

EL MERCADO DE INVERSIÓN EN COSTA RICA

Robert L. Dragoo MAI, MRICS
Partner



LOGAN

AGENDA

LOGAN

Mercado LATAM

Tendencias del Mercado

Valoración de Activos

Resumen

LOGAN

Tasas

Cobertura - Productos

LOGAN

LO QUE DISTINGUE A LOGAN:

APROBADO POR INVERSORES

Dos socios MAI, tres miembros con designaciones RICS, firma regulada por RICS (4ta en Latinoamérica), y designaciones locales en Perú, Colombia, México y Centroamérica

CONFIDENCIAL

No proporcionamos servicios de corretaje y por lo tanto podemos mantener estricta confidencialidad y limitados conflictos de interés

SERVICIO AL CLIENTE

La buena comunicación es vital para nosotros y nuestros clientes. Nuestros valuadores y consultores están en constante contacto con nuestros clientes para comprender y cumplir sus expectativas.

OFICINAS PERMANENTES

COLOMBIA	MÉXICO	PERÚ	CENTROAMÉRICA
Calle 81 # 11-55, Edificio Ochenta 81 Torre Norte, Piso 6. Oficina 601. Bogotá, DC	Av. Paseo de la Reforma 300, Oficina. 1710, Del. Cuauhtémoc, COP. 06600, Ciudad de México, CDMX	Calle Mayor Armando Blondet 217 Of. 901	San Rafael de Escazú, Costado Norte de Distrito 4 – Amara CC, Oficina 408, 10203, Costa Rica

En Planeación: Caribe, Chile, Venezuela



MERCADO LATAM

Universo - AUM

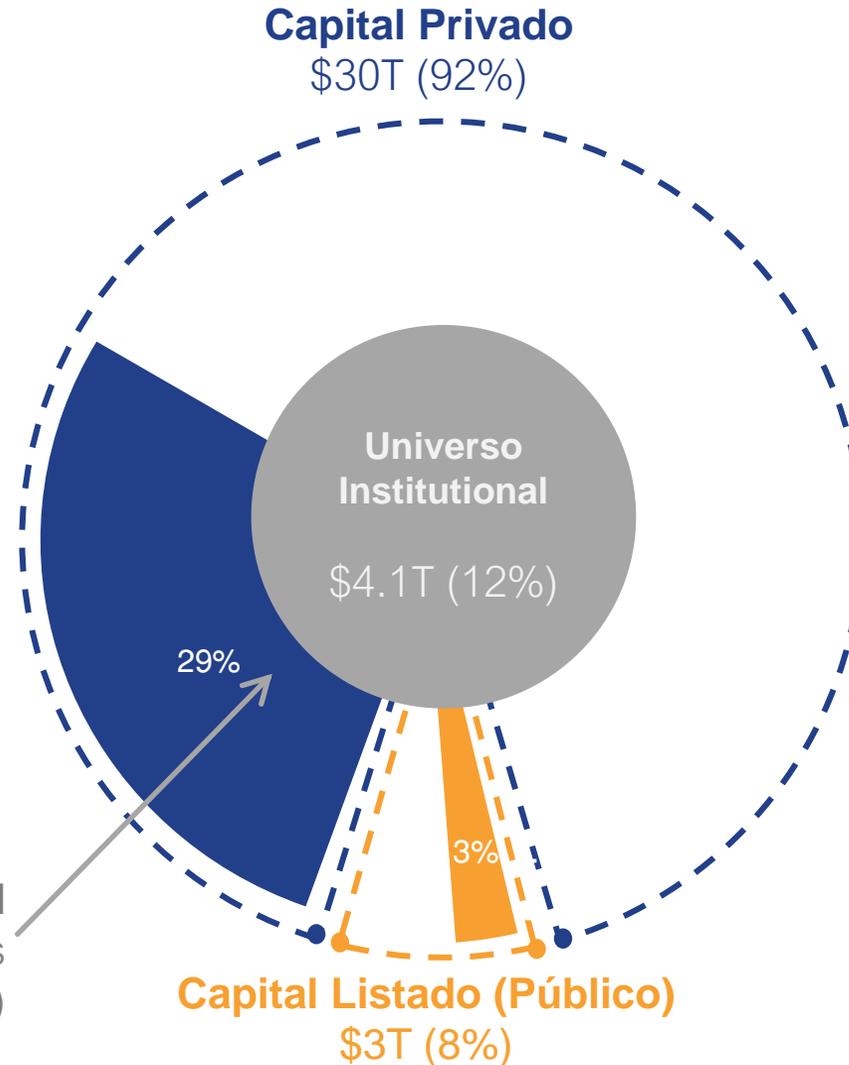
Universo de Inversiones Inmobiliarias

GAV
\$33 USD
Trillones

(Metodología de estimación de EPRA)

Globalmente, 92% de las inversiones inmobiliarias comerciales son realizadas en el **mercado de capital privado**, como **inversiones directas** o a través de **vehículos de inversión institucional**.

Capital Institucional
Vehículos de Inversión Regulados
(Fondos PERE & Equivalentes REIT)

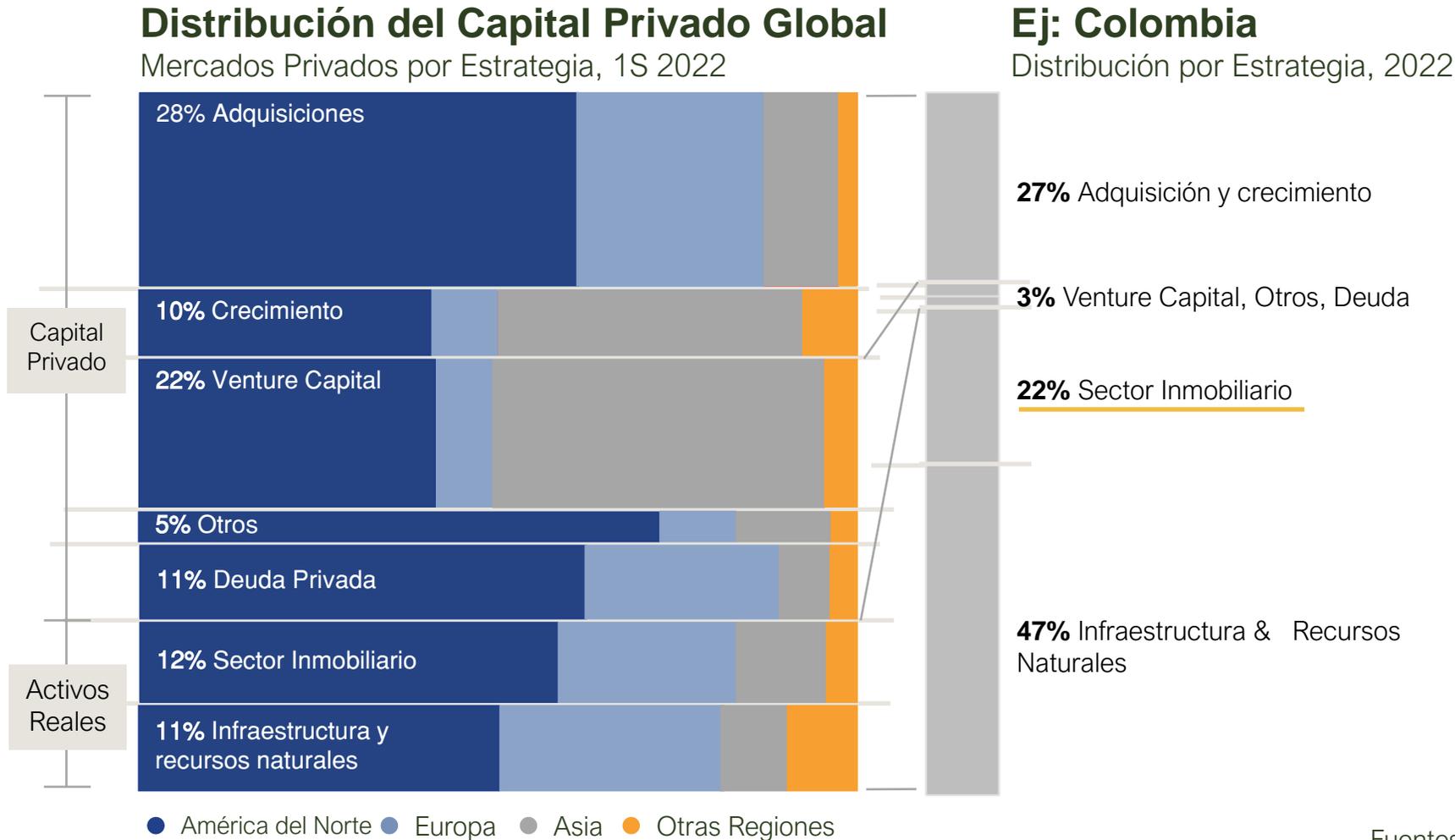


- América del Norte
- Europa
- Asia Pacífico
- Oriente Medio / África
- América Latina
- Asia Pacífico
- América del Norte
- Europa
- Oriente Medio/ África
- América Latina



Capital Privado

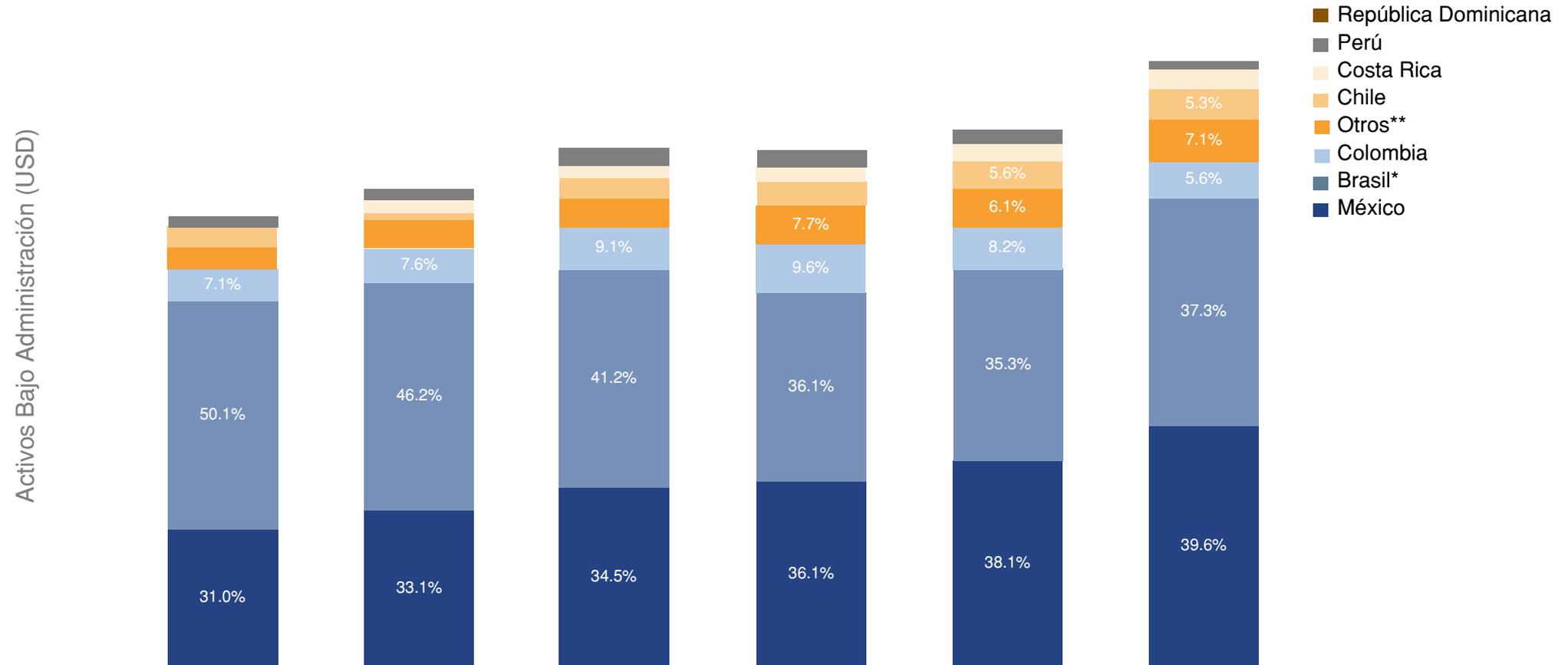
¿Cuánto capital privado se destina al sector inmobiliario en todo el mundo?



En América Latina, la asignación de capital está orientada hacia el sector inmobiliario y de infraestructura, sectores intensivos en capital necesarios para el desarrollo socioeconómico de la región.



Crecimiento de los Activos Netos y Cuota de Mercado por País



*Estimaciones para Brasil basadas en publicidad histórica disponible de fondos inmobiliarios (Filis)

**Otras categorías incluyen países no representados en América Latina y son estimados con base a stock inmobiliario institucional y tamaño de la población



TENDENCIAS DE MERCADO

Crecimiento - Activos

Evolución de los Mercados Inmobiliarios



1. **Naciente:** aún no cuenta con REIT listados.

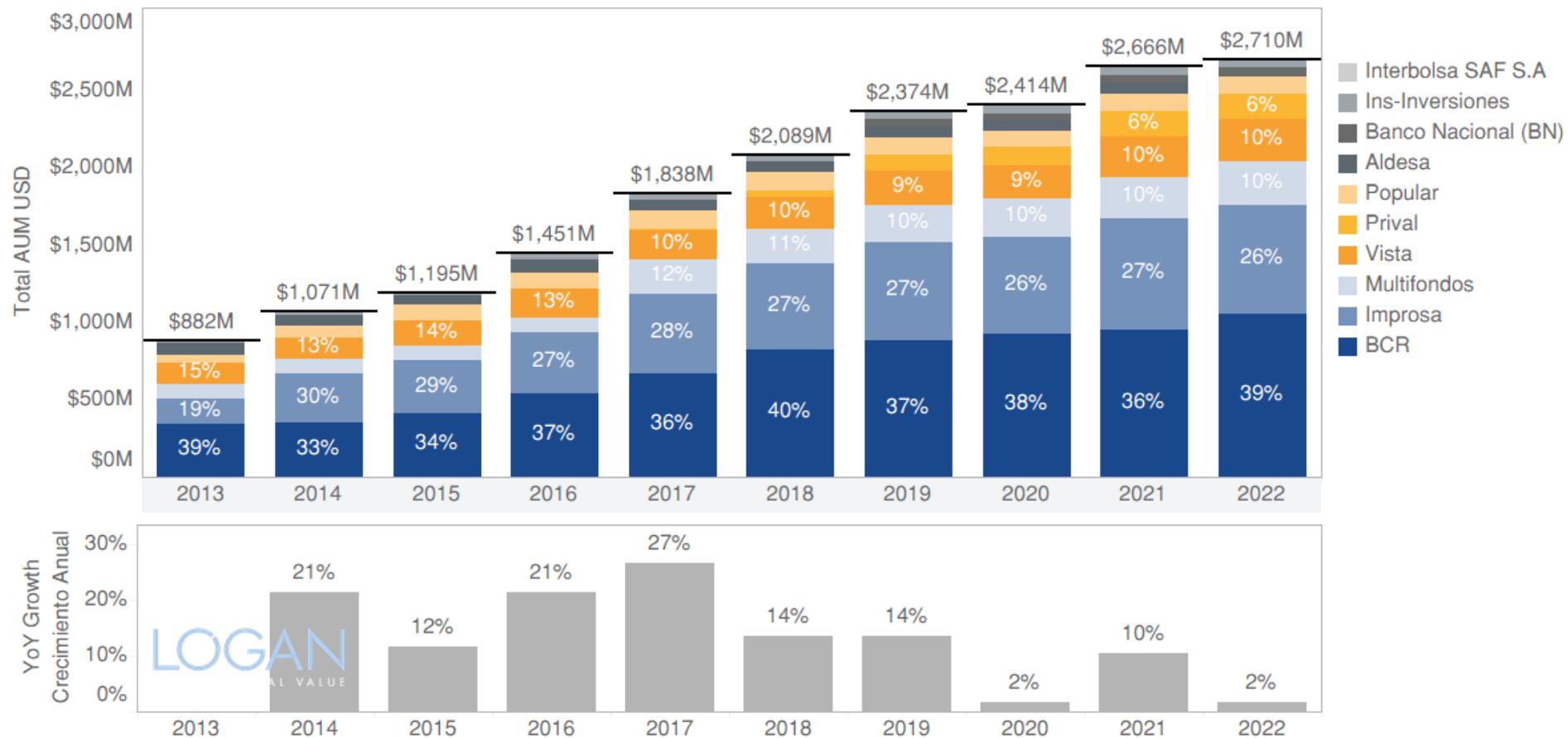
2. **Emergentes:** mercados nuevos, con REIT Market Caps por debajo de los \$10 B.

3. **Establecido:** mercados grandes desarrollados que atraen capital nacional e internacional.

4. **Maduro:** mercados más activos y consolidados.



Activos Bajo Administración

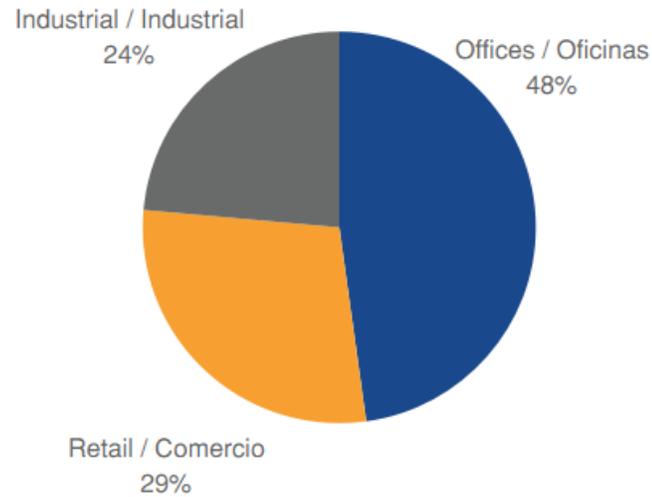


Source / Fuente: Sugeval and Central Bank of Costa Rica / Sugeval y Banco Central de Costa Rica

Note / Nota: Funds not currently registered in SUGEVAL were included in the historical information / Fondos no registrados actualmente en SUGEVAL fueron incluidos en la información histórica

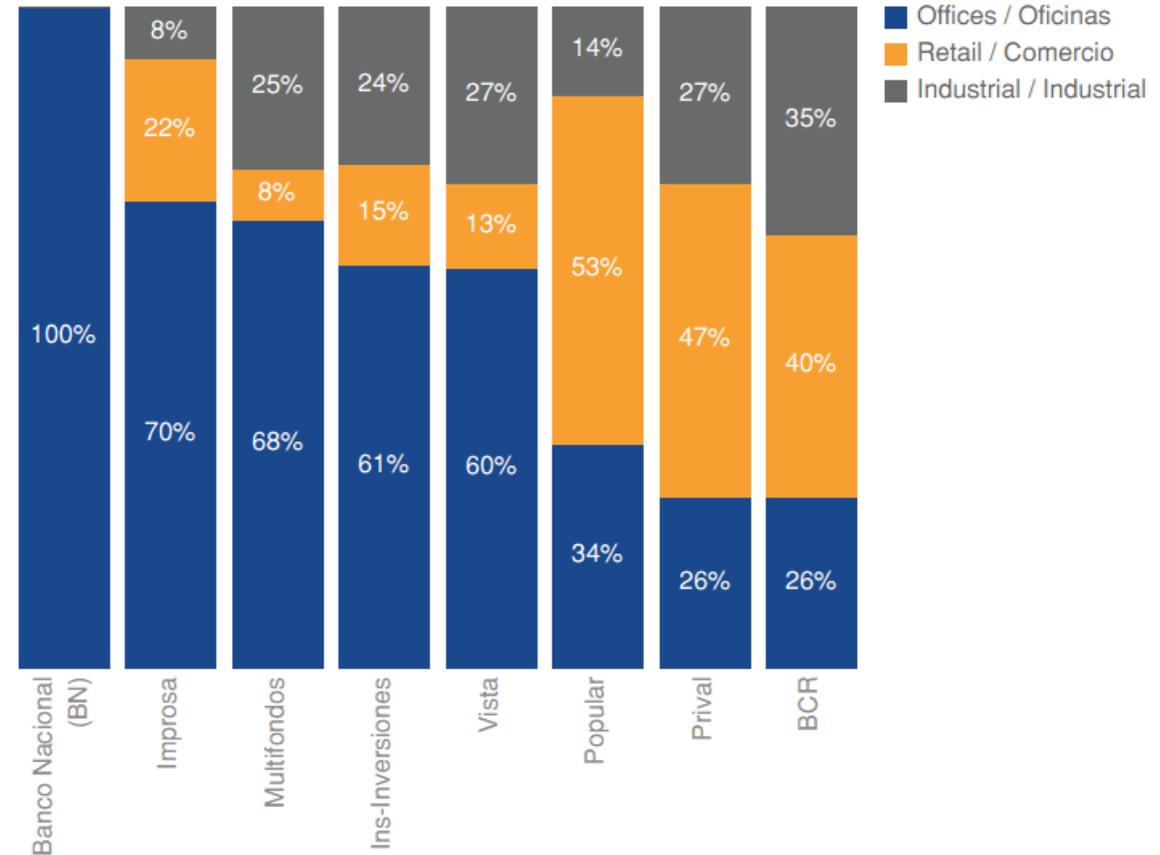
Distribución - Sector

By Sector Por Sector



LOGAN

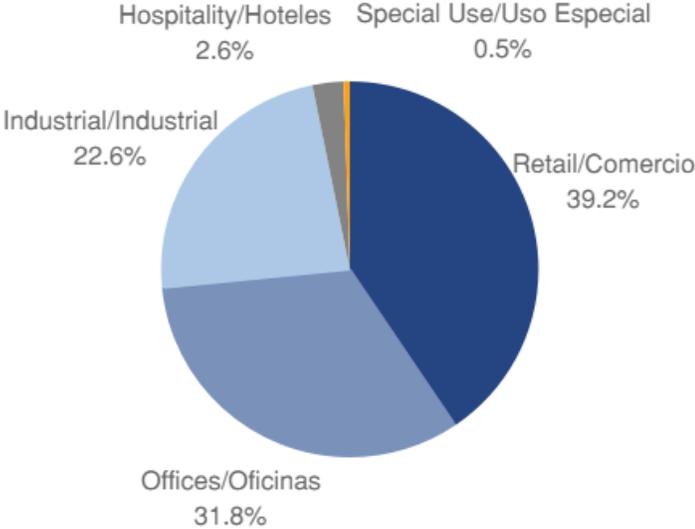
By General Partner Por Gestor



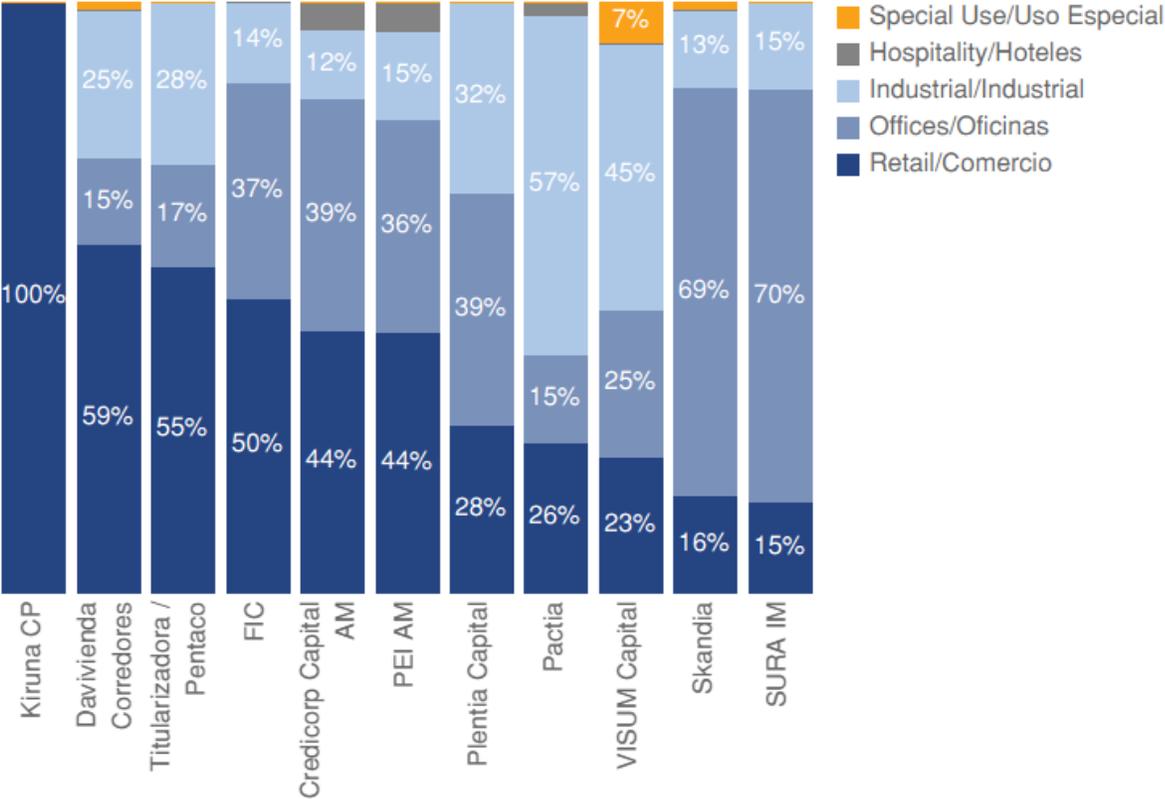
Source / Fuente: Sugeval and Central Bank of Costa Rica / Sugeval y Banco Central de Costa Rica

Distribución – Sector, Colombia

By sector / Por sector



By general partner / Por gestor



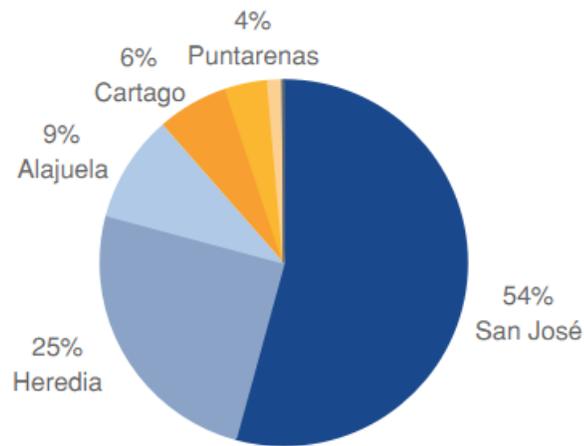
Source / Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia, public financial statements and LOGAN database / Superintendencia Financiera de Colombia, estados financieros públicos y base de datos de LOGAN

Notes / Notas: Nexus was not included as it doesn't have public information available / Nexus no fue incluido porque no cuenta con información pública disponible

Special Use / Uso Especial: Healthcare and education centers / Centros médicos y de educación

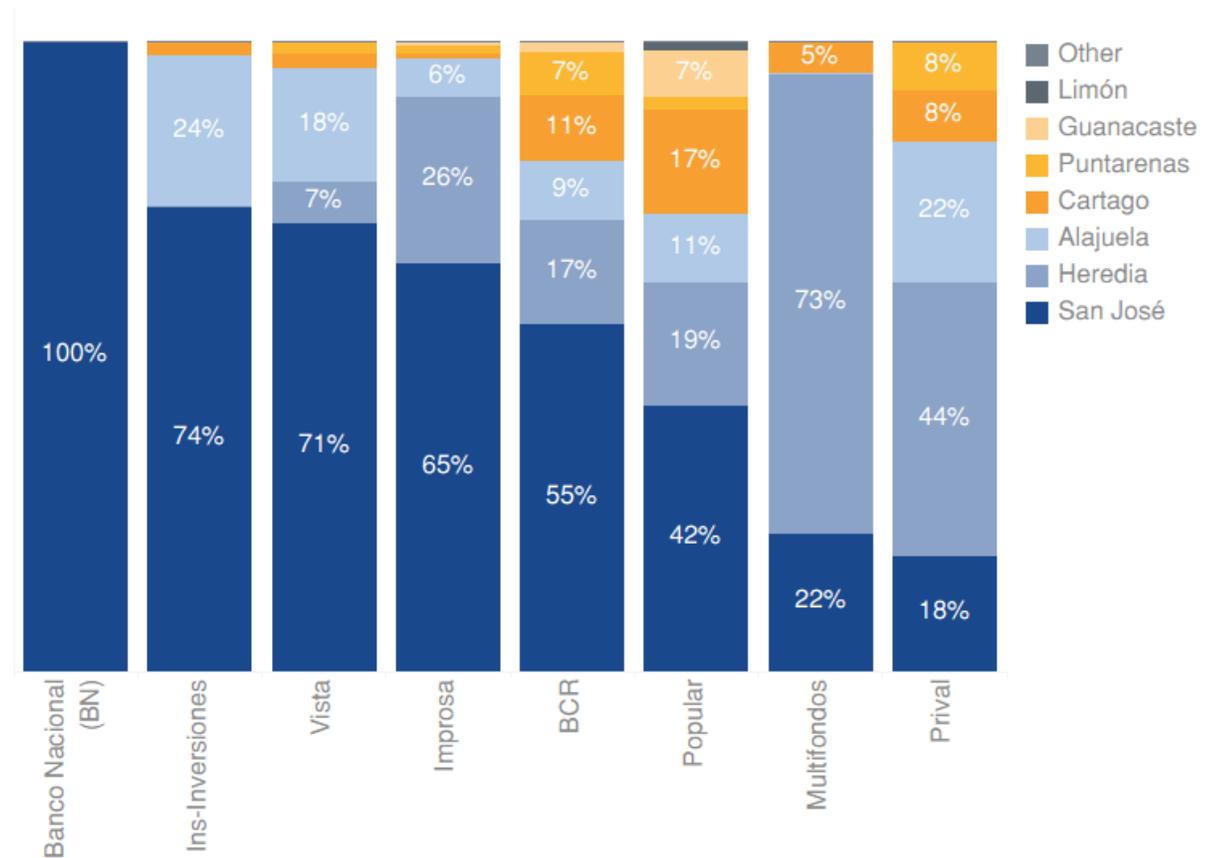
Distribución de la Inversión por Ciudad

By City Por Ciudad



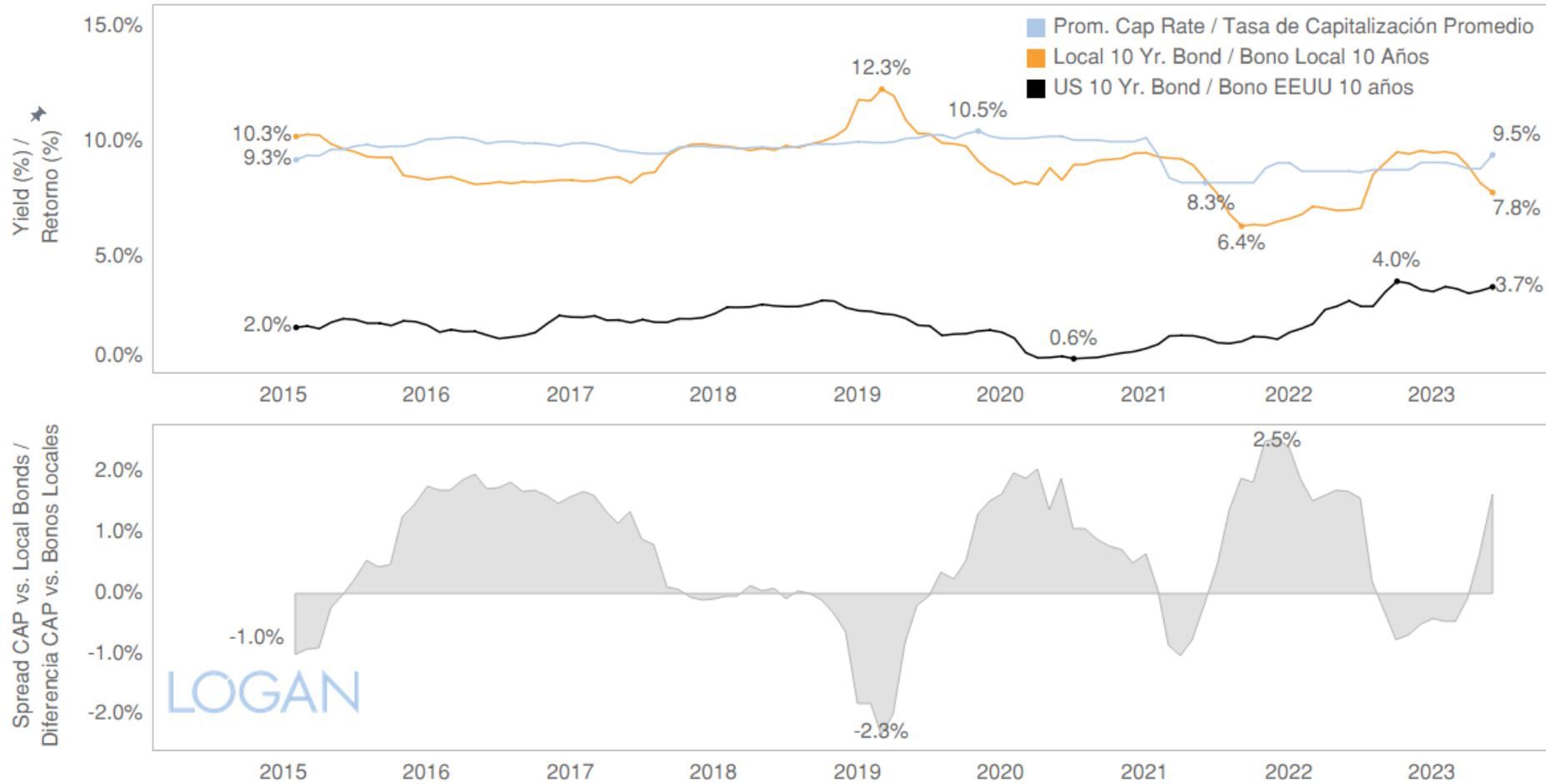
LOGAN

By General Partner Por Gestor



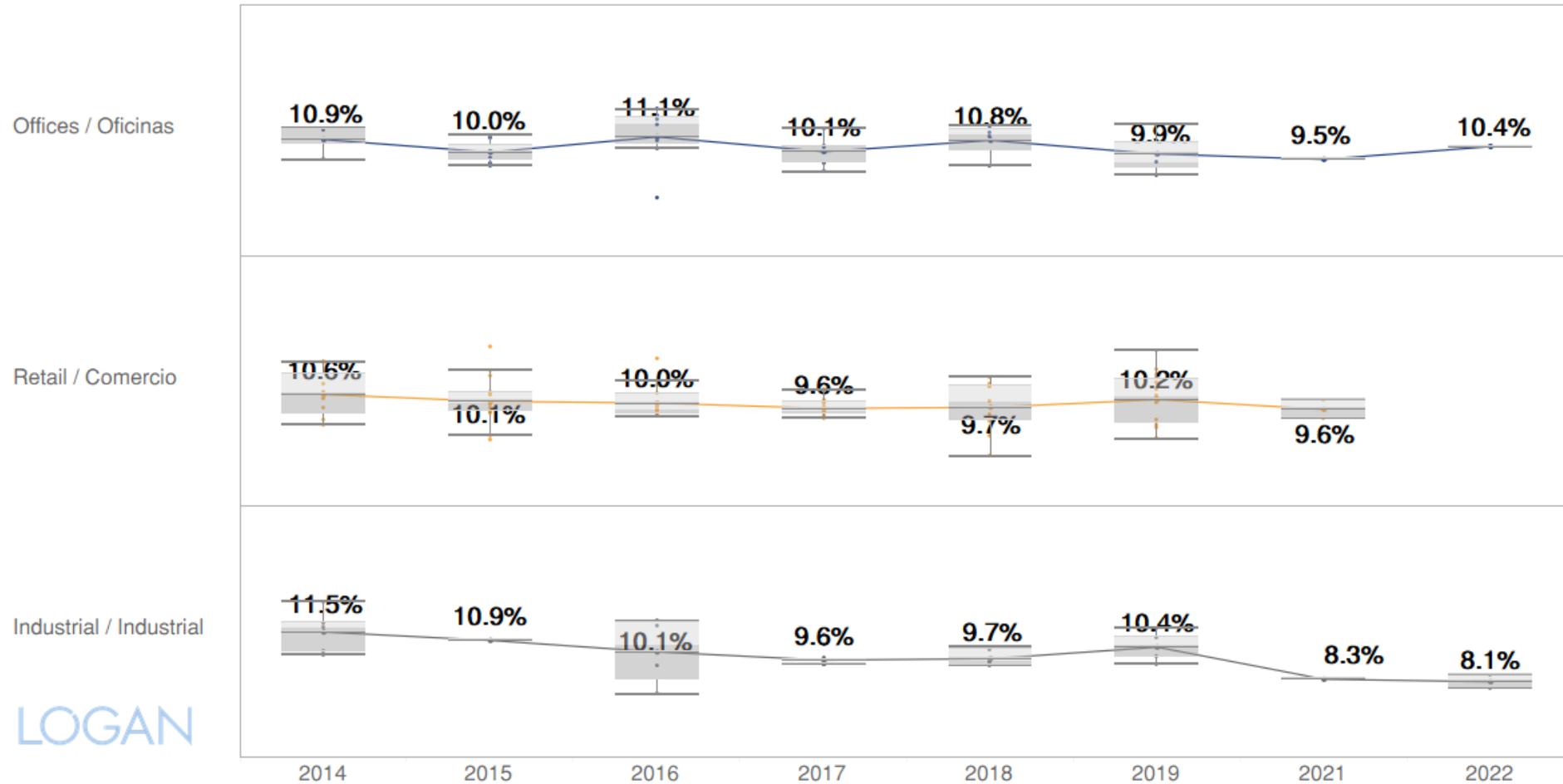
Source / Fuente: Sugeval and Central Bank of Costa Rica / Sugeval y Banco Central de Costa Rica

Evolución de Tasas



Source / Fuente: Sugeval, Bank of Costa Rica and Bloomberg / Sugeval, Banco Central de Costa Rica y Bloomberg

Tasas de Capitalización de Entrada Netas



LOGAN

Source / Fuente: Sugeval and Central Bank of Costa Rica / Sugeval y Banco Central de Costa Rica

VALORACIÓN DE ACTIVOS

Métodos, Estándares

IVS vs. Estándares Tradicionales

	IVS		TRADICIONAL	
Interés de la propiedad	Definido	Dominio Completo, Arrendatario Etc.	No claramente definido	No está definido
Enfoques	Todos son considerados	Mercado, Costo, Ingresos	Costo	El costo generalmente es el enfoque principal utilizado
Competencia	Requerido	Debe tener conocimiento / experiencia	Requerido	Debe tener conocimiento
Independencia / Objetividad	IVSC Code of Ethics	No puede tener interés en la propiedad, la compensación no está vinculada al valor dado.	No definido	Pagado como un % de valor, puede tener interés en la propiedad
Conflicto de Interés	IVSC Code of Ethics	Debe revelar los conflictos de intereses, otro trabajo realizado en la propiedad	No definido	No claramente definido

Source: IVS Standards 2011



Enfoques de Valoración

	Costo	Comparativo	Capitalización	FDC
Definición	Valor Terreno + Costo - Depreciación	Comparar con ventas y ofertas de propiedades similares	Año 1 de ingresos – costos = NOI / % Cap Rate	Flujo de Caja Proyectada
Clave	Valor del Terreno y Estimar Depreciación	Calidad de los Comparables	Una propiedad estabilizada – en rentas del mercado	Crecimientos (Renta y costos)
Positivos (+)	+Fácil a entender +Nuevos activos	+Fácil a entender	+Rentabilidad	+Incrementos +Rentabilidad +Método de Fondos
Negativos (-)	-Estimar Depreciación Estimar Valor Terreno	-Calidad de Información: similar, venta, reciente	-Ajustar Cap Rates -No incrementos -Plazos de contratos	- No es fácil

Fuente: LOGAN



CENTROAMÉRICA

CONTACTO	DETALLES	CLIENTES	ASIGNACIONES NOTABLES
<p>San Rafael de Escazú, Costado Norte de Distrito 4 Piso 4. Oficina 408 San José</p> <p>+506 70893292 adminrcra@loganvaluation.com</p>  	<p>GERENCIA</p> <ul style="list-style-type: none"> • David Yepes • Ing. Siany Loaiza • Robert L. Drago, MAI MRICS • Diego Rodríguez, MRICS <p>PERSONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5+ Miembros <p>EXPERIENCIA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5+ años • Cobertura total del país • Comercio, oficinas, industrial, terrenos • Hoteles • Resort – residencial • Maquinaria y equipo <p>CERTIFICACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Colegio de Ingenieros • Colegio de Ciencias Económicas • 2 MRICS • Oficina Regulada por RICS  	      	 <p>PriceSmart Bodega Logístico, 15,592 M2, Coyol, Costa Rica Portafolio Latam Logistics (8 Propiedades)</p>  <p>Oakland Mall, Ciudad de Guatemala, Guatemala Portafolio de Centros Comerciales Spectrum (5 Centros comerciales súper regionales)</p>  <p>Torre La Sabana, 12,394 M2, San José, Costa Rica</p>  <p>Parque Industrial, La Verbená, 187,519 M2, Alajuelita, Costa Rica</p>

LOGAN



Robert Dragoo

Principal – LOGAN Costa Rica



+506 707 48627
robert@loganvaluation.com

www.loganvaluation.com

LOGAN



David Yepes

Managing Director
LOGAN Centro América



+506 7089 3292
david@loganvaluation.com

www.loganvaluation.com