

INM•BILIARE

FIBRAS evolucionan en 2018

La superficie rentable de los Fibras, sin considerar las hoteleras, está cercana a los 20 millones de metros cuadrados y se espera que para este 2018 se podrían incorporar un millón de metros cuadrados considerando adquisición y desarrollo.

De acuerdo con **Armando Rodríguez**, analista de **Signum Research**, basándose en los resultados del tercer trimestre de 2017 entre todas las Fibras se tienen recursos disponibles por 60 mil millones de pesos “entonces nos dan una idea de la magnitud tanto de las adquisiciones y desarrollos de forma consolidada que podremos ver en 2018-2019 además, se deben tener en cuenta las métricas de **apalancamiento** de cada una de las Fibras donde el Índice regulatorio es del 50% del valor de activos totales y hoy en el sector, presenta un inicio de 29% entonces todavía hay un ligero espacio para incrementar este apalancamiento y muchas de las Fibras se han capitalizado en los últimos meses en el mercado y esto favorece que los índices de apalancamiento se pudieran incrementar todavía más”.

A pesar de la incertidumbre con la que arrancó 2017, la actividad en la Bolsa Mexicana de Valores no se detuvo por lo que se reportaron cinco operaciones, una fue el **debut de Fibra Nova** con un monto de colocación de mil 220 millones de pesos y el resto de Fibras ya existentes “tuvimos una colocación en dinero por 25 mil 674 millones de pesos por las cinco transacciones y representa 15% de lo que se ha colocado en Fibras desde 2011. **En todo lo que va desde la primera emisión de Fibras hemos colocado 166 mil millones de pesos**, entonces 25 de esos se colocaron el año pasado y por eso, creemos que fue un buen año”, destaca **José Manuel Allende**, director general adjunto de Emisoras e Información de Grupo Bolsa Mexicana de Valores.

Añade que uno de los cambios importantes resultado de la evolución es que las primeras Fibras tenían la administración fuera de ésta y en el tiempo, la estructura de gobierno fue cambiando para que estuvieran internalizadas como en otros mercados “yo no veo nuevas Fibras viviendo a la BMV con un modelo externo porque ya está asumido por el mercado que deben ser internalizadas”.

“El gran logro de las Fibras fue que pudo conectar al mercado inmobiliario que existía con el mercado de valores y éstas fueron ese puente que permitieron ese flujo del capital en grandes cantidades y esa vinculación; además, permitió ponerle precio público a los inmuebles con referencia de valuación. -En 2011- en esa época el capital que había pertenecía a las familias que tenían sus inmuebles y el de algunos fondos internacionales que, básicamente estaban más metidos en naves industriales pero no había una industria de capital privado local ni de capital público, no había acceso al capital entonces se crecía la inversión en ladrillos relativamente lento”, complementa José Manuel Allende.

Hacia adelante **se verá una mayor especialización de las Fibras**, uno de ellos es que al inicio compraban inmuebles estabilizados, sin embargo algunas han entrado en el tema de la construcción porque se vuelve más rentable, además la construcción, **permite un mayor acercamiento con los clientes que van a rentar** y así quitar algunos intermediarios –se construye de acuerdo a las necesidades del cliente–. “Ahora, veremos a Fibras que invertirán en inmuebles ya no icónicos porque los grandes ya se adquirieron y para mejorar los niveles de rentan comprarán inmuebles más pequeños que no estén en la avenida principal pero que estén con buenos clientes. Veremos Fibras más pequeñas y especializadas que van a empezar con la construcción y traen pre acuerdos con clientes, por lo que necesitan un plazo de uno a dos

años para el desarrollo”, apunta el Director General Adjunto de Emisoras e Información de Grupo Bolsa Mexicana de Valores.

Entre algunos de los beneficios que ha dado la llegada de este instrumento a México es la **liquidez del sector inmobiliario** porque las Fibras han levantado una gran cantidad de recursos en el mercado y ha propiciado una gran comercialización de inmuebles. Armando Rodríguez, analista de Signum Research, menciona que ante los eventos externos como la renegociación del **Tratado de Libre Comercio con América del Norte** y la gestión de **Donald Trump** en Estados Unidos, así como incrementos importantes en las tasas de interés de largo plazo pues propició ajustes importantes en muchas de las Fibras desde finales de 2016 y prácticamente 2017 estuvo marcado por el alza en tasas, incertidumbre por el TLCAN y un tipo de cambio presionado, “ante estos factores las Fibras se inclinaron por participar en el **Programa Multivalor** con el cual se busca capitalizar en el mediano plazo con un plan muy definido hacia los inversionistas de cuáles serían los próximos levantamientos de capital y de deuda para hacer frente posiblemente a episodios de incertidumbre no solo económica sino política dado estos planes de financiamiento las Fibras buscan protegerse para poder hacer frente a las oportunidades de inversión que encuentren en el mercado y puedan capitalizarse de forma rápida y hacer uso de estos recursos de manera muy oportuna”

Al respecto, **Luis Quintero** –director ejecutivo corporativo/**ABS de HR Ratings**–, considera que las Fibras han funcionado como un vehículo de inversión para los interesados en el sector inmobiliario, brindándoles una diversificación relevante por inmuebles, así como distribución geográfica en algunas Fibras. Adicionalmente, ha permitido inyectar recursos financieros al sector de bienes raíces, brindándole liquidez a los desarrolladores, para que estos puedan continuar desarrollando nuevos inmuebles que sean más eficientes y que se adecuen a las necesidades de los consumidores actuales.

Para este 2018 **esperan que las Fibras continúen con el incremento de su portafolio** debido a los recursos que levantaron en 2017 tanto en el mercado de deuda como capitales, ya que considera que 2017 fue positivo en términos de crecimiento porque en deuda obtuvieron recursos por 13 mil 500 millones de pesos y en mercado de capitales se obtuvo un monto mayor a 24 mil 500 millones de pesos.

“Se están cumpliendo poco más de seis años de la creación de la primera Fibra y en los primeros años del sector, observamos un periodo de adquisición importante de inmuebles correspondientes al sector comercial, industrial y oficinas, sin embargo en la medida que los portafolios grandes han sido adquiridos, las Fibras comienzan a buscar nuevos activos en otros sectores como ha sido hasta ahora el sector educativo y de salud, además de buscar el desarrollar nuevas propiedades. Esto ha llevado a una mayor **especialización en el mercado** vía el surgimiento de nuevas Fibras con activos más pequeños, así como con un mayor componente de desarrollo”, explicó Luis Quintero.

Roberto Arturo Larenas Martínez – director de Mercado de Capitales en Casa de Bolsa Finamex– dice que la creación de las Fibras ha sido totalmente efectiva para los inversionistas locales, en especial para los fondos de pensiones, debido a las características únicas del instrumento -híbrido entre renta fija y renta variable–. “La creación de ésta clase de activo ha permitido a los inversionistas tener acceso al mercado inmobiliario mexicano a través de la BMV, algo que antes de 2011 estaba restringido a inversionistas privados. Asimismo, los beneficios fiscales que brindan las Fibras a los grupos patrocinadores –sponsors- han incentivado la inversión en el sector de manera importante. **Las estructuras bajo las cuales nacieron las Fibras pueden ser altamente mejoradas.** En particular, consideramos que los esquemas de comisiones que cobran por asesoría los grupos de control –patrocinadores– han impedido que el sector crezca por arriba de su potencial, debido a que los inversionistas consideran que existe un alto conflicto de intereses”.

De acuerdo con Frixo Herrera, senior Appraiser de CBRE del área de Valuation & Advisory Services, considera que la llegada de las Fibras ha contribuido a dar rigor en la valuación de las propiedades “antes tú comprabas y vendías en el momento que quisieras y a los precios que quisieras -la valuación que en ese momento te daba-, pero no estaba regulada por algunos o por ejemplo, índices que ahorita ya tienen las valuaciones de las Fibras que son rigurosos, entonces te dan una referencia de lo que puede ser. **Las Fibras se hicieron con dos propósitos importantes que era impulsar el desarrollo inmobiliario y otro que era impulsar el financiamiento inmobiliario**”.

En el caso de las valuaciones de inmuebles explica que dependiendo de la ubicación del inmueble y mercado – industrial, comercial u oficinas– se hace la revisión considerando que tengan firmas corporativas, buena empresa dentro del inmueble con un buen contrato de arrendamiento, plazo y renta, pero la mayor parte de los inmuebles de las Fibras están dirigidos al sector industrial con aproximadamente 70%, 20% comercial y tal vez entre 7% oficinas y 3% escuelas que también ya forman parte de los portafolios de las Fibras.

“En el mercado de oficinas, el corredor de Paseo de la Reforma, siempre será el corredor financiero más importante, hay mucha oferta y últimamente ha habido poca demanda, después del sismo como que se quiso activar un poco y en la zona de Polanco, pero nada más fue como algo especulativo porque realmente ocuparon por periodos de tiempo corto y se han ido moviendo a otros espacios”, expone Frixo Herrera.

Por Catalina Martínez Quintero