

# *Seminario Inductivo*

## *Fondos de Inversión*

*BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.*

*San Salvador, Octubre 2014*



- + Fundada en Junio 1999
- + Pertenece al Conglomerado Financiero del Banco de Costa Rica.
- + Fondos de Inversión Administrados:
  - + 7 Fondos de Inversión Financieros.
  - + 4 Fondos de Inversión Inmobiliarios.

## Activos Netos Administrados

\$789.9 Millones al 30/09/2014 :

- \$ 443.6 Millones Fondos Financieros
- \$ 346.3 Millones Fondos Inmobiliarios

PARTICIPACION DE MERCADO: 22%

**Fondos de Desarrollo Inmobiliario**

**Fondos de Infraestructura**





## *Fondos de Desarrollo Inmobiliario*

- **Evolución en Costa Rica**
- **Aspectos Positivos**
- **Potenciales Inversionistas**
- **Retos y Oportunidades**

# Fondos de Desarrollo Inmobiliario

Patrimonios independientes dedicados a la administración y desarrollo de proyectos inmobiliarios para su posterior venta o arrendamiento, son administrados por sociedades administradoras de fondos de inversión, por cuenta y riesgo de los participantes.



**Esquema de un FDI**

**Características de un FDI**

# Fondos de Desarrollo Inmobiliario





# ¿ Por qué de la figura ? ¿Necesidad u Oportunidad ?

- ✓ En el año 2006 se incorpora la figura en el RESOFO
- ✓ Experiencia en los mercados internacionales – Caso Chile-.
- ✓ Madurez en la administración de Fondos Inmobiliarios.
- ✓ Proveer Inmuebles a los Fondos Inmobiliarios.
- ✓ Como un nuevo vehículo de inversión.

# Entorno Global de la Figura

## Panorama de la crisis:

- Crisis crediticia

La crisis fue disparada por el default sobre los créditos hipotecarios subprime.

- Crisis Financiera.

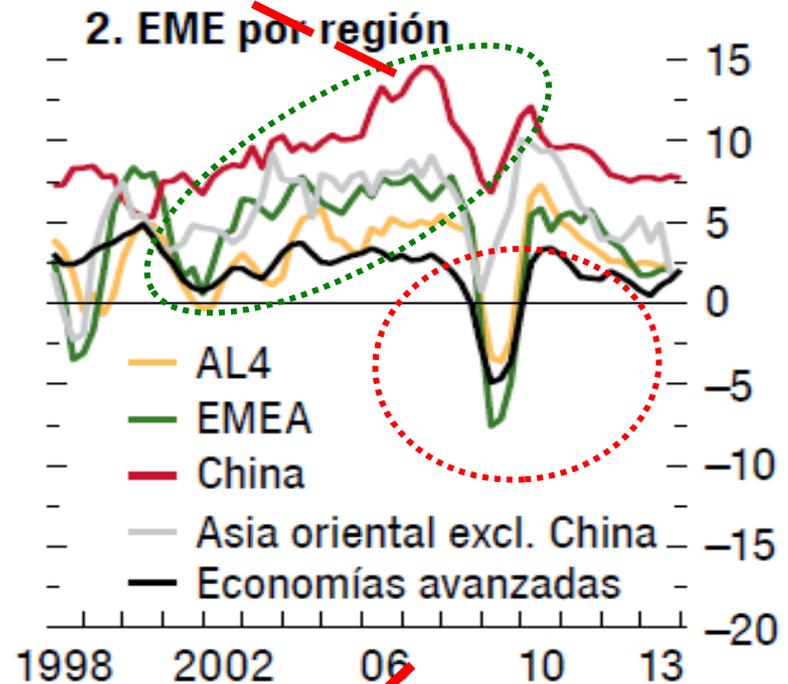
Los efectos se hicieron sentir sobre el sector bancario y financiero.

- Crisis económica.

Con repercusiones sobre las variables reales en la economía.



- **Auge de la Industria de Fondos Inmobiliarios**



Comportamiento de la Economías según el FMI

Fuente: Estimaciones del FMI

**Nace la Figura de los Fondos de Desarrollo**

# Entorno Local

La menor demanda de EEUU afecta la producción e inversión de las empresas transnacionales radicadas en Costa Rica.



Reducción:

- De construcciones en zonas costeras.
- Remesas desde EEUU.
- Financiamiento Bancario.
- Nivel de exportaciones.
- Gasto en turismo.



Más desempleo abierto, subempleo, menores salarios reales, mayor nivel de pobreza.

# Proyectos de Fondos de Desarrollo

Sector	Proyecto	Fecha de inicio	Status actual	Activo total millones US\$
 	Centro Empresarial La Sabana	Julio, 2008	Terminado	25,3
	Multi park	Setiembre, 2007	Terminado	34,8
	Forum Dos	Enero, 2008	Terminado	25,5
	Cala luna	Agosto, 2008	Terminado	5,4
	ZEN Condominium Tamarindo	Primer trimestre, 2009	Activo	5,1
	Condominio Hacienda San Antonio II	Abril, 2010	Terminado	6,4
	Residencial Las Palmeras	Febrero, 2013	Proceso de construcción	6,1

**Crisis Global**

Fuente: SUGEVAL, Calificadora de Riesgo, Informes de Avance de Obra.

# ¿ Que fue lo que sucedió?

- ✓ Hubo un cambio importante del entorno económico local y exterior.
- ✓ Comparado con los Fondos inmobiliarios, los Fondos de Desarrollo son instrumentos de inversión muy distintos.
- ✓ Se Adquirió el “know How” de parte de todos los involucrados. (SAFIS, Inversionistas, Reguladores.)
- ✓ La figura de Fondos de Desarrollo, demostró su capacidad estructurar este tipo de desarrollos.
  - ✓ Cumplió su propósito!



# Aspectos Positivos de la Figura

- ✓ Al ser un vehículo de inversión colectiva permite la participación en el mercado inmobiliario sin necesidad de un gran patrimonio.
- ✓ Un Fondo de desarrollo otorga mayor diversificación y por ende menor riesgo en los portafolios de inversión.
- ✓ Se debería incorporar como parte de proyectos: Activos intangibles, otros tipos de concesiones o derechos de usufructo o de explotación.
- ✓ La inversión está respaldada por activos reales.
- ✓ La versatilidad de inversión en distintas fases de diseño.



# Potenciales Inversionistas FDI

## Inversionistas Institucionales



- Intermediarios Financieros y de Valores
- Organismos Internacionales
- Fondos de Inversión
- Fondos de Pensiones

## Inversionistas Sofisticados

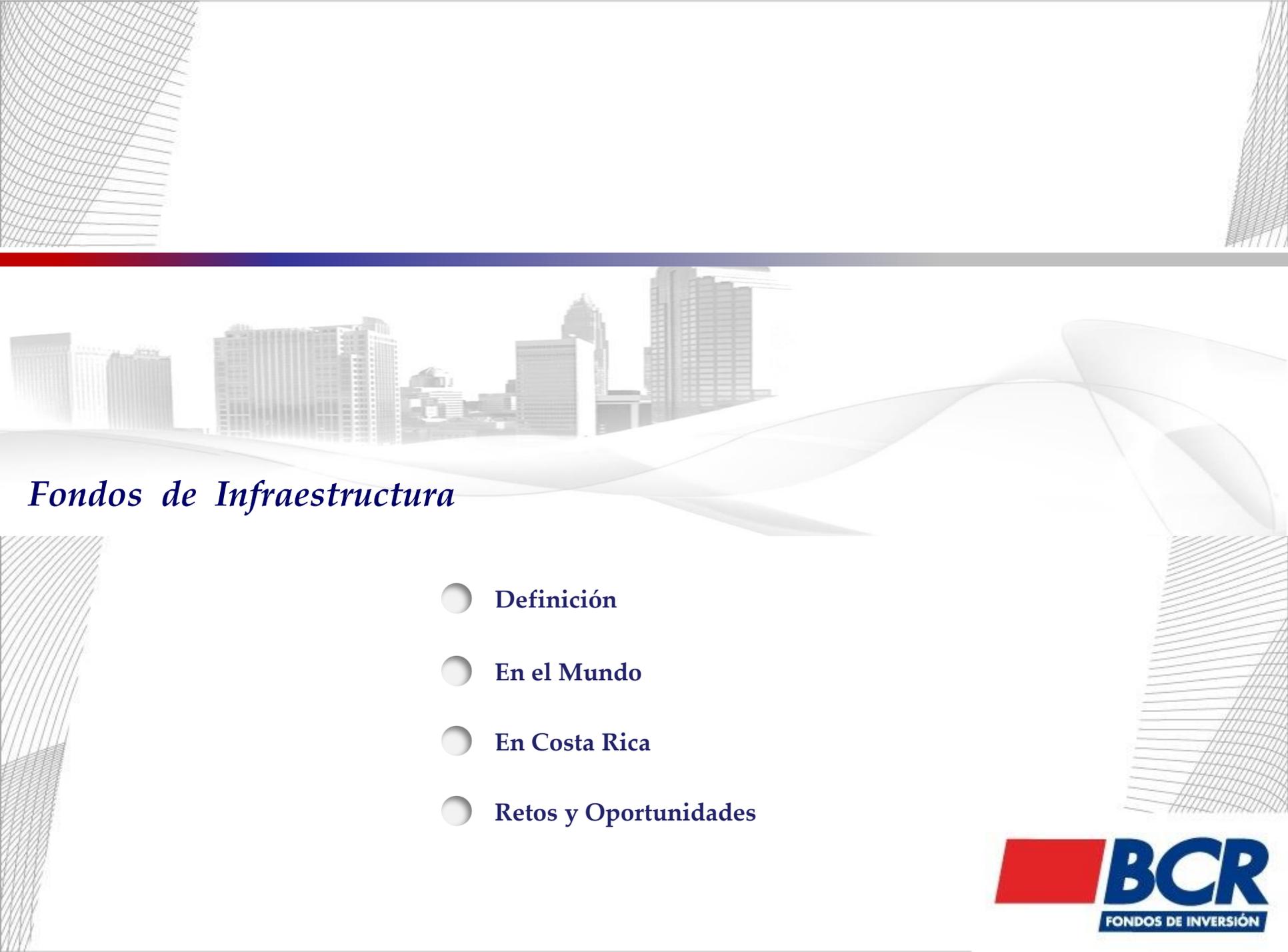


- Patrimonio neto igual o mayor a \$1 millón
- Horizonte de inversión de mediano a largo plazo
- No requiere de ingreso periódico
- Experiencia o conocimiento en Mercado inmobiliario

# Retos y Oportunidades

- ✓ Capitalizar el período de aprendizaje.
- ✓ Incursionar en el financiamiento de proyectos de infraestructura pública.
- ✓ Fomentar la utilización de los Fondos de Desarrollo como vehículo de estructuración financiera para los grupos Desarrolladores.
- ✓ Desarrollar nuevos esquemas de participación en desarrollo. (compartir riesgos).
- ✓ Existe potencial para que los Fondos de Desarrollo impulsen la economía interna en los próximos años.
- ✓ Creación de un mercado secundario para las participaciones.





## *Fondos de Infraestructura*

- **Definición**
- **En el Mundo**
- **En Costa Rica**
- **Retos y Oportunidades**

# Fondos de Infraestructura

- ✓ Son fondos cerrados que captan dinero del público para invertir en empresas que se especializan en los siguientes tipos de proyectos:

- Transporte
- Energía
- Medio Ambiente
- Telecomunicaciones
- Infraestructura Social
- Entre otras.



- ✓ Sus participaciones se registran en Bolsa para tener mercado secundario, el proyecto terminado puede ser vendido o mantenido por el fondo, quien sigue percibiendo ingresos por tarifas, peajes u otro tipo de derecho. Los ingresos son luego distribuidos a la masa de partícipes.

# No son Fondos de Riesgo

- ✓ En el caso chileno, se convocó al sector privado a participar de la construcción de grandes obras públicas a través de sistemas de concesiones financiados por fondos de infraestructura.
- ✓ Inversionistas nacionales y extranjeros podrían financiar obras económicamente rentables y luego recuperar su inversión a través del cobro directo de una tarifa a los usuarios.
- ✓ Existe una amplia disposición de bancos y otros prestamistas para apoyar este tipo de estructuras, aun en medio de la actual crisis crediticia.
- ✓ Muchos fondos de pensiones colocan parte importante de sus portafolios en este tipo de vehículos.



# Potenciales en el Mundo

✓ A futuro, Morgan Stanley señala que:

✓ China está gastando aproximadamente el 12% de su PIB en infraestructura.

✓ Brasil lanzó un plan de 4 años para invertir US\$300 billones para modernizar su red de caminos, energía y puertos.

✓ En total, los mercados emergentes invertirán un estimado de US\$2,2 trillones en los próximos 10 años, en caminos, ferrocarriles, electricidad, telecomunicaciones y otros proyectos, equivalente al 6% de sus PIBs combinados, el doble que el promedio de la inversión (ratio) en economías desarrolladas.

✓ China podría representar el 43% del volumen.



# En Costa Rica

- ✓ Si bien la Ley Reguladora del Mercado de Valores no menciona específicamente el nombre Fondos de Infraestructura, la amplia definición de fondos de inversión, da cabida a la existencia de fondos de infraestructura o de obra pública, como una variante más de los fondos de desarrollo inmobiliario, de los fondos de capital de riesgo.
- ✓ La Ley de Concesión de Obra Pública incluye a los fondos de inversión como un mecanismo más de financiamiento de dichos proyectos. Con esto, los Fondos de Infraestructura, eventualmente tendrían una mayor claridad legal.



# Retos y Oportunidades

- ✓ Proyectos a mediano o corto plazo.
- ✓ Financiamiento para obras.
- ✓ Concesiones.
- ✓ Plataforma de servicios de infraestructura adecuada.
- ✓ Promover de la Figura de Fondos de Inversión



# *Seminario Inductivo*

## *Fondos de Inversión*

*BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.*

*Salvador, Octubre 2014*

