Industria, siendo esto nuestra meta de corto plazo.



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.

Comportamiento de la Morosidad

Los niveles de morosidad con corte al 31 de octubre de 2023, se colocan en un promedio del 24%, siendo estos niveles de morosidad controlados y generándose una disminución del 8%, con respecto al mismo mes del año anterior. Para el caso particular del Fondo Rentas Mixtas que presenta una morosidad mayor al 40%, obedece a un caso particular identificado y controlado de un inquilino del sector comercio el cual ha venido ya normalizando el pago de sus obligaciones con el fondo antes mencionado. La Administración continúa con las gestiones de cobro de manera constante y oportuna.



Colocación de Área

De agosto a octubre de 2023, se colocó un total de nuevos ingresos en términos monetarios de USD\$54 995 a nivel general de los Fondos Administrados por BCR SAFI, por otra parte, se materializaron salidas de inquilinos por un monto total de USD-\$17 185, para una absorción neta de USD\$37 810. Este resultado refleja el continuo esfuerzo realizado por la administración en la colocación de espacios disponibles dentro de las carteras inmobiliarias administradas.



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:

Este sector, en lo que corresponde al GAM, ha crecido significativamente en estos últimos 5 años, sin embargo, en los últimos trimestres se ha observado un dinamismo importante fuera del GAM, esto con la llegada de empresas de capital extranjero que han venido a dinamizar la apertura de nuevas Zonas Francas en localidades fuera del GAM. El sector industrial por su dinámica y las condiciones país actuales, se puede considerar que se encuentra con tasas de disponibilidad bajas, lo que demuestra que el sector industrial es estable y con proyección de crecimiento.

En este sector los fondos administrados por BCR SAFI, cuentan con una diversificación importante de sus portafolios, en este sector los niveles de disponibilidad a la fecha son bastante bajos y los pocos que contamos se encuentra en proceso de negociación con clientes interesados en estos espacios.

• Mercado de Oficinas:

La tasa disponibilidad de oficinas de los últimos 5 años ha tenido un crecimiento importante, sin embargo, se puede considerar que, para los últimos periodos del 2023, ha disminuido levemente. Este aspecto es una buena señal para el panorama general del mercado de oficinas, que muestra una leve recuperación de la ocupación de oficinas.

El sector de oficinas se vio afectado por el impacto de pandemia y la nueva tendencia del teletrabajo, actualmente contamos con una disponibilidad alta, sin embargo, en los últimos meses hemos venido notando una recuperación y ajustes en la disponibilidad de este sector debido al regreso de manera presencial de algunas empresas en un esquema mixto de trabajo.

• Mercado Retail:

En este sector se ha observado la tendencia de disminución en la tasa de disponibilidad, lo que explica el crecimiento y recuperación en la ocupación del sector comercial, es notable que el comercio ha venido en franca recuperación, lo que ha permitido y dinamizado nuevas tendencias y necesidades de los consumidores y por consiguiente ha impactado positivamente al sector inmobiliario enfocado en retail.

Los centros comerciales que están dentro de los portafolios inmobiliarios de los fondos, han tenido un dinamismo muy alto en los últimos meses y de cara al cierre de año dadas las oportunidades comerciales de la época, se han generado negocios de colocación de espacios importantes en este sector.

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.

