

Fibras triplican en área rentable a tiendas de **ANTAD**

☛ Han comprado 15 millones 600 mil metros cuadrados en sólo tres años en el mercado, lo que equivale a 300 veces la plancha del Zócalo

POR ILSE SANTA RITA

Con sólo tres años en el mercado inmobiliario o incluso menos, las seis Fibras no hoteleras han comprado 15 millones 600 mil metros cuadrados de oficinas, centros comerciales y parques industriales, con lo que ya son propietarias de tres veces más espacio que el piso de ventas de las tiendas departa-

mentales, que suma 5 millones 150 mil metros cuadrados.

Las seis Fibras –Fibra Uno, Macquarie, Terrafina, Prologis, Danhos y Fibra Shop– también han superado a las cadenas de autoservicio del país, que tienen una superficie de 13 millones 700 mil metros cuadrados, según datos de esos fideicomisos y de la **ANTAD**.

INMOBILIARIO

Fibras triplican en área rentable a las cadenas de tiendas departamentales

Fideicomisos suman 15 millones 600 mil m2 y tiendas tienen 5 millones

☛ Su tamaño equivale a más de 300 veces el que tiene el Zócalo del Distrito Federal

☛ La rápida expansión es por la compra de edificios terminados, principalmente

ILSE SANTA RITA
isantarita@elfinanciero.com.mx

En aquel marzo de 2011 en que debutó Fibra Uno en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) nadie imaginó el tamaño que alcanzarían los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras) en México, no sólo en cuan-

to a su valor de mercado, sino también en su área rentable.

Con apenas tres años en operación o menos, las seis Fibras no hoteleras han logrado comprar 15 millones 600 mil metros cuadrados de oficinas, centros comerciales y parques industriales, con lo que ya son dueñas de tres veces más espacio que el piso de ventas que tienen las grandes tiendas departamentales en México.

Las mil 866 unidades departamentales afiliadas a la **Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD)**, entre las que se encuentran Palacio de Hierro, Liverpool y Sears, suman una superficie de 5 millones 150 mil metros cuadrados, mien-

tras las cadenas de autoservicio del país registran una superficie de 13 millones 700 mil metros cuadrados, por lo que las Fibras también han logrado superar este número, según datos de los propios fideicomisos y del organismo empresarial.

Las Fibras compran inmuebles construidos o en desarrollo, con lo que los propietarios hacen líquidas sus propiedades. El fideicomiso tiene que invertir por lo menos el 70 por ciento de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento y distribuir 95 por ciento de su resultado fiscal anual entre los tenedores de los certificados bursátiles por lo menos una vez al año.

El acelerado crecimiento de la superficie adquirida por las Fibras



se basa en la compra de inmuebles existentes, principalmente, explicó Augusto Arellano, senior managing director de Evercore Partners, firma estructuradora de Fibra Uno, Fibra Hotel y Fibra Danhos.

“La mayoría del crecimiento de inmuebles propiedad de Fibras es resultado de la integración de ac-

..... tivos existentes a estos; no de la inversión directa en el desarrollo de nuevos. Esta actividad de adquisiciones ha sido la forma más recurrente en la que la mayor parte de las Fibras, la más importante por supuesto en esta estrategia es Fibra Uno, han crecido y esto ha permitido que lo hagan a un ritmo muy acelerado. Es decir, se ha tratado de integrar activos existentes en un plazo muy corto”, señaló Arellano.

Sin embargo, esta estrategia tenderá a disminuir pues los portafolios de buena calidad empiezan a escasear, advirtió.

Un analista bursátil que pidió el anonimato dijo que las Fibras no hoteleras ya tienen una extensión de más de 300 veces la superficie del Zócalo de la Ciudad de México, que es de alrededor de 46 mil metros cuadrados.

Otra de las razones que favorece el crecimiento de las Fibras en México son los precios de los inmuebles y servicios asociados, pues son bajos con respecto a otros países, destacó Lizette Chang, directora de Relación con Inversionistas de Fibra Inn. “Los precios de los inmuebles y servicios, por ejemplo los servicios de hotelería son más altos en otros países que en México. Eso favorece el crecimiento y la rentabilidad”, expuso Chang.

Además, pese a que el crecimiento económico de México no ha sido tan vigoroso, las reformas estructurales han generado buenas expectativas para el sector inmobiliario y, como consecuencia, para las Fibras, aseguró la ejecutiva.

En los primeros siete meses de 2014, las Fibras realizaron compras por un millón 183 mil metros cuadrados, a lo que se sumaría el portafolio inicial de 2 millones 800 mil metros cuadrados de naves industriales de Fibra Prologis, que realizó su debut en la BMV en junio de este año.

Armando Rodríguez, analista de Signum Research, pronosticó que las Fibras seguirán creciendo por la dinámica del sector inmobiliario, que tiene demanda en todos sus segmentos, tanto el de oficinas, como el industrial y comercial.

Pese a la compra de un inmue-

ble por parte de alguna Fibra, las rentas no se incrementan para los inquilinos, aseguró Marco Medina, analista de Ve por Más.

“Los contratos incluyen una cláusula donde se determinan los términos de los incrementos en las rentas al vencimiento del contrato, pero las rentas no suben por el hecho de que el inmueble sea adquirido por una Fibra”, dijo.

De las propiedades totales que hoy acumulan las seis Fibras inmobiliarias, excluyendo a las dos hoteleras cuya unidad de medida son las habitaciones y no los metros cuadrados, Fibra Uno acapara el 37 por ciento de todo el portafolio, con poco más de 5 millones 800 mil metros cuadrados.

En el segundo lugar se encuentra Fibra Macquarie, que tiene el 20 por ciento del total.



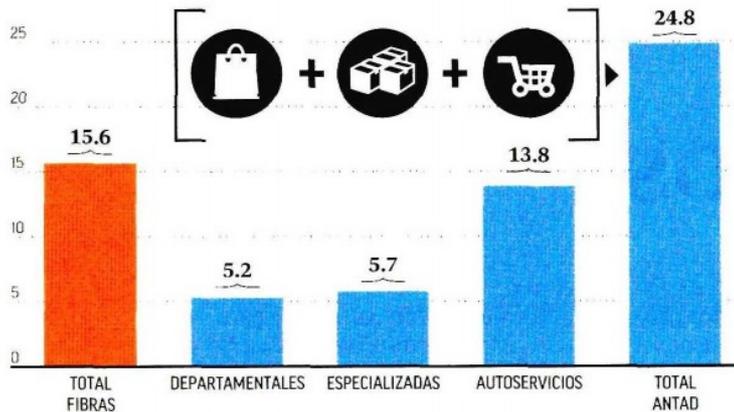
INFOGRAFÍA

<http://bit.ly/fibras-colonizan>
Conoce como han crecido las fibras

Se expanden

La superficie rentable de las Fibras triplica el piso de venta de las departamentales de la ANTAD, aunque aún se encuentra debajo del total de la asociación.

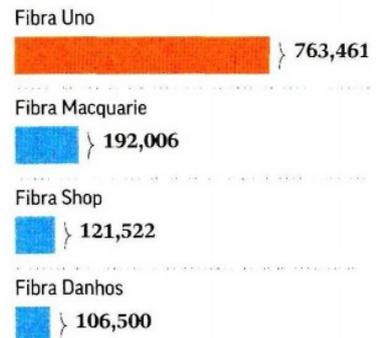
► Superficie rentable. Millones de metros cuadrados. Datos a julio del 2014



Sacan la chequera

Fibra Uno es el fideicomiso que ha realizado más compras en el año, en términos de metros cuadrados.

► Metros cuadrados adquiridos entre enero y julio del 2014



Gigantes

La superficie total de las propiedades de las Fibras, excluyendo hoteleras, equivalen a 185.7 Torres Mayor.

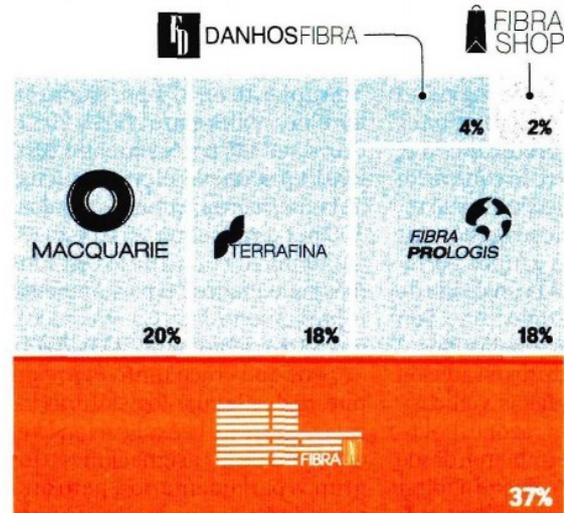
► Equivalencia en número de Torres Mayor



La más grande

Fibra Uno aglutina 37 por ciento de la superficie rentable de las Fibras, excluyendo hoteleras, en México.

► Participación en superficie total



FUENTES: FIBRAS Y ANTAD