

SECTOR HOTELERO, ENTRE LOS PRINCIPALES BENEFICIADOS

En 5 años, Fibras han invertido 350 mil mdp en México: BMV

Los 12 fideicomisos de infraestructura y bienes raíces en el país suman 20 emisiones de capital por 165 mil millones de pesos y una serie de ofertas de deuda por 65 mil millones



Miriam Ramírez/México

En los últimos cinco años —previsión al cierre de 2017—, los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces (Fibras) han invertido 350 mil millones de pesos en México, principalmente en el sector inmobiliario, resaltó José Manuel Allende, director general adjunto de Emisoras e Información del Grupo Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Al participar en MILENIO Foros Fibras que construyen a México, el directivo dio a conocer que este 2017 se vislumbra como un año récord en cuanto a emisiones de deuda a través de estos instrumentos, lo que es un indicativo de la madurez que han alcanzado en su operación.

En su participación en el evento, detalló que las 12 Fibras que operan en el mercado mexicano suman 20 emisiones de capital por 165 mil millones de pesos, así como emisiones de deuda por otros 65 mil millones de pesos.

“Este año será récord en emisiones de deuda, mucho impulsado por las Administradoras de Fondos para el Retiro. Para estos grandes inversionistas institucionales, las Fibras son el vehículo ideal”, expresó Allende.

El sector hotelero es uno de los más beneficiados con el crecimiento de las Fibras en México; al respecto, José Carlos Azcárraga, director general de Grupo Posadas, detalló que la mayoría de sus 161 hoteles participan en este tipo de fideicomisos.

La razón de que Posadas coloque sus hoteles en estos instrumentos, continuó el directivo, es porque el mercado vislumbra un buen crecimiento. “El futuro lo veo muy prometedor para las Fibras, se trata de un instrumento exitoso y por eso habrá más de las que hoy participan, sobre todo en proyectos de usos mixtos que cuentan con centros comerciales y hoteles”.

Por su parte, Luis Enrique Estrada, director jurídico y fiduciario de Invev Grupo Financiero, recordó que en materia energética se cuenta con un instrumento único, la Fibra E, de la que Invev es fiduciario.

Explicó que este instrumento, que derivó de la reforma energética, no es exactamente igual que una



Presencia de los directivos de Grupo Danhos, Fibra Hotel, HR Ratings y de la BMV.



Charla magistral de Luis Enrique Estrada, de Invev, y José Carlos Azcárraga, de Grupo Posadas.

Fibra inmobiliaria, pues se centra en proyectos de energía e infraestructura; sin embargo, también representa una oportunidad.

Rendimiento

En cuanto al negocio, indicó el directivo de la BMV, las Fibras tienen un índice de rentabilidad accionario de 40 por ciento, por lo que resulta atractivo para el financiamiento de bienes raíces y para que más inversionistas se sumen.

“Las Fibras que hoy tenemos representan 8 por ciento del número de emisores inscritos, 3 por ciento del valor de capitalización y 6 por ciento del importe operado diario en la BMV”, indicó.

Allende recordó que hace una década el mercado buscaba un instrumento que permitiera atraer inversiones al mercado inmobiliario de manera profesional.

“Vemos un entorno positivo hacia adelante. Hay dos o tres prospectos que nos gustaría ver en el mercado, incursionando en nuevos sectores como salud, educación y vivienda en renta; creemos también que un futuro las Fibras tenderán más hacia la parte del desarrollo y no tanto en la adquisición de inmuebles como sucede actualmente. Asimismo, consideramos que serán fideicomisos de menor tamaño, pero más especializados y no solo icónicos. Hay espacio para seguir”, dijo el especialista.

Por su parte, Luis Quintero, director ejecutivo de Deuda Corporativa y Estructurados de HR Ratings, destacó que el dinamismo y evolución de estos instrumentos desde su salida al mercado bursátil en 2011, ha sido importante, llegando a inversionistas que buscan que sus recursos tengan garantía.

Añadió que el mercado de deuda tendrá una ventaja a largo plazo con el modelo de desarrollo de proyectos, por lo que las Fibras son un puente de recursos importante que cobrará mayor relevancia con el tiempo.

“Estamos positivos del sector inmobiliario, creemos que hacia adelante seguirá con buen dinamismo acompañando a

“El futuro lo veo muy prometedor, se trata de un mecanismo exitoso”

Carlos Azcárraga

DIRECTOR DE GRUPO POSADAS

“El alcance de estos instrumentos llega al sector energético con la Fibra E”

Enrique Estrada

DIRECTIVO DE INVEV

otras industrias. Esa tendencia continuará y hay espacio para que las Fibras se sigan desarrollando”, agregó al respecto el directivo de la BMV.

En tanto, Salvador Kabbaz Zaga, director de Grupo Danhos, firma dedicada al desarrollo y construcción de centros comerciales y desarrollos de usos mixtos, destacó que, aunque hay oportunidades, se debe tomar en cuenta que existen subsectores con sobreoferta, como el de oficinas.

“México tiene oportunidades de seguir creciendo e invirtiendo, pero con cautela y escogiendo muy bien qué hacer. Es aquí donde se debe aprender a distinguir a los buenos productos”, dijo el también presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios.

Para Simón Galante Zaga, director general de Fibra Hotel, la segunda que salió al mercado, detalló que con su enfoque segmentos como hoteles de *food service*, y de convenciones y playas, entre otros, suma 86 hoteles en 26 estados del país, pero con la perspectiva de continuar creciendo en los próximos años.

“El crecimiento que hemos tenido gracias a este vehículo ha sido muy importante, ya que con el capital de los inversionistas, hemos visto un crecimiento muy importante y hemos tenido el capital necesario para crecer”, destacó el director general de Fibra Hotel.

Galante señaló que la Fibra que representa se fundó hace cinco años y ahora prevé crecer tanto en la adquisición de activos como en desarrollo, toda vez que México es un mercado en el sector turístico de oportunidad al posicionarse como el octavo destino turístico del mundo.

“En el caso de Fibra Hotel lo que hemos observado es un viajero doméstico que se está desarrollando muy interesantemente en la ciudades medias e importantes del país, muchas de las familias de clase media ya tienen oportunidad de conocer y hospedarse en estos lugares, lo que nos da oportunidad para crecer”, puntualizó. **M**