

Reforzar su participación inmobiliaria en el sector industrial, zonas francas, actividad logística, oficinas y educación es parte de lo que plantean las SAFIS para este año

Inmuebles logísticos deslumbran a los fondos inmobiliarios

La coyuntura económica y la entrada en vigor de la reforma fiscal se contemplan como aspectos que podrían impactar la rentabilidad.

Por Angélica Zamora

azamora@inversioninmobiliariacr.com

La búsqueda de nuevos nichos de inversión es una constante para las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y los fondos inmobiliarios no son la excepción, especialmente en un clima de negocios que se torna complejo por la entrada en vigor de la Reforma Fiscal en julio y del impuesto al valor agregado que impactará las proyecciones futuras y la rentabilidad de los fondos.

Y aunque el mercado de oficinas continúa siendo atractivo para

la inversión inmobiliaria, otras industrias se tornan también interesantes.

La mayoría de SAFIS quieren apostar este año por el sector industrial, así como por zonas francas y sectores de actividad logística, mientras otras se inclinan por inversiones en nichos como educación, comercio y el desarrollo de infraestructura para el sector público.

En BCR SAFI afirman que dentro de la composición de inmuebles de su cartera se encuentran nichos

de industria, comercio y oficinas, además, están incorporado ingresos por arrendamiento en sectores como educación, salud, transporte, entre otros; a la vez que están diversificando sus activos según ubicación geográfica.

Grettel Fallas, gestora de Portafolio Inmobiliario de Prival SAFI, menciona que han decidido incrementar la exposición del fondo a sectores como el industrial, las zonas francas y oficinas.

“Tenemos mayor interés en inmuebles de uso industrial, logístico

o dedicados al área de educación, no obstante, evaluamos cualquier tipo de inmueble que tenga potencial de generarle valor a la cartera. Actualmente, estamos trabajando en la evaluación de varios proyectos importantes para posibles adquisiciones ya que el mercado se encuentra bastante activo”, afirma Lidia Araya, gerente de carteras de Inversión de Multifondos.

Por su parte, en Improsa SAFI mantienen una disposición abierta al estudio de nuevos proyectos de inversión en bienes raíces.

“Mantenemos también un enfoque prudencial desde la perspectiva de los riesgos que tomamos y de los retornos asumidos en la inversión inmobiliaria. Según nuestros planes esperamos llevar a cabo inversiones durante 2019 en una cifra cercana a la observada en 2018 (\$60 millones). Privilegiamos los segmentos de zona franca (manufactura, alta tecnología, servicios), oficinas y actividades de logística”, explica Jaime Ubilla, gerente de Banca de Inversión.

“

Nuestro enfoque estará en consolidar el crecimiento sostenido del fondo inmobiliario, asimismo, estamos abriendo un nuevo fondo cerrado financiero, como complemento a nuestra oferta de valor para clientes de alto perfil”.

Grettel Fallas
Gestora de Portafolio Inmobiliario
PRIVAL SAFI

Mientras que, en INS Inversiones SAFI, comentan que, aunque históricamente los nichos más apetecidos por los fondos inmobiliarios han sido el comercial y el de oficinas; el sector industrial ha venido tomando importancia. Por el momento, esta SAFI no descarta inversiones en ninguno de estos nichos, pero aseguran que están dando seguimiento al mercado con estudios inmobiliarios para establecer tendencias, medir niveles de absorción, tasas de crecimiento y zonas con potencial de plusvalía.

En el caso de BN Fondos, se mantendrán enfocados en el desarrollo de proyectos, sobre todo dirigidos a infraestructura para el sector público, según dijo Pablo Montes de Oca, gerente general de BN Fondos.

La rentabilidad será un tema sensible para las Sociedades Administradoras de Fondos este año por la entrada de nuevos impuestos y la situación económica, tampoco se puede obviar la situación que atraviesa Aldesa SAFI, que podría impactar en las aspiraciones de inversión.

La rentabilidad requerida para la inversión inmobiliaria se ha visto impactada por la coyuntura macroeconómica que vive el país.

A finales del 2018 Costa Rica fue objeto de reducciones significativas en su nivel de riesgo país por parte de las principales calificadoras internacionales. Esto se expresó en un desplazamiento de la curva soberana hacia el alza, con el propósito de compensar los riesgos país que el inversionista asume.

Dicho fenómeno representa un desafío para la industria de fondos de inversión inmobiliaria que debe no solo absorber, a partir del segundo semestre del 2019, un incremento en el régimen de impuestos, sino también debe modificar su estructura de balance y crear eficiencias operativas y financieras que puedan compensar los costos de oportunidad del mercado bursátil a los distintos inversionistas, detalla Ubilla.

FONDOS INMOBILIARIOS, UNA FORMA DE DEMOCRATIZAR LA PROPIEDAD

Los Fondos Inmobiliarios son una forma interesante de democratizar la propiedad de los principales edificios. La siguiente es la extensión que posee cada Safi según datos de la Superintendencia General de Valores.

Nombre	Metros cuadrados (m²)
BCR SAFI	756.401
Improsa SAFI	529.411
Multifondos SAFI	269.330
Acobo Vista SAFI	259.321
Aldesa SAFI	120.253
Popular SAFI	110.174
Prival SAFI	27.234
INS Inversiones SAFI	20.624

FUENTE DATOS DE SUGEVAL AL PRIMER TRIMESTRE.

CANTIDAD DE INMUEBLES

Las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión inmobiliaria del país tienen 320 inmuebles inscritos.

Nombre	Número de inmuebles
BCR SAFI	101
Improsa SAFI	71
Multifondos SAFI	13
Acobo Vista SAFI	52
Aldesa SAFI	37
Popular SAFI	28
Prival SAFI	8
INS Inversiones SAFI	10

FUENTE ELABORACIÓN PROPIA CON DATOS DE LAS SAFIS Y DE SUGEVAL AL PRIMER TRIMESTRE.



En el caso de Improsa SAFI, previendo los cambios de la reforma fiscal, decidieron modificar su estrategia de precios e impulsar medidas para mejorar su eficiencia operativa.

Pese al panorama actual, los fondos inmobiliarios se mantienen positivos sobre los rendimientos esperados. Por ejemplo, el Fondo Inmobiliario Multifondos ha presentado un rendimiento total en los últimos 12 meses, con cierre de abril de 7,69%, por lo que esperan un desempeño estable,

sin mayores variaciones en su rentabilidad.

Armando Maroto, gerente general de INS Inversiones SAFI, menciona que “aún se está a la espera del texto definitivo de los reglamentos a la nueva Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas para determinar el impacto final y definitivo de los ajustes tributarios sobre los fondos inmobiliarios. De momento, al cierre del mes de mayo del 2019, el Fondo INS Inmobiliario No Diversificado muestra un

rendimiento líquido de los últimos 12 meses del 7,49% y un rendimiento total de los últimos 12 meses de 10,29%”.

“BCR SAFI tiene como objetivo la búsqueda del bienestar de los inversionistas de los fondos que administra, buscando aprovechar oportunidades de negocio que generen valor al portafolio inmobiliario, al mismo tiempo que ha logrado complementar estas estrategias con planes de diversificación del riesgo para adaptarse de la mejor manera

“

Tenemos mayor interés en inmuebles de uso industrial, logístico o dedicados al área de educación, no obstante, evaluamos cualquier tipo de inmueble que tenga potencial de generarle valor a la cartera”.

Lidia Araya
Gerente de carteras de Inversión
MULTIFONDOS





“

Esperamos llevar a cabo inversiones durante 2019 en una cifra cercana a la observada en 2018 (\$60 millones). Privilegiamos los segmentos de zona franca (manufactura, alta tecnología, servicios), oficinas y actividades de logística”.

Jaime Ubilla
Gerente de Banca de Inversión
IMPROSA SAFI

a las condiciones de mercado, contamos con la cartera inmobiliaria más robusta en la región, así como la mayor participación a nivel de la industria de Fondos de Inversión”, comentó Rosnnie Diaz, gerente BCR SAFI.

En esta última SAFI, las expectativas de adquisición se basan en buscar inmuebles que complementen los ya existentes en las carteras de los fondos de inversión inmobiliarios que administran y buscar un balance entre rendimiento y diversificación que se ajusten a los intereses de los inversionistas.

En INS Inversiones SAFI se encuentran valorando dos oportunidades de inversión que fueron presentadas para ser tomadas en cuenta dentro de la cartera de propiedades del fondo inmobiliario.

En el caso de BN Fondos, al estar enfocados en Fondos de Desarrollo de Proyectos, sus expectativas se enmarcan en el desarrollo y no a la compra de inmuebles.

Prival SAFI por su parte, cuenta con ocho inmuebles y \$56,9 millones en activos; esperan cerrar el segundo semestre de 2019 en \$70 millones en inmuebles, y que el rendimiento del fondo esté entre 7% y 8%. “Nuestro enfoque estará en consolidar el crecimiento sostenido del fondo inmobiliario, asimismo, estamos abriendo un nuevo fondo cerrado financiero, como complemento a nuestra oferta de valor para clientes de alto perfil” afirma Fallas.

En términos generales BCR SAFI administra por medio de sus Fondos Inmobiliarios un total de 101 inmuebles, los cuales representan en términos monetarios cerca de \$880 millones.

Improsa SAFI posee un total de \$621 millones en activos administrados y 71 inmuebles.

“En temas inmobiliarios tenemos proyectos grandes para un reposicionamiento de algunos activos inmobiliarios que tienen

una buena ubicación, pero ocupan una renovación arquitectónica. Estaremos efectuando importantes alianzas con las principales firmas de arquitectura del país para emprender este programa que es fundamental en nuestra política de inversiones” manifiesta Ubilla.

Al cierre de abril 2019 los activos totales administrados por Multifondos en fondos no financieros fueron de \$265,2 millones a través de 13 proyectos. “Multifondos se ha caracterizado por ofrecer a sus inversionistas variabilidad en opciones de inversión, desde fondos de mercado de dinero, fondos a plazo financieros del sector nacional e internacional, así como fondos inmobiliarios. Nuestra expectativa es seguir diversificando a través de productos del mercado internacional inmobiliario de renta, desarrollo de proyectos e infraestructura, así como fondos relacionados con temas de impacto social o ambiental”, dijo Araya.

Por su parte, INS Inversiones SAFI tiene trazada una estrategia de diversificación de su cartera de productos mediante la creación de los Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos. Con estos fondos de inversión esperan no sólo diversificar su cartera de inversiones, sino dinamizar el mercado de la construcción y el mercado inmobiliario en términos generales con nuevos proyectos.

En tanto, el Fondo INS Inmobiliario No Diversificado administra activos totales que al cierre del mes de mayo sumaron \$60 millones y cuenta con un portafolio de 10 inmuebles. Recientemente, también inscribieron el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos INS-Torre Oeste No.1, que aún no ha iniciado la oferta pública de sus títulos de participación, menciona Maroto.

¿CUÁNTOS FONDOS INMOBILIARIOS Y DE DESARROLLO TIENEN LAS SAFIS INMOBILIARIAS?

BCR SAFI e Improsa SAFI son los dos actores con mayor peso en la industria de Fondos de Inversión Inmobiliarios. Los siguientes son los productos que ofrecen a sus inversionistas.

Fondo	Nombre	Moneda	Rentabilidad
BCR SAFI Al 11 de junio 2019	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario - No Diversificado	Dólares	6,60%
	BCR F.I Progreso Inmobiliario No Diversificado	Dólares	7,37%
	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (fci) no Diversificado	Dólares	6,71%
	BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas no Diversificado	Colones	9,48%
	BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario no Diversificado	Dólares	7,37%
Improsa SAFI A marzo 2019	Improsa Fondo de Inversión no Diversificado Inmobiliario Cuatro	Dólares	4,38%
	Improsa Fondo de Inversión no Diversificado Inmobiliario Dólares Dos	Dólares	3,60%
	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark	Dólares	1,69%
	Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones	Dólares	4,70%
	Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar	Dólares	6,68%
INS Inversiones SAFI A marzo 2019	Fondo de Inversión INS Inmobiliario no Diversificado	Dólares	6,24%
	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos INS-Torre Oeste No. 1.	Dólares	-
Multifondos SAFI A abril 2019	Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos	Dólares	7,69%
	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos	Dólares	0%
Popular SAFI A marzo 2019	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario no Diversificado (Finpo Inmobiliario)	Dólares	3,14%
	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta no Diversificado	Dólares	5,20%
Prival SAFI A marzo 2019	Fondo de Inversión Inmobiliario Prival	Dólares	8,33%
Acobo Vista SFI A marzo 2019	Fondo de Inversión Inmobiliario Vista	Dólares	5,91%
BN Fondos	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I	Colones*	
	Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos de Infraestructura Pública I	Dólares*	-
Aldesa SAFI A enero 2019	Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado	Dólares	4,10%

*Este tipo de fondos en este momento se relaciona con la construcción de un edificio que actualmente se encuentra en la fase de construcción. Aún no inicia la fase de explotación y, por lo tanto, aún no reporta ninguno tipo de rendimiento.

FUENTE ELABORACIÓN PROPIA CON DATOS DE LAS SAFIS Y DE SUGEVAL.