

INMOBILIARIO

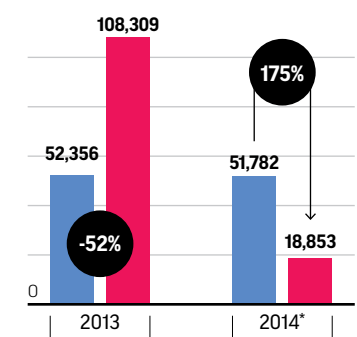
Las Fibras levantan 2.7 veces más recursos que empresas en la BMV

Han obtenido 51,782 mdp, mientras que firmas suman 18,853 mdp

Por arriba

En lo que va del 2014, las Fibras han logrado levantar 2.7 veces más capital que las empresas, mientras que el año pasado las compañías colocaron el doble que los fideicomisos.

► Millones de pesos ● FIBRAS ● EMPRESAS

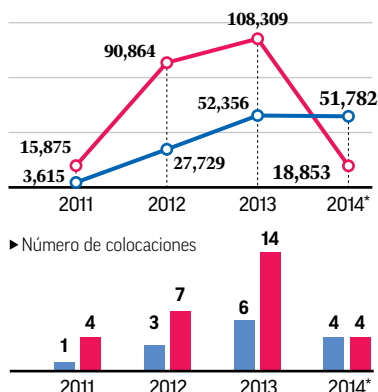


* EN LO QUE VA DEL AÑO

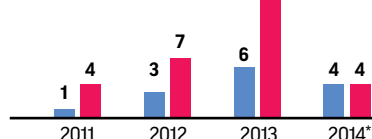
Rebasan

Esta es la primera vez desde que las Fibras llegaron a la BMV que levantan más capital que las compañías.

► Millones de pesos ● FIBRAS ● EMPRESAS



► Número de colocaciones


Más atractivas

El debut de Prologis en junio pasado, abrió el apetito para que más emisoras comenzaran a colocar capital en la BMV.

Empresa	Monto de oferta (mdp)	Colocación		Tipo de oferta
		Precio (pesos)	Fecha	
Fibra Prologis	8,011	27	04-jun	Primaria Global Inicial
Fibra Uno	32,816	41	11-jun	Primaria Global (tercer follow-on)
Alsea	6,900	47.75	25-jun	Primaria Global (segundo follow-on)
Pinfra	8,500	172	16-jul	Primaria Global (segundo follow-on)
Hoteles Santa Fe	750	10	12-sep	Primaria Inicial
Fibra Macquarie	4,865	23.5	18-sep	Primaria Global (primer follow-on)
Terrafina	6,090	27.5	19-sep	Primaria Global (primer follow-on)
Hoteles City	2,703	23.5	09-oct	Primaria Global (follow-on)

Preparan fideicomisos inmobiliarios más sofisticados en México

En la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) hay dos nuevas Fibras que esperan debutar en el mercado, Fibra Hipotecaria (FIBHIOS) y Fibra Mty, las cuales lo harán con esquemas nuevos o portafolios con características diferentes a los que actualmente existen.

FIBHIOS será la pionera en México como una Fibra que financiará proyectos inmobiliarios, primer paso para la creación de más instrumentos similares a los Mortgage Real Estate Investment Trusts (REITs) en Estados Unidos, los cuales ayudarían a mantener una constante actividad en el sector y crecimiento, comentó Giovanni D'Agostino, presidente de Newmark Grubb Mexico.

Esta Fibra planea financiar nueve proyectos, como Picacho LifeStyle en la Ciudad de México, para los cuales requerirá alrededor de 10 mil millones de pesos.

El otro fideicomiso que alista su debut en la BMV es Fibra Mty, con un portafolio de inmuebles corporativos e industriales que tras su debut planea continuar realizando inversiones en oficinas hechas a la medida, destinadas a clientes de empresas multinacionales.

“Vamos a ver estructuras tradicionales, aún hay espacio para ver nuevos participantes porque una parte importante del inventario de propiedades sigue en manos privadas; y por otro lado, vamos a ver variaciones a las estructuras actuales y en adelante, más activos que pudieran integrarse a las Fibras”, comentó Marco Medina, analista de Ve por Más.

Ambas Fibras esperan debutar antes de que concluya 2014, de acuerdo con los prospectos de colocación enviados a la BMV.

— Ana Valle

🔍 **2014 será el primer año en que Fibras recogan más recursos que empresas, desde 2011**

🔍 **Son impulsadas por las tasas de interés y un entorno mundial favorable del sector**

ANA VALLE
 avalle@elfinanciero.com.mx

Tras un flojo arranque de año en colocaciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), durante el segundo y tercer trimestre, cuatro Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras) han logrado levantar 2.7 veces más recursos que las cuatro empresas que han colocado capital en 2014.

El debut de Fibra Prologis y los follow-on de Fibra Uno, Terrafina y Fibra Macquarie recogieron en conjunto recursos por 51 mil 782 millones de pesos, monto que supera en 175 por ciento a los 18 mil 853 millones que han obtenido Hoteles Santa Fe, Pinfra, Alsea y Hoteles City.

El 2014 será el primer año en que las Fibras levanten más capital que las empresas en la BMV desde 2011, año en que Fibra Uno debutó en el mercado.

En 2013, seis Fibras obtuvieron 52 mil 356 millones de pesos, mientras que 14 empresas recogieron recursos por 108 mil 309 millones ese mismo año, según datos de la BMV.

En este 2014, el desempeño de las tasas de interés de largo plazo, condiciones propias del mercado de Fibras en México y el entorno internacional en el mercado inmobiliario fueron los tres escenarios que dieron pie a un mayor apetito por estos vehículos y permitieron que se realizaran las colocaciones, coincidieron analistas.

“A nivel sectorial, el escenario de menores tasas de interés como se observó en el periodo en que se dieron las colocaciones era algo que beneficiaba a las Fibras al hacerlas lucir mucho más atractivas, era el momento ideal y estuvo alineado a que estábamos en máximos históricos (en el Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV) y resultaba bastante atractivo salir al mercado por recursos frescos”, dijo Roberto Solano, analista de Fibras de Monex.

Algunas Fibras habían cumplido su ciclo de desembolso de recursos vía adquisiciones, como fue el caso de Terrafina, Fibra Macquarie, Fibra Uno y Fibra Shop, por lo que tienen que regresar al mercado a levantar capital para iniciar nue-

vamente este ciclo de crecimiento, explicó Marco Medina, analista de Ve por Más.

El marco regulatorio también ha incidido, sobre todo el referente al apalancamiento que ya tiene un tope de 50 por ciento y donde algunas Fibras como Macquarie y Terrafina tenían poco espacio para seguir creciendo por esta vía y sólo quedaba realizar un follow-on, agregó Solano.

A escala global, Medina añadió que hay un entorno que está dando mayor importancia al sector inmobiliario, donde los Real Estate Investment Trusts (REITs) en Estados Unidos y Europa han tenido un año récord debido a que aún se está viendo un entorno de tasas de interés bajas.

En lo que va del 2014, el índice

“El escenario de menores tasas de interés beneficiaba a Fibras, al hacerlas lucir mucho más atractivas”

Roberto Solano
 Analista de Fibras de Monex

de las Fibras acumula un rendimiento de 12 por ciento, por encima del 2 por ciento que ha ganado el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de la BMV; tendencia que se mantiene en los últimos 12 meses cuando las Fibras han avanzado 21 por ciento y el IPC un 6 por ciento.

De igual modo, las Fibras han dado mejores rendimientos por dividendos que las mayores empresas de la BMV. Mientras que el rendimiento por dividendo de las Fibras es de 6.87 por ciento, el de las firmas del IPC es de 1.96 por ciento, según datos de Bloomberg.

Ante esta coyuntura y la mayor liquidez en el mercado, Giovanni D'Agostino, presidente de Newmark Grubb Mexico, añadió que se espera que haya más adquisiciones por parte de las Fibras.

“Algunos grupos empresariales que son propietarios de inmuebles podrían interesarse en integrarlos en portafolios y mantener los flujos de inmuebles estabilizados generando rendimientos en la BMV”, comentó D'Agostino.

Hacia el siguiente año, Roberto Solano espera que las Fibras mantengan avances operativos de doble dígito, que estarán sostenidos por el crecimiento orgánico y mayores tasas de ocupación y rentas, así como en la expansión de sus portafolios.