Deloitte.

FIBRAs

Una nueva clase de activo

Introducción

A lo largo de la historia financiera, el mercado de inversiones se ha hecho más complejo, permitiendo a los diferentes agentes diversificar sus activos, dando mayor seguridad a los mismos.

¿Pero qué es una FIBRA?

Son activos que permiten invertir en bienes raíces a través de la BMV, desde montos reducidos hasta inversiones institucionales.

Ante la constante necesidad de los capitales por localizar nuevas oportunidades de inversión en mercados emergentes, que ofrezcan rendimientos relevantes con un riesgo moderado, una de las opciones que ha logrado captar una cantidad relevante de recursos a través de los mercados financieros es la de los Fideicomisos de Bienes Raíces, mejor conocido como FIBRA; vehículo que en marzo de 2011 consiguió colocarse por primera vez en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y que desde entonces ha logrado generar alrededor de 140 mil millones de pesos de inversión bursátil al país, siendo aproximadamente el 55% inversión extranjera.

Esta clase de activos permitirá al inversionista invertir en bienes raíces en un instrumento líquido con características de renta fija y renta variable.

Las FIBRAs

Fideicomiso de Bienes Raíces ("FIBRA")

Enfoque de Inversión

Al menos 70% de los activos de la FIBRA deben de estar invertidos en Bienes Raíces destinados al arrendamiento.

Objetivo y horizonte de inversión

La propiedad construida o adquirida debe tener como fin el arrendamiento.

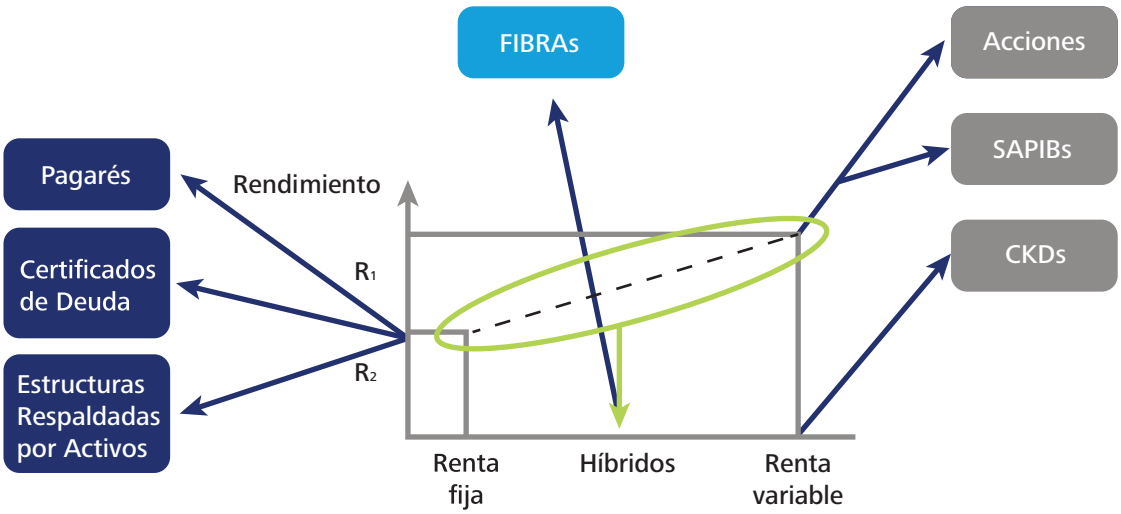
Las propiedades no deben de ser vendidas al menos cuatro años después de su adquisición o termino de construcción.

Distribuciones

Debe realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año.

Las distribuciones deben ser al menos 95% del resultado fiscal.

Clases de Activos
en México:



Ventajas
competitivas

Acceso al capital: Las empresas tendrán mayor diversificación en formas de capitalización.

Dirección del producto: Atención a todo tipo de mercados de bienes raíces

Localización: Diversificación en lugares con exposición dinámica en la industria de espacios comerciales, de consumo y logística.

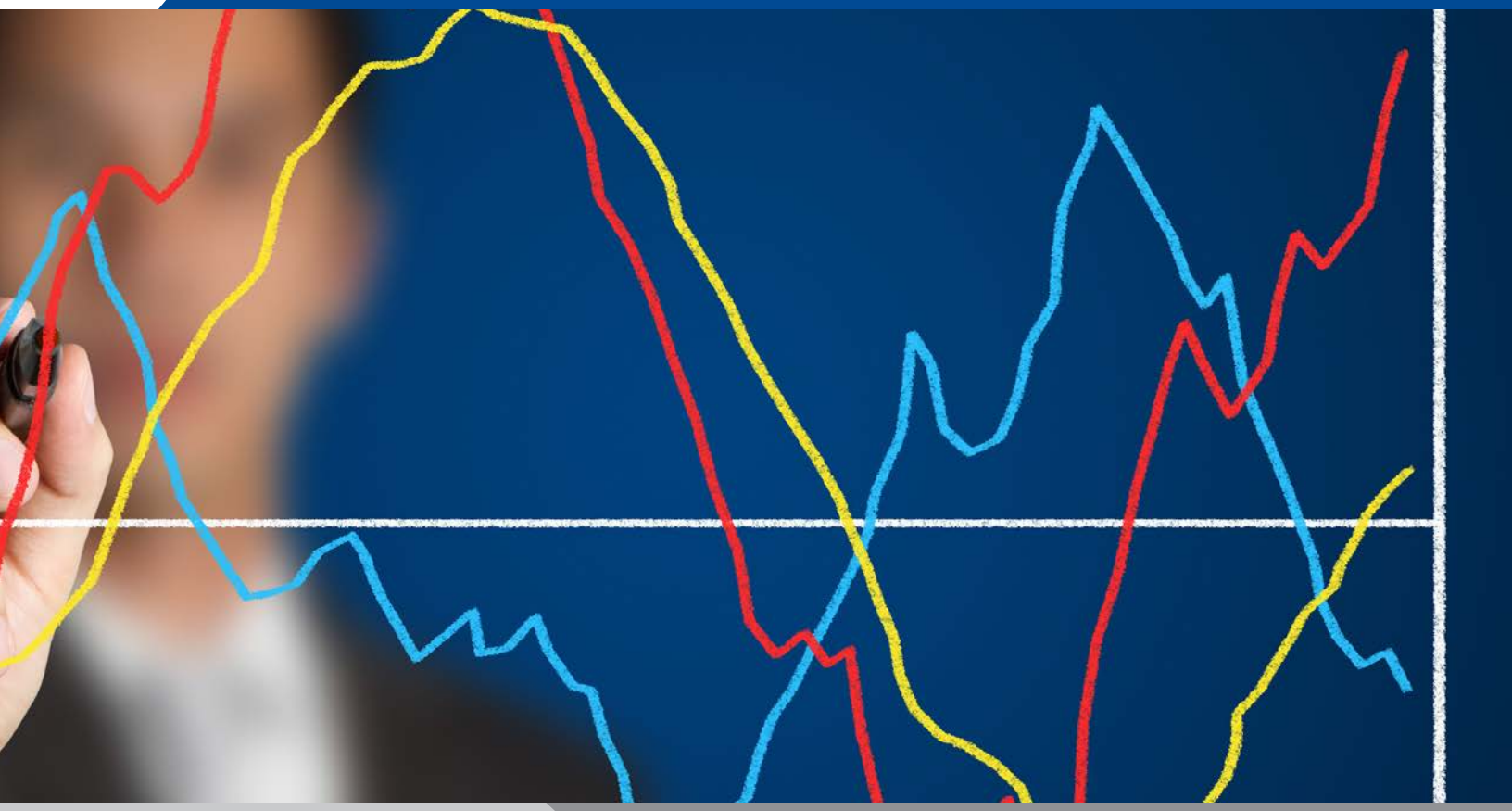
Capacidad de recursos: Mayor dinamismo de la comercialización del sector.

Experiencia/escala: Acceso a grandes sumas de capital permitiendo el crecimiento del sector.

Planeación de negocio: Visión de dónde existe mayor margen para convergencia (escasez).

El esquema de FIBRAs es incorporado en la Ley del Impuesto sobre la Renta por primera vez en el año 2004. Posteriormente, en 2007 se otorga la autorización para que las Administradoras de Fondos para el Retiro (Afores), puedan invertir en instrumentos estructurados, entre los que destacan las FIBRAs. Estos factores, aunados a la estabilidad en el sector inmobiliario en México, el interés de los inversionistas por participar en el mercado de bienes raíces, y la posibilidad de tener una plataforma de crecimiento y financiar proyectos inmobiliarios a través de los mercados de valores, dan lugar al nacimiento de esta nueva clase de activos.

Inmuebles como naves industriales, centros comerciales, complejos de oficinas y hoteles conforman el portafolio de las principales FIBRAs que actualmente cotizan en la BMV. Las FIBRAs, al estar públicamente listadas permiten que el interesado pueda acceder a este tipo de inversiones.



Oportunidades
de Bienes Raíces en México

Es importante mencionar que en la Reforma Fiscal puesta en marcha a partir de 2014 se decidió gravar con un impuesto del 10% a las ganancias de capital que se generen a través de la BMV, sin embargo, las FIBRAs se encuentran libres de tal porcentaje. Siendo éste uno de los diversos beneficios fiscales que esta estructura tiene, puesto que entre otras cosas, permite el diferimiento del impuesto generado en la aportación de los inmuebles, así como la posibilidad de restablecer el valor fiscal depreciable de los inmuebles.

No obstante, se han realizado adecuaciones al marco regulatorio de este instrumento, con miras a minimizar la existencia de conflictos de interés entre los diferentes inversionistas, así como limitar la capacidad de endeudamiento de las FIBRAs tendencia que es consistente con el enfoque original que promueve la repartición consistente de las ganancias a los tenedores. Por consiguiente, se han establecido nuevas reglas para la adquisición o venta de propiedades que rebasen ciertos límites, la posibilidad de reemplazar al administrador a través de la Asamblea de Tenedores bajo ciertas condiciones, y el establecimiento de razones financieras asociadas con niveles de endeudamiento e índices de cobertura.

1

Escasez relativa: Inversionistas buscando asignar fondos en mercados emergentes limitados por productos/vehículos de inversión.

Estabilidad económica: Políticas fiscales y monetarias que han resultado en indicadores macro más estables facilitando la capitalización de largo plazo y diversificada.

Convergencia: Rentas mexicanas y niveles de ocupación por debajo de comparables latinoamericanos

Demografía: Transición demográfica que permite una demanda sostenida.

Inversiones de coyuntura: Mercados fragmentados y competidores sobre endeudados dan oportunidad para adquirir inmuebles de alta calidad de vendedores en dificultades.

Geografía: México esta estratégicamente posicionado para beneficiarse del comercio global, turismo y flujos del consumo emergente.

Competencia: Barreras de entrada y *know-how* necesario resulta en pocos jugadores.

2

Diferenciación financiera: El primer Fideicomiso de Bienes Raíces en Latinoamérica que entra en los mercados internacionales, ofreciendo una estrategia de salida a fondos que cumplen su ciclo.

Acceso al capital: Las empresas tendrán mayor diversificación en formas de capitalización.

Planeación de negocio: Visión de dónde existe mayor margen para convergencia (escasez).

Dirección del producto: Atención a todo tipo de mercados de bienes raíces.

Experiencia/escala: Acceso a grandes sumas de capital permitiendo el crecimiento del sector.

Localización: Diversificación en lugares con exposición dinámica en la industria de espacios comerciales, de consumo y logística.

Capacidad de recursos: Mayor dinamismo de la comercialización del sector.

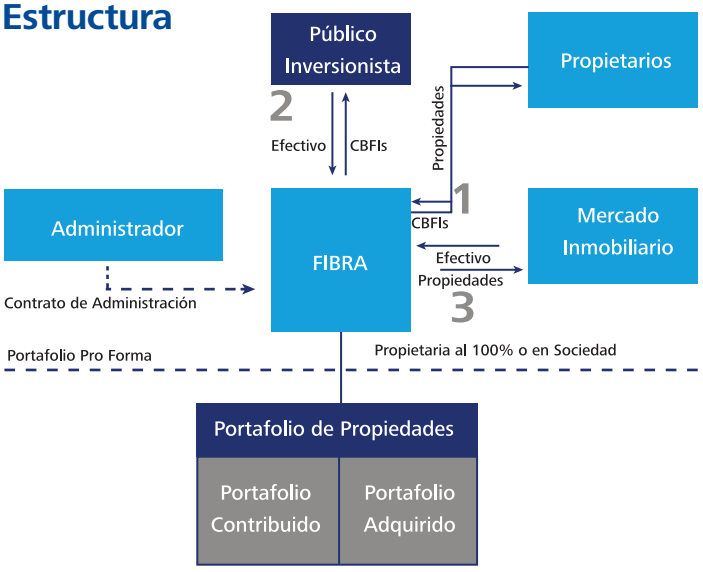
Ejemplo de Estructura de una FIBRA

Descripción

La estructura pro forma de la FIBRA puede ser ejecutada a través de un proceso de tres pasos:

1. **Contribución:** Los propietarios contribuyen activos
2. **IPO:** La FIBRA flota cierto porcentaje del fideicomiso a través de una oferta pública
3. **Adquisición:** con los recursos obtenidos, la FIBRA adquiere propiedades

Estructura



A tu elección

Actualmente el mercado accionario en México se conforma por ocho FIBRAs, con diferentes enfoques de inversión, en relación con el tipo de inmueble que integra sus portafolios. Consecuentemente, tenemos FIBRAs especializadas en propiedades industriales, comerciales, hoteleras o de uso mixto, y FIBRAs diversificadas en más de un sector, incluido el de oficinas. Es importante destacar que aunque llegamos casi 50 años tarde a este tipo de estructuras, una de las FIBRAs Mexicanas ya alcanza a ubicarse dentro de las 15 más grandes del mundo.

Previsiones acerca del futuro de las FIBRAs de activos no tradicionales

Sin duda alguna las FIBRAs, tienen las características y el potencial como vehículo para invertir y financiar proyectos de infraestructura en México.

La previsión acerca del nuevo segmento que seguirán las FIBRAs se explica por el éxito que tienen en el sector inmobiliario en nuestro país, así como su relevancia en otros países en donde hay emisiones similares en proyectos de aeropuertos, carreteras, equipos de telecomunicación, entre otros.

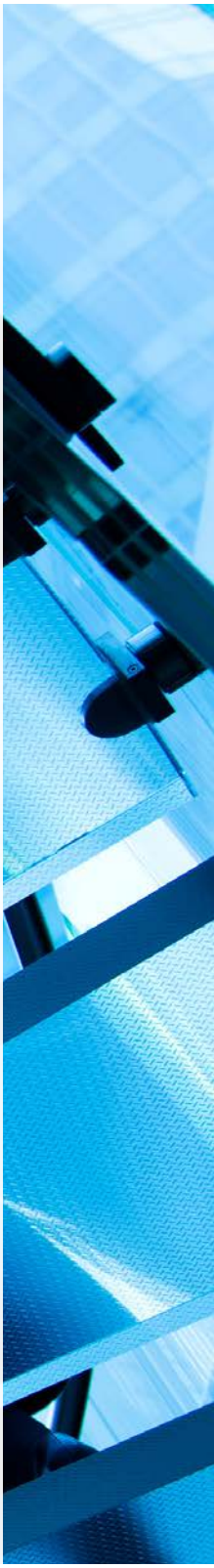
Los proyectos susceptibles para invertir con capital emitido por los fideicomisos son los que tengan el componente de un bien inmueble fijo, no trasladable, que genere ingresos estables y recurrentes a largo plazo. Sin embargo, para generar este esquema de financiamiento especializado tienen que presentarse las condiciones fiscales y regulatorias en el país. Pero existe una gran oportunidad de lograrlo.

Aunque en México funcionan vehículos que financian proyectos de infraestructura, como en el caso de los Certificados de Capital de Desarrollo (CKD), las FIBRAs podrían ser una vía de salida para las inversiones de este tipo que logren alcanzar un nivel de madurez y estabilización relevante.

Expectativas y tendencias

La entrada de las FIBRAs en el mercado inmobiliario mexicano, ha tenido un efecto generalizado en los precios de los inmuebles, y consecuentemente existe una volatilidad importante en el sector que tendrá que analizarse muy de cerca. Asimismo, el análisis financiero de las FIBRAs se ha venido sofisticando, puesto que su contabilidad utiliza criterios de valor razonable, y no de costos históricos, teniendo que convivir entre la base contable, la parte fiscal y la capacidad de generación de flujo, sin embargo, existen otros factores que incidirán en el futuro de las FIBRAs y deberán tomarse en cuenta, tales como:

- Fuerte inversión de capital extranjero en el mercado comercial del país, con la entrada de nuevas marcas de lujo extranjeras, tendencia profunda para la adaptación en los tamaños y productos de los minoristas en su afán por adaptarse a las dimensiones y características de la población.
- Construcción de complejos de uso mixto que combina oficinas, retail y vivienda.
- Desarrollo de complejos verticales para aquellos desarrolladores que desean construir en zonas con alta densidad de población.
- Reformas estructurales con un positivo efecto en la industria logística. Tanto las exportaciones como el nivel de consumo crecieron a un ritmo más rápido que la actividad económica total en términos reales.
- Crecimiento de la producción industrial.
- Comportamiento desigual en las principales ciudades concentradoras del mercado de oficinas, aunque el inventario y la actividad de mercado continúa con dinamismo.



www.deloitte.com/mx

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en **www.deloitte.com/mx/conozcanos** la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos, consultoría y asesoría financiera, a clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Cuenta con alrededor de 200,000 profesionales, todos comprometidos a ser el modelo de excelencia.

Tal y como se usa en este documento, "Deloitte" significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría financiera y otros servicios profesionales en México, bajo el nombre de "Deloitte".

Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte, será responsable de pérdidas que pudiera sufrir cualquier persona o entidad que consulte esta publicación.

© 2014 Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.