

## **LAS FIBRAS YA SON UNA REALIDAD EN LA BMV**

Víctor M Ortiz Niño

Una de las novedades que han surgido para financiar a empresas y como vehículos de inversión en la Bolsa Mexicana de valores son los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces, comúnmente conocidos como FIBRAS, los cuales permiten bursatilizar las propiedades de bienes raíces de la empresas, a fin de generarles flujo de efectivo.

Las FIBRAS son una nueva clase de activo financiero conformado por un portafolio diversificados de propiedades que permite invertir en bienes raíces a través de un vehículo con liquidez, evitando los problemas que representa tener un inmueble.

En esencia una FIBRA se constituye cuando un grupo de propiedades que generen flujo de efectivo por arrendamiento o renta, son aportadas a un fideicomiso, mismo que hace los trámites y estudios necesarios para hacer la colocación de certificados bursátiles en los mercados de valores a fin de que sean adquiridos por inversionistas.

El pasado 17 de marzo del 2011, Grupo Santander y Protego informaron que se colocaron en la BMV y en el mercado internacional 185 millones 385 mil 543 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios denominados FIBRA UNO a un precio de colocación de 19.50 pesos por título lo que significa 3 billones 615 millones 18 mil 88 pesos, señalando que no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los bienes Inmuebles a sus tenedores.

El 77 por ciento del monto fue colocado en la BMV y el resto en los mercados internacionales.

De acuerdo a la información proporcionada FIBRA UNO tiene un patrimonio de 16 propiedades, de las cuales 13 son aportadas inicialmente y están en arrendamiento, diversificadas por tipo de inmueble (4 industriales, 4 comerciales, 1 corporativa y 4 mixtas), diversa ubicación geográfica (6 entidades federativas, 12 municipios y delegaciones), base de inquilinos diversificada (aproximadamente 260 inquilinos de diversas industrias y sectores); el área rentable de estas propiedades asciende a 514,750 metros cuadrados rentables, y al 31 de diciembre de 2010 reportó una tasa de ocupación de 93 por ciento.

Por su parte, los inversionistas que adquirieron FIBRA UNO tienen el derecho a una parte de los rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir distribuciones de efectivo del Patrimonio del Fideicomiso.

De acuerdo al prospecto de colocación, el mercado potencia para FIBRA UNO son las bancas privadas y patrimoniales. AFORES, sociedades de inversión, fondos de

pensiones privados, compañías de seguros, empresas de bienes raíces que busquen diversificación, long-only funds (internacionales) y los hedge funds (internacionales).

De acuerdo a ejecutivos de Grupo Santander, los principales problemas que se tuvieron que resolver para lograr la emisión y colocación de FIBRA UNO fueron:

- Una nueva clase de activo no es fácil vender entre el público.
- No existían métricas o parámetros comparables en el mercado Mexicano.
- El ambiente financiero mundial era muy adverso.
- Estados Unidos viene emergiendo de una crisis que tuvo su origen en los bienes raíces, lo que hizo sumamente difícil la venta de este instrumento allá.
- Existía escepticismo por parte de inversionistas locales.
- En muchas ocasiones la estructura resultaba difícil de entender.
- Hubo mucha sensibilidad a precio principalmente entre inversionistas internacionales