

**Real Estate**  
MARKET & LIFESTYLE

## Debutan 9 fideicomisos de inversión inmobiliaria e infraestructura en bolsas de China

*Según S&P Global Ratings, estas figuras tienen el potencial de crecer hasta convertirse en un mercado con un valor de entre 300,000 y 735,000 millones de dólares en una década.*

En China, la segunda economía más grande del mundo, debutaron nueve fideicomisos de inversión inmobiliaria y de infraestructura. **Cinco firmas empezaron a cotizar en la bolsa de valores de Shanghai y otras cuatro en Shenzhen.**

La oferta significó 2,000 millones de yenes o alrededor de 313 millones de dólares, la cual presentó una sobresuscripción, **con una demanda de títulos por 30,000 millones de yenes o 4,700 millones de dólares, de acuerdo con información de Reuters.**

Con el lanzamiento de este paquete de fideicomisos de inversión inmobiliaria (tipo Fibras y Fibras E en México o REIT en Estados Unidos) **se espera que el sector de infraestructura cobre mayor impulso, tras las afectaciones sufridas por la crisis sanitaria.**

Este es el primer grupo de empresas que surgirá, después de 10 años de que el país asiático intentó crear esta figura de inversión en el sector de bienes raíces, pues previamente los **fibras o Reits chinos operaban en el plano privado.**

**Según S&P Global Ratings, los REIT de infraestructura de China** tienen el potencial de crecer hasta convertirse en un mercado con un valor de entre 300,000 y 735,000 millones de dólares en una década.

De acuerdo con medios locales, este anuncio marca el inicio de “una nueva era” para los fibras o REIT en China, **por lo que los cálculos arrojan que la escala del mercado público de REIT de China alcance de 5 a 14 billones de yuanes, dado el volumen de bienes raíces del país y la experiencia de los mercados de REIT en el extranjero, dijeron los expertos al medio local Xinhua.**

Entre los fibras chinos que invierten en el sector logístico están el desarrollador de propiedades logísticas GLP, así como la empresa estatal **Hongtu Innovation Yantian Port Warehousing and Logistics.**

Los fideicomisos inmobiliarios y de infraestructura que están surgiendo en China mantienen una restricción en sus índices de apalancamiento, con un tope del 20% de los activos, **que puede utilizarse para adquisiciones o para el mantenimiento y renovación de la infraestructura.**

Además, el 90% de las ganancias se deben distribuir entre los tenedores de las “acciones” o títulos de las empresas, después de ajustar por valor razonable, **depreciación y flujo de efectivo operativo.**

Entre los activos que se empaquetan en los portafolios de **los fibras chinos están proyectos de infraestructura, almacenes, vialidades de peaje, aeropuertos, servicios públicos y parques industriales, básicamente.**

En los Estados Unidos, donde se nacieron los REIT, había alrededor de 220 REIT cotizando en Bolsa, que alcanzan un valor de mercado de 1.27 billones de dólares en el en valor, colectivamente poseen 2 billones de dólares en activos y más de 516,000 inmuebles. **En Singapur, hay ocho REIT respaldados por infraestructura, con un valor de alrededor de 8,000 millones de dólares.**

En México hay 16 Fibras inmobiliarias listadas en la Bolsa, que tienen una capitalización de mercado de 353,744 millones de pesos; **poseen en total 640,000 millones de pesos en activos y han consolidado carteras con más de 1,900 propiedades.**

A principios de abril de 2020, China inició un plan piloto sobre REIT de infraestructura para profundizar **la reforma estructural del lado de la oferta en el sector financiero y mejorar las capacidades del mercado de capitales para respaldar la economía real.**