

LAS FIBRAS, CONVIERTEN TIERRA EN ORO

Los fideicomisos enfocados en bienes raíces han mostrado un rendimiento mejor al de los portafolios tradicionales. Si te gusta diversificar, apuesta por ladrillos.

POR LILIANA TREJO

La Torre Mítikah nació en 2008 al sur de la Ciudad de México con la ambición de ser la segunda edificación más alta del país. Sin embargo, una administración inmobiliaria equivocada acabó con sus sueños de grandeza. La construcción se suspendió en 2015 con grandes pérdidas y así permaneció por algún tiempo. Fue una FIBRA (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces) –la primera que se creó en México– la que recuperó el proyecto con la visión de ganar. ¿Cómo lo logró?

El gran desarrollo abandonado como un gran socavón del que nadie quería hablar fue adquirido por Fibra Uno por 185 millones de dólares en febrero de 2015. Meses después, el fideicomiso creó Helios, un certificado de capital que al colocarlo en el mercado de valores le dio recursos para un desarrollo inmobiliario de gran escala, usos mixtos y largos periodos de gestación.

Hoy, la Torre Mítikah está en franca construcción y Fibra Uno asegura que la primera etapa entrará en operaciones en 2019 con una torre de departamentos, un centro comercial con 90,000 m² rentables, una torre de oficinas con 62,000 metros y una de consultorios con 10,000 m².

La obra, dice Gonzalo Robina, director General Adjunto de Fibra Uno, estará totalmente terminada en 2021 con 460,000 m² de área rentable y, de esta forma, se convertirá en el proyecto inmobiliario más grande de América Latina.



156%

GANARON

EN TRES AÑOS
LOS PRIMEROS
INVERSIONISTAS
EN FIBRAS





FOTO: CORTESÍA CBRE

Pedro Aspe, ex secretario de Hacienda del país y uno de los artífices e impulsores de la creación de las FIBRAS en México, asegura que quienes apostaron a las primeras colocaciones de estos fideicomisos en el mercado ganaron alrededor de 156% en tres años, tomando en cuenta los dividendos y el valor de los títulos.

Hoy, seis años después de que la Secretaría de Hacienda autorizó la operación de las FIBRAS (Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces) en México, existen 11 fideicomisos registrados con un valor de capitalización de más de 280,000 millones de pesos.

ELEVAN TORRES Y GANANCIAS

El caso de Fibra Uno no es el único caso de éxito. Las FIBRAS se enfocan en la adquisición, desarrollo y administración de propiedades con la finalidad de arrendar dichos inmuebles, ya sean comerciales, industriales, oficinas, de uso mixto, hoteles, entre otros. Sus portafolios están compuestos por inmuebles que fueron aportados al momento de la creación del fideicomiso –los cuales a los propietarios se les otorgan Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs)–, también incluyen inmuebles adquiridos, ya sea vía levantamiento de capital a través de ofertas públicas de CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) o por la adquisición de deuda bancaria y/o bursátil.

Actualmente, los 11 fideicomisos que existen, en conjunto, reportaron al cierre de 2016 una superficie bruta rentable de 18,568,130 m², con un valor en propiedades de 392,038 millones de pesos. Esto representó un crecimiento de 18% con respecto a lo registrado en 2015.

“Esto es una muestra de un elevado dinamismo en términos de crecimiento”, asegura María José Arce, asociada del Mercado de Corporativos de la calificadora HR Ratings.

Para llevar a cabo la adquisición y desarrollo de sus propiedades, desde su inicio hasta finales de 2016, las FIBRAS colocaron en total 156,072 millones de pesos en el mercado de capitales, 32,875 millones en el mercado de deuda bursátil nacional y 1,425 millones en el internacional, según revelan las cifras de la Bolsa Mexicana de Valores.

“Hemos observado una mayor tendencia por parte de las FIBRAS al desarrollo de propiedades, las cuales ofrecen mayores retornos. Apoyando lo anterior, los nuevos desarrollos tienden en su mayoría a ser propiedades de uso mixto, que buscan aumentar el flujo de tráfico y aprovechar las sinergias que cada sector presenta”, agrega la analista de HR Ratings.

Entre las FIBRAS, algunas están especializadas en propiedades de tipo industrial como son Terrafina (TERRA) y Fibra Prologis (FIBRAPL). Otras en propiedades de tipo comercial como Fibra Shop (FSHOP), mientras que otras en la industria hotelera como es el caso de Fibra Inn (FINN) y Fibra Hotel (FIHO). Asimismo, existen FIBRAS que presentan un portafolio mixto de inmuebles como son FUNO, Fibra Danhos (DANHOS), FibraHD, Fibra Monterrey (FMTY), Fibra Macquarie (FIBRAMQ) y Fibra Plus (FPLUS). Adicionalmente, se encuentra FHIPO4 de créditos hipotecarios.

APUESTAN POR UN SOCAVÓN

Desde el inicio de sus operaciones, las FIBRAS han obtenido recursos en el mercado que han impulsado su rentabilidad. Fibra Uno es la que mayores recursos ha logrado, representando 43.1% del monto colocado en capitales, reflejo de la antigüedad y tamaño que mantiene en propiedades de inversión. Este es seguido por Fibra MQ con 12.2%, Terra con 10.2%, Danhos con 8.7% y el restante 25.7% se encuentra distribuido entre las otras siete.

El desarrollo que rodeará la Torre Mitikah se convertirá en el más grande de América Latina con el impulso de Fibra Uno.

“LOS FUNDAMENTALES DEL INSTRUMENTO SIGUEN SÓLIDOS EN INDICADORES COMO OCUPACIONES, TARIFAS, DEMANDA DE ESPACIOS Y UNA MENOR AVERSIÓN AL RIESGO”.

- María José Arce, asociada del Mercado de Corporativos de la calificadora HR Ratings.

ELIGE LA MEJOR OPCIÓN

Cuando se trata de invertir en FIBRAS, es mejor conocer su personalidad antes de elegir una.

FIBRA	Tipo de inmuebles	Día de fundación	Fiduciario	Propiedades en inversión*	Propiedades	Factor de ocupación
FUNO	Industrial, oficinas, comercial y uso mixto	12-01-11	Deutsche Bank México	MX\$172,739.00	519	94.7%
DANHOS	Oficinas, comercial y uso mixto	10-06-13	Banco Nacional de México	MX\$55,044.00	12	85.8%
FIBRAMQ	Industrial, oficinas y comercial	14-11-12	Deutsche Bank México	MX\$42,467.00	292	93.0%
FMTY	Industrial, oficinas y comercial	4-07-14	Banco Invex	MX\$7,995.00	35	97.8%
FIBRAHD	Industrial, oficinas y educativo	3-07-14	Banco Actinver	MX\$2,470.00	19	94.6%
FPLUS	Comercial y oficinas	3-07-14	Banco Azteca	MX\$1,017.00	4	N.A.
FIBRAPL	Industrial	N.D.	Deutsche Bank México	MX\$45,064.00	194	96.8%
TERRA	Industrial	29-01-13	The Bank of New York Mellon	MX\$34,720.00	209	94.8%
FSHOP	Comercial	21-06-13	The Bank of New York Mellon	MX\$10,902.00	17	94.1%
FIHO	Hoteles	N.D.	Deutsche Bank México	MX\$11,367.00	75	62.7%
FINN	Hoteles	23-10-12	Deutsche Bank México	MX\$8,253.00	43	59.1%

* Cifras en millones de pesos

FUENTE: Realizado por HR Ratings con información de la BMV.

Este capital invertido en las propiedades se ha multiplicado gracias a la mejor valuación de sus activos y al buen ritmo de ocupación que tiene su superficie rentable. Por ejemplo, 37% de las ganancias reportadas son por el ajuste del valor de sus inmuebles. El encarecimiento que han vivido los bienes raíces, especialmente en la Ciudad de México, es en gran parte por la devaluación que ha sufrido en los últimos doce meses el peso contra el dólar. Por otro lado, las FIBRAS hoteleras reportaron 54% promedio de ocupación al cierre de 2016.

ENTONCES, ¿INVIERTO EN FIBRAS?

Las FIBRAS en México están obligadas a pagar al menos 95.0% del resultado fiscal neto a los tenedores de los títulos, por lo menos, una vez al año, según lo estipula la ley que las regula. Sin embargo, desde su inicio se ha observado que estos fideicomisos han pagado distribuciones por arriba de lo obligado por ley y de manera trimestral.

Al comparar las distribuciones realizadas durante 2016 se observa que en promedio distribuyeron

96.8% del fondo de operación, lo que es positivo para el inversionista. Cabe aclarar que en 2015 el pago representó 100.3% del fondo.

Los resultados observados por las FIBRAS, dice Marco Medina, analista de BX+, han superado al de otros instrumentos. Por ejemplo, el índice S&P/FIBRAS alcanzó su mejor nivel de los últimos 12 meses al crecer 13.6%, superando incluso el desempeño del índice S&P/IPC que aumentó 12.5%.

“Esto fue impulsado principalmente por las FIBRAS industriales y refleja que los fundamentales del instrumento siguen sólidos en indicadores como ocupaciones, tarifas, demanda de espacios y una menor aversión al riesgo, pese al entorno de tasas observado en los últimos dos años”, dice el especialista.

Otro factor frente al que se han mostrado como un instrumento rentable, agrega, es el tipo de cambio que ha sufrido una depreciación contra el dólar americano, como resultado de la situación económica mundial, ubicándose en 18.7 pesos en promedio.

Frente a este fenómeno, nuevamente es el sector industrial el más beneficiado, debido a que la mayoría de sus rentas están negociadas en dólares, mientras que la mayoría de sus gastos se pagan en pesos. Lo anterior ha propiciado, en parte, que los resultados de Terra y Fibra PL, enfocadas a este sector, hayan mejorado vía un impacto positivo en su margen operativo.

En el sector comercial no se percibe algún impacto sobre los resultados operativos, dado que la gran mayoría de las rentas que perciben están pactadas en pesos. En el sector de oficinas existen algunos contratos denominados en dólares, principalmente para inmuebles ubicados en la Ciudad de México y Área Metropolitana, así como Monterrey.

“Aunque el alza en tasas afectó al sector, lo que vemos ahora es que el enfoque comienza a cambiar hacia recortes de tasa en 2018. Hay un entorno favorable para estos instrumentos, ya que se esperan retornos atractivos de 7.5% en 2017 y de 7.3% para 2018”, concluye el analista de BX+.