

Fecha 15.12.2020	Sección Termómetro Económico	Página PP-18
---------------------	---------------------------------	-----------------

Fibras inmobiliarias, de "oferta" en la Bolsa Mexicana de Valores

36.54 es el descuento con el que cotizan en promedio por la pandemia de covid.
POR CIENTO

En 2021, mejor panorama

Fideicomisos inmobiliarios, de oferta en la BMV

• Los fibras más afectados por la pandemia fueron los hoteleros y los centros comerciales, debido al confinamiento

Judith Santiago
judith.santiago@eleconomista.mx

Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras) están de oferta en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Actualmente cotizan con un descuento de 36.54% en promedio, debido a la afectación que ha dejado la pandemia del Covid-19 en la economía y en el mercado inmobiliario, específicamente en los segmentos de renta de oficinas, hotelero y comercial.

Especialistas explicaron que aunque los bajos precios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) han estado presionados este año, tradicionalmente han cotizado por debajo

del valor neto de sus activos (o NAV que pondera principalmente el valor de las propiedades).

“Los Fibras cotizan en promedio alrededor de 36% por debajo del NAV. Cuando se observa la diferencia en los precios por metro cuadrado que se pagan en transacciones privadas respecto a lo que se paga en Bolsa por los CBFIs, hay un descuento significativo”, explicó Eduardo López Ponce, analista de Fibras en Grupo Financiero Ve por Más.

Entre las 15 emisoras que cotizan con un mayor descuento están las del sector de centros comerciales FibraShop (-72.60%), cuyo precio en la BMV es de 6.67 pesos por unidad y Fibra Hotel (-70.50%), a 4.34 pesos por papel, así como Fibra Inn (-68.20%), a 4.60 pesos por cada uno.

Fibra Uno también tiene un precio por debajo de su valor en libros (-46.60%), que es dueña de la Torre Diana en la Ciudad de México, de acuerdo con datos de Reuters.

Se suma Fibra Danhos, la arrendadora de los centros comerciales Parque Las

Antenas y Parque Delta, (-40%) que cotiza en 24 pesos por CBFÍ.

Eduardo López recordó que, aunque este año fue atípico por la pandemia de Covid-19, estos activos tradicionalmente han cotizado con un descuento, lo cual se ha atribuido a las altas tasas de interés que llegaron a ubicarse en 8.25% a finales del 2018, uno de los puntos más altos de los últimos 10 años.

Hay sectores más sensibles

Aunque ahora el costo del dinero ha bajado y se encuentra en 4.25%, el descuento en los precios de los fideicomisos inmobiliarios es sensible al ciclo de recesión económica.

“En algunos casos, como los Fibras del sector industrial, el descuento es atractivo, pero con riesgos de corto plazo que sigue siendo la pandemia”, añadió López. “Para un inversionista de largo plazo son una buena alternativa, pero no todos los sectores son tratados de igual forma. El 2021 puede seguir siendo complicado para los sectores de oficinas, centros comerciales y hoteles y quizá sea



Página 1 de 3
\$ 71136.00
Tam: 624 cm2

Continúa en siguiente hoja

Fecha 15.12.2020	Sección Termómetro Económico	Página PP-18
-----------------------------------	---	-------------------------------

descuento en su valuación puede durar algún tiempo”, dijo.

Por ejemplo, las del sector hotelero y centros comerciales siguen sensibles al entorno. La clave para estos segmento es que se lleve a cabo la distribución y aplicación masiva de la vacuna, ya que puede estimular la actividad turística y la afluencia en los centros comerciales. En el caso de oficinas ha surgido un reto estructural, a raíz de la pandemia, y es el trabajo remoto.

No obstante, los Fibras, que son instrumentos de inversión que ofrece el mercado mexicano y que están a unos meses de cumplir 10 años de haberse creado, también han sido afectados por la caída del mercado.

Tan solo el índice S&P/BMV Fibras, una muestra integrada por los 10 fideicomisos inmobiliarios más bursátiles de un total de 16 que cotizan en Bolsa, acumula una caída de más de 10% en este 2020, ubicándose en los 221.31 puntos, frente a los 246.04 enteros de inicios de año.

De hecho, la recuperación del índice de referencia de este sector, aún no ha igualado al mercado de renta variable nacional, que ya se mantiene en terreno positivo, con un leve ascenso de 0.07% en este 2020.

Hacia el 2021, la perspectiva para el sector es de un panorama “menos nublado” que en este 2020, ya que las tasas de interés han tendido a la baja y ante el optimismo de una vacuna contra el Covid-19, lo que puede llevar a los inversionistas a reconocer el valor de los fideicomisos de inversión en bienes

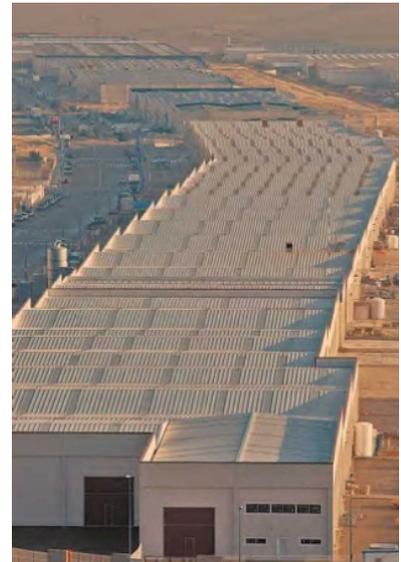
raíces.

Por sectores, en el de oficinas las presiones pueden ser mayores ante sus pares por la incertidumbre sobre la renovación de contratos, disminución en rentas promedios y menores tasas de ocupación ante el home office.

El segmento industrial seguirá impulsado por el e-commerce y los centros comerciales tienen un poco de perspectivas positivas por la vacuna en camino, lo que puede alentar el flujo de visitantes, aunque tendrán que reconfigurar el modelo de negocio hacia un sesgo de mayor entretenimiento.

Mientras que entre las hoteleras seguirá la incertidumbre sobre las restricciones a la movilidad, en tanto no se diluyan los riesgos de la pandemia.

“Con la aplicación masiva de la vacuna, considerando los descuentos con los que cotizan, la expectativa de que las tasas de interés se mantengan bajas para el próximo año podrían ser condiciones positivas, en términos generales, para los Fibras en el 2021”, concluyó López.



Los fideicomisos de inversión en bienes raíces han sido afectados por la caída del mercado. FOTO: SHUTTERSTOCK

 En algunos casos, como los Fibras del sector industrial, el descuento es atractivo, pero con riesgos de corto plazo que sigue siendo la pandemia”.

 “Con la aplicación masiva de la vacuna, considerando los descuentos con los que cotizan, la expectativa de que las tasas se mantengan bajas podría ser positivo para los Fibras en el 2021”.

Eduardo López,
ANALISTA DE FIBRAS EN VE POR MÁS.

