

INTERMEDIO



Inversiones en Bienes Raíces, FIBRAS

Contenido hecho
por expertos

Aprendizaje
práctico

Lenguaje
sencillo

Conocimiento
para tus inversiones

Actinver

ACELERA
ACADEMY

Índice

¿Qué aprenderás?	3
Introducción	4
¿Qué son las FIBRAS?	5
Antecedentes históricos de las FIBRAS	5
¿Cómo funcionan las FIBRAS?	6
Ventajas de invertir en FIBRAS	7
FIBRAS disponibles en México	7
Pasos para invertir en FIBRAS.....	10

¿Qué aprenderás?

En esta Guía de Inversiones, aprenderás:

- ¿Qué son los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS)?
- Antecedentes de estos instrumentos
- Funcionamiento de las FIBRAS
- Tipos de FIBRAS
- Ventajas de invertir en FIBRAS
- FIBRAS disponibles en México
- Pasos para invertir en FIBRAS

Tiempo de lectura: 15 min

Nivel: Todos

Conocimientos previos: No son necesarios

Introducción

Si eres de las personas que se sienten atraídas por las inversiones en bienes raíces, pero a su vez sienten que todo el tema que conlleva este tipo de inversión es muy complejo, déjame contarte sobre un instrumento de inversión que te permitirá invertir en bienes raíces ahorrándote la tarea de comprar y administrar las propiedades.

Hablo de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) los cuales son instrumentos que cotizan en las Bolsas de Valores y que permiten el financiamiento para la compra, construcción y operación de bienes inmuebles para su renta en México. Es decir, inviertes en que algunas empresas puedan crear nuevos inmuebles (o remodelar construcciones ya existentes) para rentarlos. Con este tipo de instrumentos, los inversionistas reciben pagos periódicos, que se obtienen de dichos arrendamientos.

Las FIBRAS invierten en diferentes tipos de inmuebles: centros comerciales, oficinas, hospitales, naves industriales, escuelas, entre otros, esto permite diferentes tipos de ganancias según el sector.

Estos instrumentos se consideran de los más defensivos que actualmente tiene el mercado, ya que independientemente de las circunstancias externas de volatilidad, son instrumentos que tienen la característica de recibir flujos constantes de recursos, por los compromisos de arrendamiento de mediano y largo plazos que tienen adquiridos con sus inquilinos.

Así es, el sueño de vivir de tus rentas puede ser posible si inviertes en FIBRAS, sigue leyendo para aprender más sobre estos curiosos instrumentos de inversión.

¿Qué son las FIBRAS?

FIBRA, significa Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces.

Dichos instrumentos recaudan recursos en las bolsas de valores para formar grandes portafolios de propiedades inmobiliarias.

Las FIBRAS son un instrumento de inversión enfocado tanto a la adquisición como a la construcción de bienes inmuebles que se rentan en México, las rentas adquiridas son distribuidas a los inversionistas a través de dividendos, cada cierto periodo, por lo general cada trimestre, el periodo dependerá de cada FIBRA.

Antecedentes históricos de las FIBRAS


Las FIBRAS se originaron en Estados Unidos, donde se les conoce como REITs (por sus siglas en inglés Real Estate Investment Trusts). Fueron desarrollados para fomentar la inversión en proyectos inmobiliarios de gran escala comercial e industrial, y desde su creación en 1960 hasta el día de hoy se han convertido en un verdadero “boom” atrayendo a otros países.

En México, en el 2011 se creó el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces que inscribió acciones en la BMV:

FIBRA Uno, especializado en el sector hotelero, industrial y comercial.



Puedes invertir en FIBRAS de la
mano de un asesor financiero
Actinver

[DA CLIC AQUÍ](#) 

¿Cómo funcionan las FIBRAS?

El funcionamiento de las FIBRAS se puede resumir en cuatro etapas:

- 1) El dueño o dueños de los inmuebles los aportan al portafolio del fideicomiso, a cambio de una préstamo económico y dividendos que se generen.
- 2) El **fiduciario** inscribe el fideicomiso a la BMV y genera **CBFIs** para atraer capital de inversionistas públicos. De lo que se recauda, se otorga a los dueños de las propiedades en cuestión.
- 3) El **fideicomiso** es administrado por expertos en el mercado de bienes raíces que se encargan del mantenimiento, mercadotecnia y administración de los bienes inmuebles.
- 4) Al terminarse el proyecto o ponerlo en renta, el fiduciario cobra la renta del inmueble y reparte el 95% de la utilidad anual entre todos los inversionistas. Y a los propietarios, solamente se le entregan sus dividendos de inversión; exceptuando los casos donde adquieren **CBFIs** de otras propiedades que no son suyas.

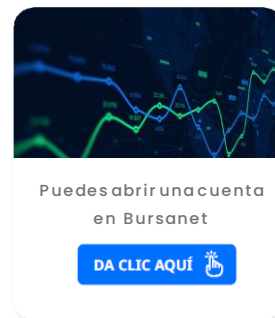
Es importante mencionar es que dichos inmuebles no pueden ser vendidos antes de cumplir cuatro años.

■ Glosario

Fiduciario: persona Física o Moral que administra el dinero o los bienes de otra persona.

Fideicomiso: contrato mediante el cual una persona Física o Moral transmite la titularidad de ciertos bienes y derechos a una institución fiduciaria, autorizada para fungir como tal.

CBFIs: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, son el equivalente a un título accionario y por ende el ser dueño de un CBFI te convierte en un socio de la FIBRA.



Ventajas de invertir en FIBRAS

- Invertir en uno o varios inmuebles sin tener que encargarte de su administración; ni tener titularidad sobre ellos.
- Diversificación, puedes Invertir en diferentes productos inmobiliarios.
- Derecho a la repartición de dividendos, dichos dividendos tendrán una retención de ISR del 30%
- Invertir en FIBRAS no genera impuestos por ganancia de capital, es decir, si compras una acción de una FIBRA hoy a un precio "x" y mañana vendes esa misma acción a un precio mayor, esa ganancia obtenida estará exenta del pago de impuestos.

Clasificación de las FIBRAS

Las Fibras se pueden clasificar por el tipo de propiedades que administran, aquí te listamos algunas de ellas:

- Sector comercial (centros comerciales o **retail**)
- Oficinas y uso mixto
- Hotelería
- Auto almacenamiento
- Naves industriales y espacios para manufactura
- Sector educativo

FIBRAS disponibles en México

Aquí te damos un listado de las FIBRAS disponibles para invertir en México, hemos colocado información sobre el tipo o los tipos de inmuebles en los que invierte cada una, recuerda investigar un poco más sobre aquellas que sean de tu interés:

DANHOS13 Cuenta con más 15 inmuebles, entre ellos, los más importantes centros comerciales, por ejemplo: Reforma 222, Parque Delta, Parque Alameda, Las Antenas Parque, Parque Duraznos, Parque Lindavista y Parque Tezontle. Asimismo, administra oficinas y desarrollos mixtos.

FIBRA HD Enfocada en adquirir bienes inmuebles de gran calidad en distintos mercados, con el fin de diversificar su inversión. Tiene alrededor de 41 propiedades que están ocupadas al 95% por inquilinos de renombre como DHL, HSBC, Nissan, Oxxo, Soriana, Telmex, Walmart, entre otros.

FIBRAMQ 12 Se especializa en la administración financiera y operación de complejos industriales y centros comerciales en México. Tiene alrededor de 17 propiedades distribuidas en 20 ciudades, especialmente, del norte del país, por lo que sus rentas incluso están en dólares.

FIBRAPL 14 Se dedica a adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Tiene propiedades dedicados a logística y manufactura, con una ocupación del 96%. Opera en Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez.

FIBRAUP 18 Está enfocada en apoyar al mercado de las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) y Startups en México, mediante el desarrollo de bienes inmuebles innovadores bajo el esquema de la economía compartida (sharing economy).

FIHO 12 Fideicomiso dedicado a desarrollar, adquirir, poseer y operar hoteles en México. Tiene una cartera de hoteles de alta calidad, con distintas marcas y operadores de gran prestigio, además de una diversificación geográfica y por segmentos. Cuenta con 86 hoteles, en 26 estados de la república mexicana, sumando un total de 12,555 habitaciones en Fiesta Inn, One Hotels, Camino Real y Real Inn.

FINN 13 Es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para los viajeros de negocios. Tiene contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales, como Hampton Inn, Holiday Inn, Marriot, Camino Real y Crown Plaza entre otras.

FMTY 14 Enfocada en la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México, con un componente preponderante de oficinas. Cuenta con oficinas, propiedades de giro Industrial y propiedades de giro comercial, en Nuevo León, Jalisco, Chihuahua, Querétaro, Coahuila y San Luis Potosí.

FNOVA 17 Cuenta con un portafolio de 93 propiedades, compuesto por 63 de retail y oficinas, 22 de manufactura y logística, 3 de educación. Sus principales inquilinos son tiendas Carnemart, Cemex, Truper, Grupo Bafar, Beckers, UVM, UNITEC, entre otros.

FPLUS 16 Tiene en la actualidad 16 proyectos distribuidos en Ciudad de México, Estado de México, Jalisco, Baja California, Colima, Oaxaca, Sonora y Tabasco. En el tercer trimestre del 2019, los proyectos del sector industrial representaban 34% de su portafolio total, seguido por el segmento de oficinas con un 30%, el comercial de un 27%, y el 9% restante correspondía al segmento de vivienda en renta.

FSHOP 13 Está especializada en inmuebles comerciales creada principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de centros comerciales en México. Tiene inquilinos como Liverpool, Sears, Cinépolis, Italianni's, C&A, Recórcholis, Bershka, entre otros.

FUNO 11 Cuenta con un gran portafolio diversificado en segmentos, clientes y geografías. Tiene propiedades comerciales, industriales y diversas oficinas. Algunas de sus propiedades son los parques industriales de San Martín Obispo y Lago de Guadalupe, Torre Diana, Patio Santa Fe, Torre Mayor, Patio Universidad, por mencionar algunas.

STORAGE 18 Enfocado al sector del auto almacenaje, especializado en operar y desarrollar mini bodegas. Actualmente, su portafolio cuenta con 16 propiedades, de las cuales 8 se encuentra en operación, 3 en etapa de construcción y 5 son terrenos en distintas etapas de desarrollo.

TERRA 13 Fideicomiso de inversión en bienes raíces industriales. Las propiedades que componen su portafolio consisten en atractivos almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima, principalmente en el centro, Bajío y norte de México.

EDUCA 18 Invierte en oportunidades inmobiliarias del sector educativo que le permite ofrecer a sus inversionistas altos rendimientos. Tiene planteles, edificios de oficinas, y centros de aprendizaje de marcas como Quick Learning y UVM, ubicados en 14 estados del país.

FHIPO 14 Fideicomiso de inversión creado para adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar portafolios hipotecarios en México. Al originar hipotecas

a través del Infonavit y Fovissste, impulsa la competitividad y mejora la oferta hipotecaria del país.

Pasos para invertir en FIBRAS

Si has llegado hasta aquí seguramente las FIBRAS han despertado tu interés, sin embargo, puede que aún no tengas claro cómo puedes invertir en ellas, no te preocupes los pasos a seguir son muy sencillos, te recomendamos tomar nota y accionar tu camino al mundo de las inversiones inmobiliarias:

- 1) Elige una casa de bolsa. Actinver puede ser tu gran aliado para adentrarte en este tipo de inversiones. Ya sea con ayuda de un asesor o bien, invirtiendo por tu cuenta con nuestra plataforma digital de inversiones: BURSANET, podrás adquirir cualquiera de las FIBRAS antes mencionadas.
- 2) Una vez que elegiste tu casa de bolsa, abre tu cuenta de inversión, en ocasiones tendrás que acudir físicamente a la institución para dejar toda tu documentación. BURSANET te facilita mucho todo ese papeleo, para abrir tu cuenta sólo necesitas un celular, internet y las fotografías de tu documentación, así de sencillo es empezar a invertir con nosotros.
- 3) Identifica las FIBRAS disponibles en el mercado, recuerda que aquí mismo ya tienes un listado. Busca aquellas que se adapten a tus intereses de inversión y compra los títulos, no es necesario comprar grandes cantidades, recuerda que puedes comprar desde un título.
- 4) Cuida y vigila tus inversiones. Una de las grandes ventajas de invertir en FIBRAS es que las puedes comprar y vender cuando lo consideres necesario. Recuerda que todos los Fideicomisos tienen la obligación de publicar sus resultados financieros cada trimestre, dicha información te será de utilidad para tomar decisiones sobre tus inversiones.

Ahora ya estás listo para invertir en bienes raíces, no esperes más y acelera la construcción de tu patrimonio.



Te recomendamos consultar en la página de cada FIBRA, la periodicidad de la repartición de dividendos. Recuerda que dichos dividendos provienen del arrendamiento de las propiedades que conforman el portafolio.

Contacto



Puedes invertir en FIBRAS de la mano de un asesor financiero Actinver.

[DA CLIC AQUÍ !\[\]\(4729e517bc6a7cd81c8025b9646574fb_img.jpg\)](#)



Puedes abrir una cuenta en Bursanet si quieres manejar tú mismo tus FIBRAS

[DA CLIC AQUÍ !\[\]\(cbe2492b119e39e02a1dab2af4a4b296_img.jpg\)](#)

Educación e Innovación Financiera

acelera@actinver.com.mx

Elaborado por:

Educación e Innovación Financiera, Grupo Financiero Actinver
Mayo 2023

Derechos Reservados

Esta información no constituye una oferta o recomendación individualizada de inversión. Ninguna información contenida en él debe interpretarse como asesoramiento o consejo. INVERSIÓN NO GARANTIZADA. Las inversiones en ETFs están sujetas a las fluctuaciones del mercado y otros riesgos inherentes a la inversión en valores, por lo que el valor de adquisición del ETF y los rendimientos obtenidos pueden experimentar variaciones tanto al alza como a la baja y cabe que un inversor no recupere el importe invertido inicialmente.



55-1103-6699

Lunes a viernes 8:00 p.m. a 12:00 a.m.

Sábado, domingo y días festivos de 8:00 a.m. a 8:00 p.m.

Radar Financiero FIBRAs en México



Radar Financiero FIBRAs por Sector

