



Las FIBRAAs en México

Septiembre de 2015

¿Qué son las FIBRAs?

Las FIBRAs son Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces

Son vehículos de inversión que brindan acceso al negocio inmobiliario de rentas

Las FIBRAs están diseñadas para tener una administración profesional e institucional de los inmuebles

A través de las FIBRAs, los inversionistas institucionales e individuales tienen acceso a recibir rentas de propiedades sin tener que comprar o administrar directamente un inmueble

Generalidades y Antecedentes

- Una FIBRA puede poseer y operar inmuebles (centros comerciales, edificios corporativos, naves industriales, almacenes, hoteles, etc.) destinados al arrendamiento o a la adquisición del derecho de arrendamiento.
- Este vehículo permite financiar activos mediante la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) y su listado en la Bolsa Mexicana de Valores.
- Las FIBRAS se basan en el modelo de los REITs (Real Estate Investment Trusts) en EEUU, que desde 1960 son vehículos financieros de inversión en el mercado inmobiliario.
- En México este modelo tuvo sus comienzos en 2003 cuando se aprobó un estímulo fiscal que incentivara la inversión en el mercado inmobiliario por parte de fondos de pensiones extranjeros, quienes quedaban exentos de pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta derivado de inversiones en el mercado inmobiliario, siempre que lo hicieran a través de un fideicomiso.
- Esa iniciativa tuvo, durante 10 años, modificaciones al tratamiento fiscal de las FIBRAS, haciéndolas atractivas para el público inversionista y para desarrolladores y operadores inmobiliarios.

Importancia de las FIBRAs

Nueva clase de activo que distribuye un dividendo relativamente alto y atractivo para inversionistas.

Las FIBRAs pueden invertir únicamente en activos destinados al arrendamiento, lo que se traduce en flujos relativamente predecibles y seguros.

Al ser una clase de activo del sector inmobiliario, se generó una demanda natural por parte de los inversionistas ya que no existía el sector inmobiliario en la Bolsa Mexicana de Valores.

El universo actual de FIBRAs brinda distintas opciones a los inversionistas ya que se han creado las FIBRAs de “nicho”, mismas que están destinadas a sub-sectores específicos dentro del sector inmobiliario.

¿Qué tipo de inmuebles operan las FIBRAs actualmente?

Las FIBRAs operan una amplia gama de inmuebles destinados al arrendamiento, pero actualmente solo operan los siguientes tipos de activo

Centros comerciales

Naves industriales

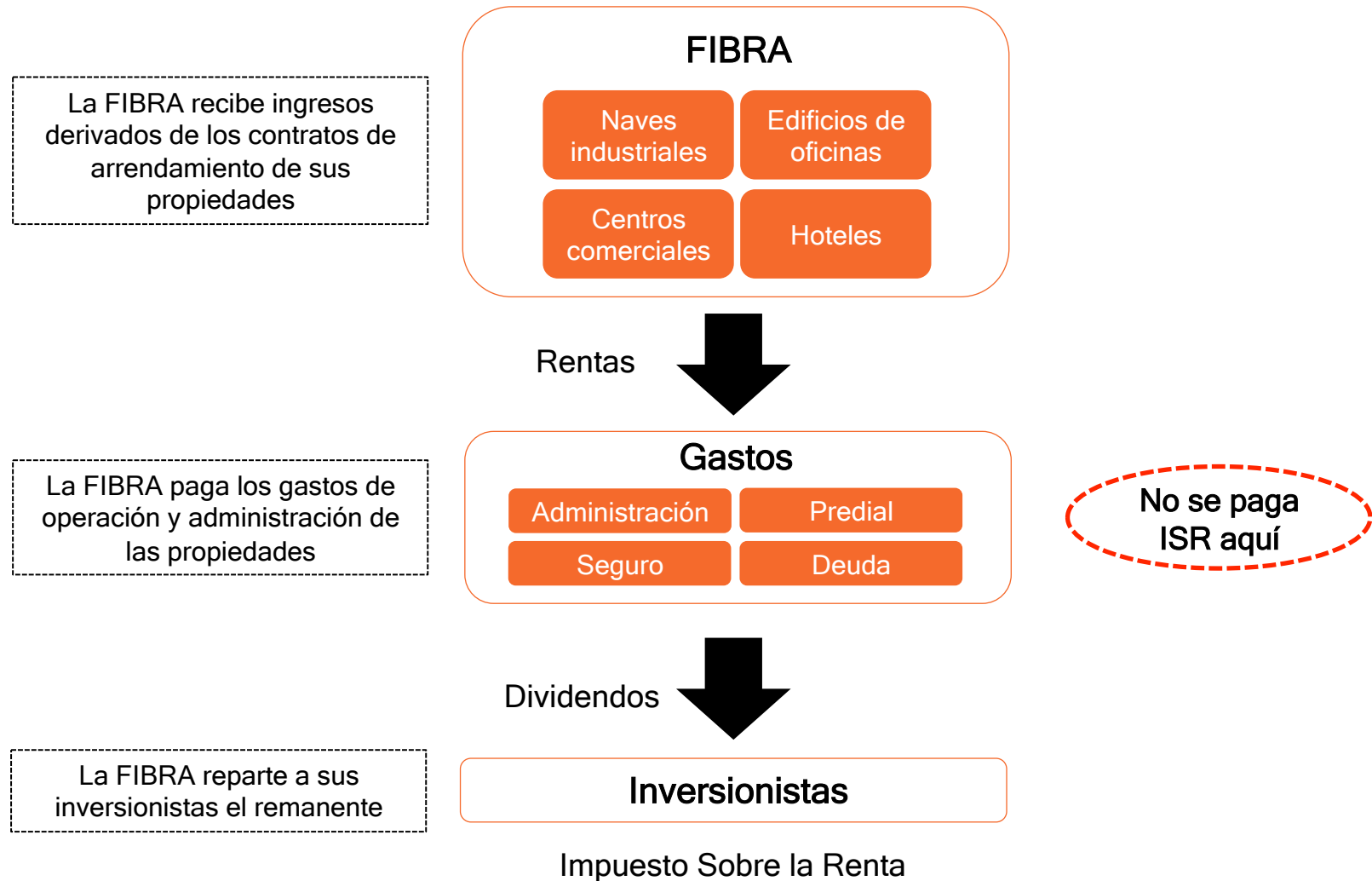
Edificios de oficinas

Hoteles

Actualmente no existe mercado para FIBRAs con inmuebles destinados a la vivienda en arrendamiento

¿Cómo funciona una FIBRA?

Las FIBRAS capturan la nobleza del negocio de las rentas y comparten los beneficios del mismo con los inversionistas



Ventajas de las FIBRAs

Para quienes aportan propiedades

- ✓ Difieren impuestos
- ✓ Conservan la propiedad de los inmuebles
- ✓ Administración profesional e institucional
- ✓ Diversificación de riesgo
- ✓ Liquidez
- ✓ Tienen potencial de alza en el precio

Para quienes invierten en FIBRAs

- ✓ Acceden al negocio de renta de inmuebles
- ✓ Reciben dividendos periódicos y consistentes
- ✓ Tienen potencial de alza en el precio
- ✓ Pagan menos impuestos
- ✓ Liquidez

¿Cuántas FIBRAs hay en México?

Actualmente hay 10 FIBRAs cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores



Fibra Uno

- Comercial
- Industrial
- Oficinas



Fibra Shop

- Comercial



Fibra Hotel

- Hoteles “Business Class”



Fibra Danhos

- Comercial
 - Oficinas
- (Solo en Ciudad de México)



Fibra MacQuarie

- Industrial
- Comercial



Fibra ProLogis

- Industrial



Fibra Inn

- Hoteles “Business Class”



Fibra Monterrey

- Oficinas regionales



Fibra Terrafina

- Industrial

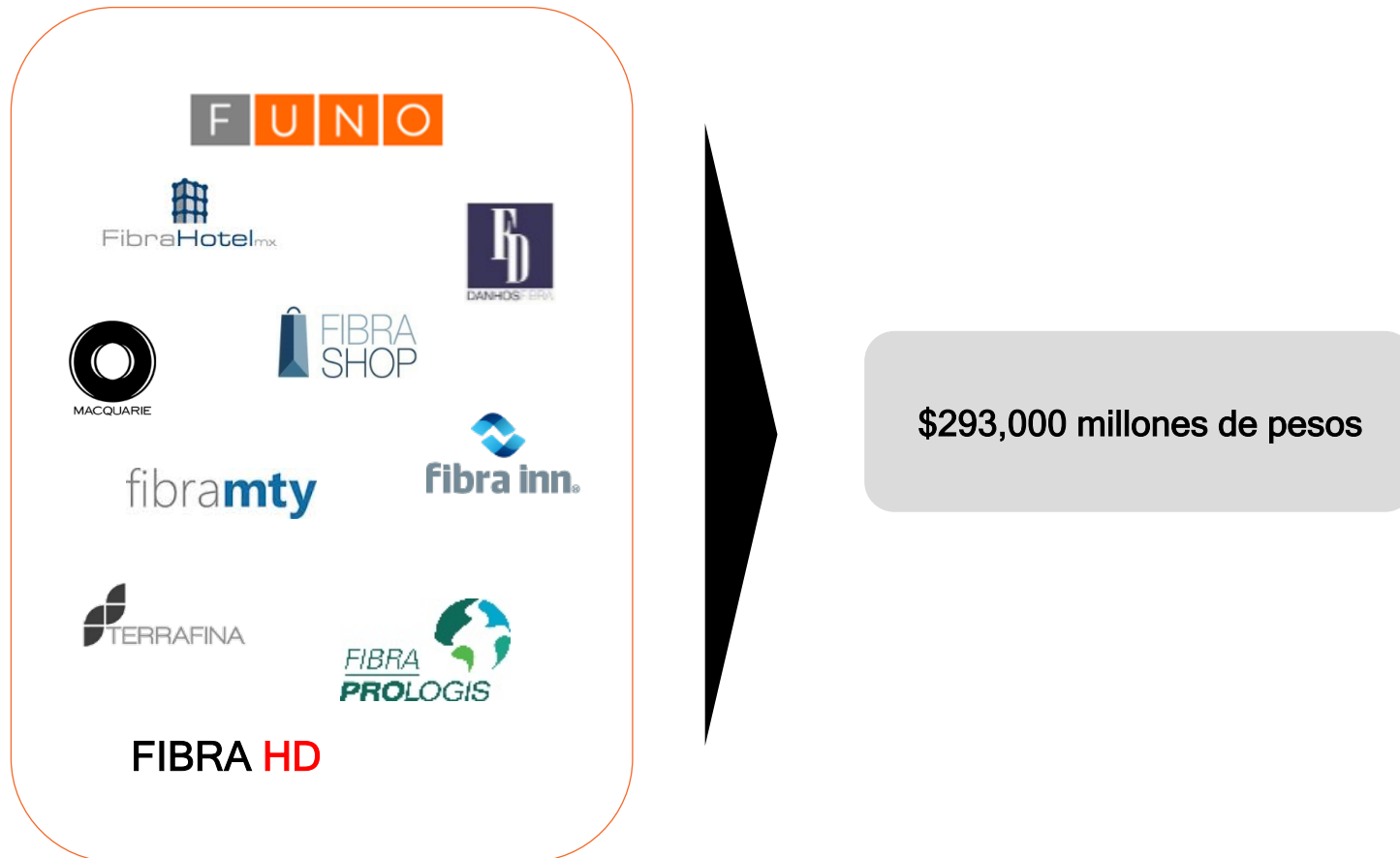


Fibra HD

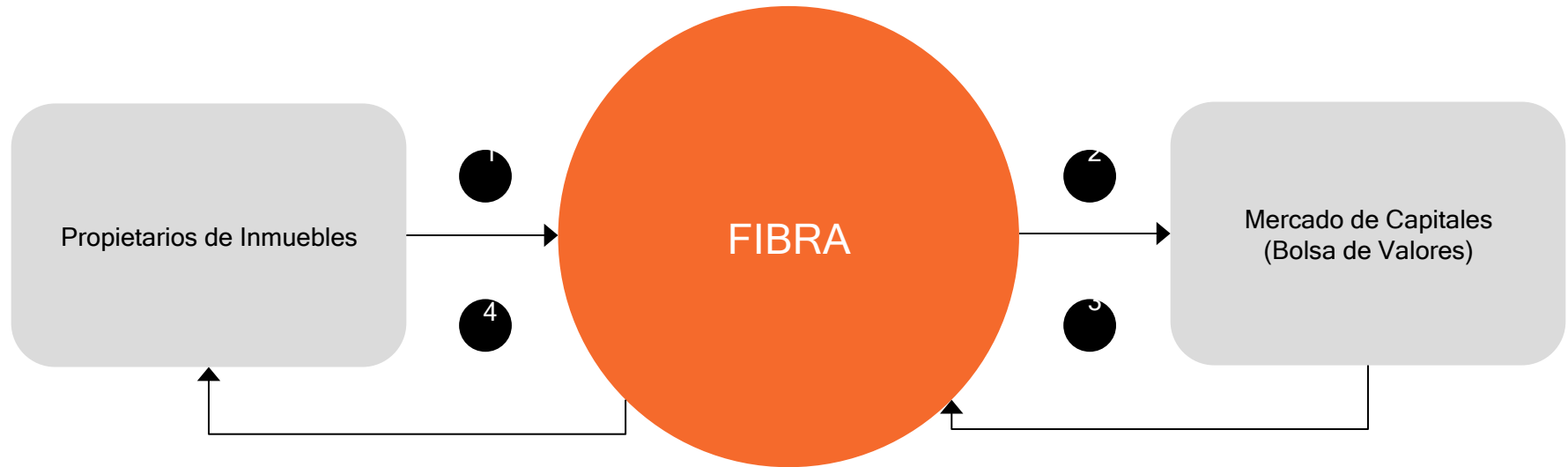
- Comercial
- Industrial
- Oficinas

¿Cuántos activos tienen las FIBRAs?

En poco más de 4 años, las FIBRAs han logrado acumular más de 293,000 millones de pesos en activos



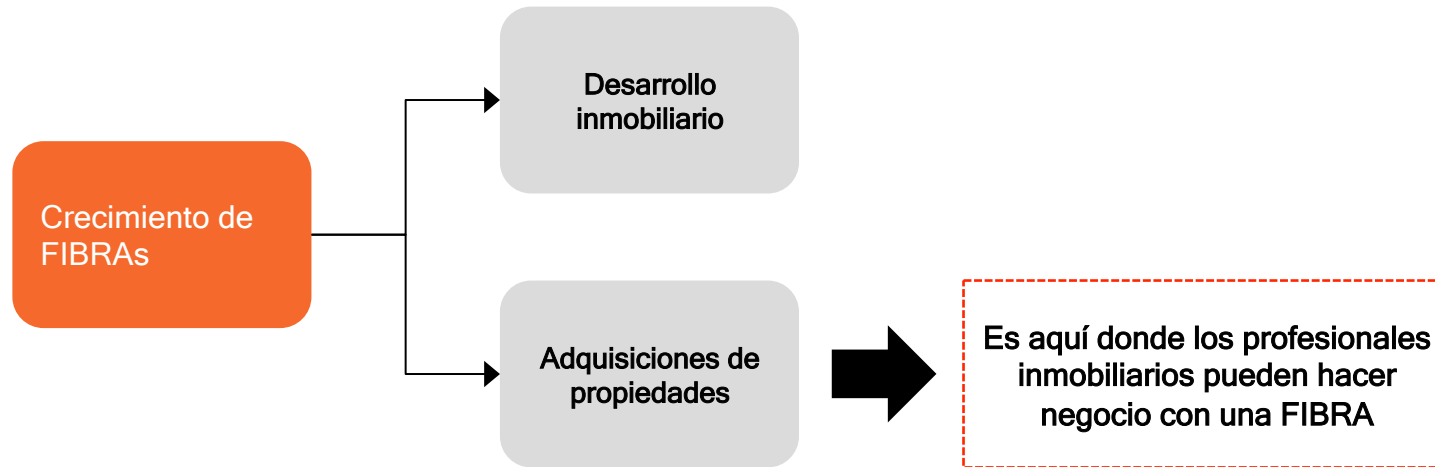
¿Cómo se crea una FIBRA?



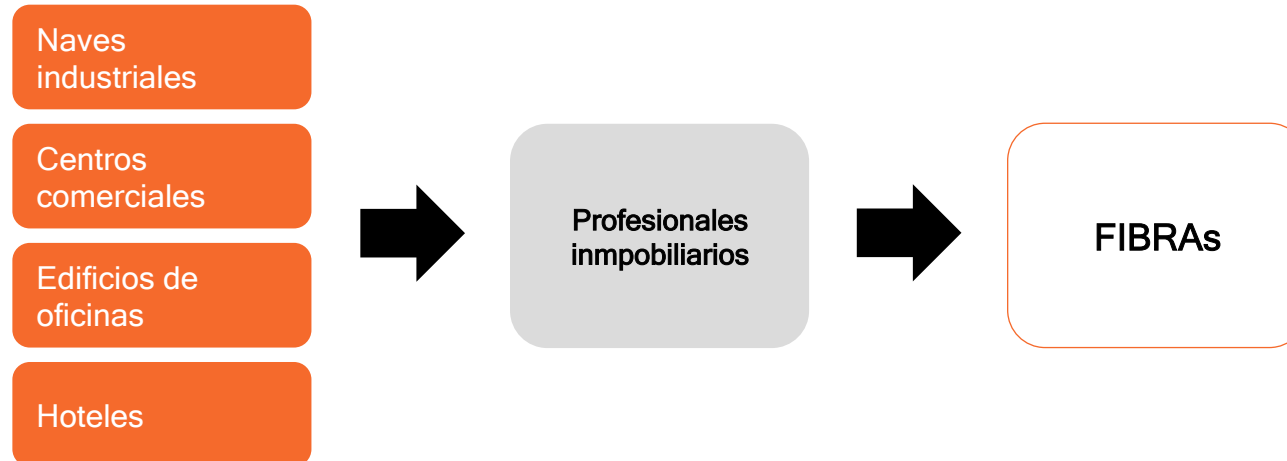
- 1 Los propietarios aportan los inmuebles al fideicomiso FIBRA
- 2 La FIBRA emite acciones en la Bolsa y las vende a inversionistas
- 3 La FIBRA recibe efectivo por la venta de sus acciones y con eso financia su plan de crecimiento
- 4 Los propietarios reciben acciones de la FIBRA

¿Cómo puedo hacer negocio con una FIBRA?

Las FIBRAS crecen a través del desarrollo de inmuebles y de la adquisición de propiedades ...



... en un mercado que está aun fragmentado y donde existen muchas oportunidades ...



... tanto para las FIBRAS como para los profesionales inmobiliarios.

¿Cuál es el criterio de adquisición?

Ubicación

Estado legal del inmueble

Contratos de arrendamiento

Deuda de la propiedad

Características del inmueble

Precio atractivo

Calidad de los inquilinos

Condiciones físicas del inmueble

¿Qué debo hacer si tengo una oportunidad para una FIBRA?

La información es la pieza clave para que una FIBRA analice un inmueble. Para ello es importante que se integre un expediente con lo siguiente:

Rent-roll detallado

Estados financieros históricos (3 años)

Detalle de los créditos del inmueble

Copia de todos los contratos de arrendamiento