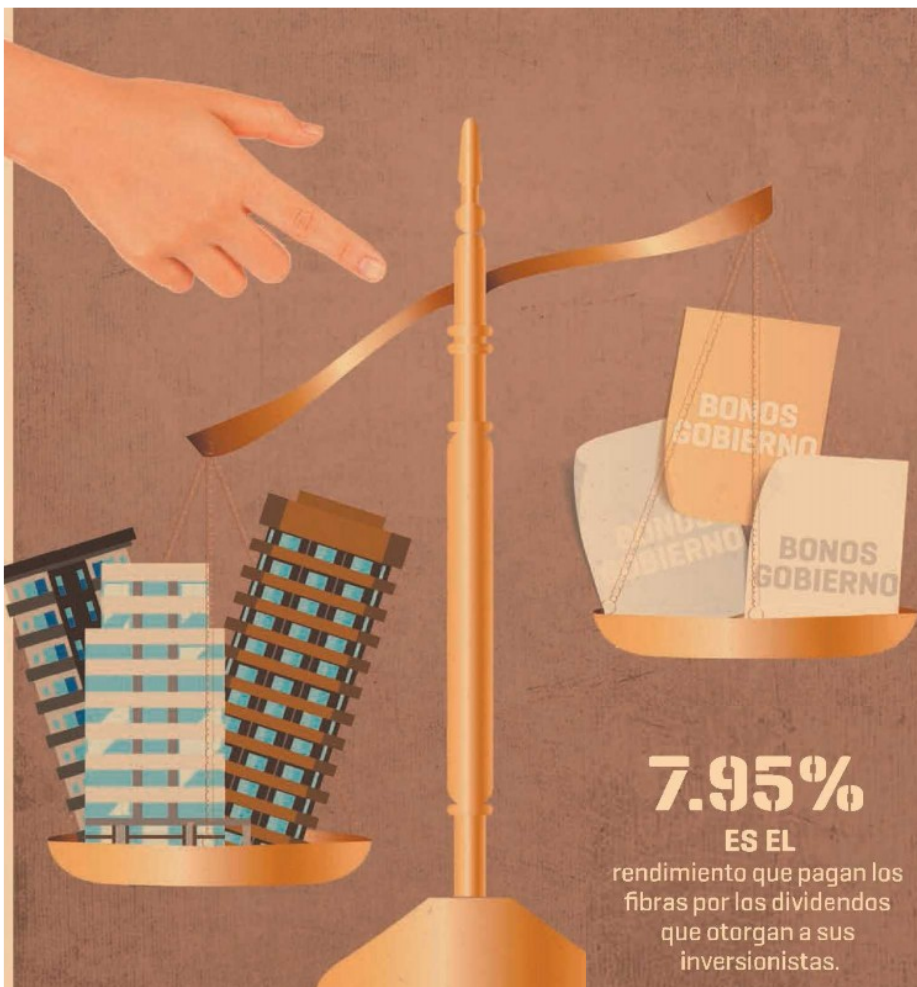


FIBRAS, ATRACTIVOS POR BAJA DE TASA

EL RECORTE de 25 puntos base de la tasa de interés de Banco de México aumenta el interés para invertir en los fideicomisos inmobiliarios, pues el rendimiento es mayor a lo que pagan los bonos del gobierno con los que se comparan.



Continúa en siguiente hoja



BANXICO LA HA REDUCIDO DOS VECES EN EL 2019

FIBRAS, ATRACTIVOS POR RECORTE EN TASAS

EL INDICE de los fideicomisos inmobiliarios que cotizan en la Bolsa mexicana ha acumulado un rendimiento de 30.02% en lo que va de este año

Judith Santiago

judith.santiago@eleconomista.mx

EL RECORTE en la **tasa de interés** aumenta el atractivo para invertir en los fideicomisos de inversión en bienes raíces (fibras), explicó el director general adjunto de Fibra Uno (Funo), Gonzalo Robina.

Los movimientos a la baja en las tasas de interés del **Banco de México** (Banxico) benefician a los fideicomisos inmobiliarios, ya que el rendimiento que pagan a sus inversionistas se hace “más atractivo” al compararse con otros instrumentos de inversión, como los bonos de gobierno de largo plazo.

El mercado clasifica también a los fibras en instrumentos de deuda, debido a las distribuciones que entregan cada tres meses a los tenedores de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs).

“Hay una relación directa entre las tasas de interés y la valuación de los fibras. Ahora que éstas vienen a la baja les está favoreciendo (a estos instrumentos de inversión)”, explicó Robina.

Ayer, el **Banco de México** recortó el nivel de la **tasa de interés** de referencia en 25 puntos base, para dejarla en 7.75 por ciento.

Es el segundo ajuste a la baja al

costo del dinero que hace el **banco** ha generado un retorno de 30.02 por ciento. central en lo que va del año. A principios del 2019, la tasa se ubicaba en 8.25 por ciento.

Este jueves, el rendimiento por dividendo de los fideicomisos de inversión en bienes raíces se ubicó en 7.95%, mientras que el bono a 10 años de México en 6.84 por ciento.

Gonzalo Robina indicó que, cuando las tasas bajan, también el precio de los CBFIs de los fibras que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) se revalúa de una manera positiva.

Sin embargo, aclaró que se debe tomar en cuenta que cada fideicomiso de inversión inmobiliaria tiene sus propios resultados y políticas internas que el mercado califica.

BUEN RENDIMIENTO

Tras el anuncio de política monetaria del Banxico de este jueves, el S&P/**BMV** FIBRAS, el índice que mide el rendimiento de los fideicomisos de bienes raíces en Bolsa, cerró con un avance marginal de 0.48%, para ubicarse en 243.30 puntos.

No obstante, desde el 15 de agosto pasado, cuando se realizó el primer recorte en las tasas de interés de este 2019, el rendimiento acumulado del referencial es de 9.69 por ciento. Mientras que en lo que va del año

ha generado un retorno de 30.02 por ciento.

Los CBFIs de Funo, el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces con 8.7 millones de metros cuadrados de área bruta rentable, se han revaluado al alza cerca de 34% en lo que va del 2019, para cotizar en 29.26 pesos.

“En lo que va del año, el precio de los papeles de Funo ha presentado una apreciación de capital principalmente por sus resultados trimestrales positivos, altas expectativas en los nuevos proyectos del portafolio y por la reducción en las tasas de interés libres de riesgo”, expuso en una nota Armando Rodríguez, gerente de Análisis Bursátil de la firma independiente de análisis financiero Signum Research.

Agregó que “con miras hacia los resultados del tercer trimestre del 2019, el portafolio de propiedades de Funo se verá beneficiado por la incorporación del centro comercial Guanajuato y del edificio corporativo Mariano Escobedo”.

El índice de fibras está integrado por 10 fideicomisos de mayor tamaño y liquidez de mercado, como Macquarie, Terrafina, Prologis y Funo.

El sector total de fideicomisos inmobiliarios en Bolsa está compuesto por 15 emisoras.

“ Hay una relación directa entre las tasas de interés y la valuación de los fibras. Ahora que éstas vienen a la baja les está favoreciendo”.

Gonzalo Robina,
director general adjunto de Fibra Uno.

“ En lo que va del año, el precio de los papeles de Funo se han apreciado casi 34%, por sus resultados trimestrales positivos”.

Armando Rodríguez,
gerente de Análisis Bursátil en Signum Research.

Fecha 27.09.2019	Sección Termómetro Económico	Página 1-8
----------------------------	----------------------------------------	----------------------

REPUNTA

El sector de fibras se ha favorecido recientemente de la política monetaria menos restrictiva del Banco de México, con descensos en su tasa de referencia.



Gonzalo Robina explicó que cuando las tasa bajan se revalúan al alza los certificados de los fibras. FOTO ARCHIVO EE