

Consolidando las oportunidades en bienes raíces Servicios para FIBRAS



¿Qué son las FIBRAS?

A lo largo de la historia financiera, el mercado de inversiones se ha hecho más complejo, permitiendo a los diferentes agentes diversificar sus activos, dando una mayor seguridad a los mismos. Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) son activos que permiten invertir en bienes raíces a través de la Bolsa Mexicana de Valores, desde montos reducidos hasta inversiones institucionales.

Esta clase de activos permite invertir en un instrumento líquido con características de renta fija y renta variable, ofrece pagos periódicos del resultado fiscal proveniente de las rentas y, a la vez, tiene la posibilidad de generar ganancias de capital (plusvalía).

Como requisito para mantener el régimen fiscal, al menos el 70% de los activos de la FIBRA deben de estar invertidos en bienes raíces destinados al arrendamiento. La propiedad construida o adquirida debe tener como fin el arrendamiento y las propiedades no deben de ser vendidas al menos cuatro años después de su adquisición o término de construcción.

También se deben realizar distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) por lo menos una vez al año. Estas distribuciones deben ser al menos 95% del resultado fiscal.

México: un ambiente propicio para la inversión

Varios factores contribuyen a que México sea hoy por hoy una verdadera oportunidad para la inversión en bienes raíces. Algunas de las claves para este clima propicio son:

Bienes raíces de calidad en México. El sector inmobiliario en México es una industria relativamente joven y es uno de los sectores más “probados” por el capital extranjero. La estabilidad Macroeconómica de los últimos 15 años nos ha permitido contar en México con un stock de inmuebles de alta calidad en su desarrollo y en su generación de ingresos.

Contar con un vehículo institucional. Las FIBRAS representan una plataforma de crecimiento con oportunidad de entrada a los mercados de capital tanto nacional como internacional, así como la transición del mercado privado al público y el acceso permanente a un vehículo de inversión de largo plazo con una administración institucional.

Transición del mercado privado al público. En el mercado de bienes raíces, tradicionalmente, el mercado privado ha sido la fuente de financiamiento más común en México (fondos de capital privado extranjeros, REITs y banca). La liquidez y el financiamiento se han movido al mercado público vía las AFORES y otros medios, como vehículos de financiamiento para el mercado de bienes raíces, lo que ha provocado un aumento en el apetito del público inversionista para invertir en el mercado de bienes raíces mexicano.

Hemos logrado posicionarnos como la firma líder en la prestación de servicios para FIBRAS: estamos presentes en prácticamente todos los procesos de colocación que se han realizado a la fecha, e incluso, en aquellos que actualmente están en trámite.

Marco regulatorio apropiado. Las regulaciones fiscales relacionadas con las FIBRAS se instituyeron en 2004. Las AFORES las incluyen en su régimen de inversión. A lo largo de estos años, el marco regulatorio de las FIBRAS ha sufrido ajustes parciales y en los últimos

años, se lograron eliminar los principales impedimentos legales y fiscales, concediendo así numerosas ventajas fiscales a este vehículo, tal como podemos ver en la siguiente tabla:

B Subhead	Sembrado	Operación	Mercado Secundario
ISR	Diferimiento para el aportante	FIBRA no hace pagos provisionales. Retiene el intermediario en el momento de pago de distribuciones.	Ganancia generada exenta para personas físicas y residentes en el extranjero, y gravada para personas físicas con actividad empresarial y personas morales del Título II de la LISR.
IETU	Diferimiento para el aportante	FIBRA no hace pagos provisionales. Retiene el intermediario en el momento de pago de distribuciones. Se optará por el crédito IETU a nivel fideicomiso.	Exento para venta de títulos
ISAI	Diferimiento para la FIBRA*	N/A	Exento para venta de títulos*
IVA	Causación / Devolución / Acreditamiento	Lo causa el ingreso por arrendamiento, y lo paga el inquilino	Exento

*A través de confirmaciones de criterio, no aplicables en todos los estados y municipios.

Comparativa: FIBRAS versus CKDes y CEBURES

Frente a otros instrumentos de inversión que también pueden estar relacionados con la inversión en bienes raíces –como los Certificados de Capital de Desarrollo

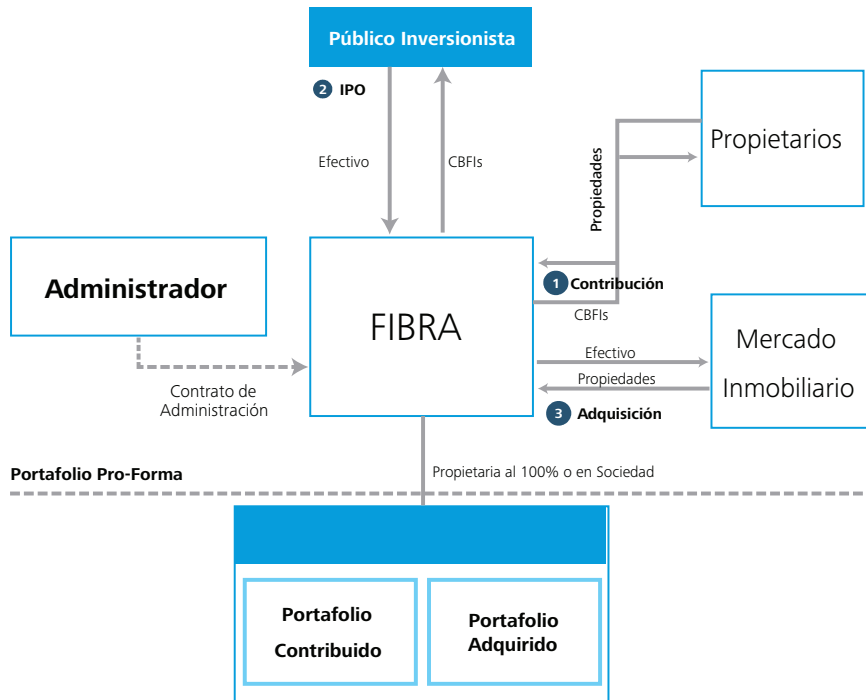
(CKDes) y los Certificados Bursátiles (CEBURES)– las FIBRAS ofrecen características específicas que las hacen especialmente atractivas al inversionista:

Análisis Comparativo			
	FIBRA's	Cebures	CKD's
Instrumento	Certificado Bursátil no amortizable	Certificado Bursátil amortizable	Certificado Bursátil amortizable
Garantías	No aplica	Según la transacción	Según la transacción
Plataforma de Op.	SENTRA capitales	SENTRA deuda	SENTRA deuda
Plazo	Indefinido	Definido	Definido
Mercado Secundario	Igual que las acciones	SENTRA deuda o mercado sobre mostrador	SENTRA deuda o mercado sobre mostrador
Inversionistas Elegibles	Institucionales, extranjeros y gran público inversionista	Cualesquiera, si bien predominante a inversionistas institucionales mexicanos	Personas morales no contribuyentes o inversionistas súper calificados
Régimen de Inversión	Instrumentos estructurados	Instrumento de deuda y/o estructurados	Instrumentos estructurados
Mecanismo de Colocación	Oferta publica inicial	Oferta publica restringida	Oferta publica al inversionista súper calificado
Política de Distribuciones	Distribuciones variables equivalentes al menos al 95% del resultado fiscal neto	Asimilables a intereses de acuerdo con los términos del acta de emisión	Contingentes a los ingresos que genere el proyecto
Subordinación de Los Tenedores	Igual que la de un accionista en una sociedad mercantil	Típicamente tienen prelación sobre los activos fideicomitidos	Típicamente tienen prelación los originadores del CKD
Calificación	No	Sí	No

Ejemplo de estructura de una FIBRA

La estructura pro-forma de la FIBRA puede ser ejecutada a través de un proceso de tres pasos:

- **Paso 1 Contribución.** Los propietarios contribuyen con activos.
- **Paso 2 IPO.** La FIBRA flota cierto porcentaje del fideicomiso a través de una oferta pública.
- **Paso 3 Adquisición.** Con los recursos obtenidos, la FIBRA adquiere propiedades.



Deloitte, líder en prestación de servicios para FIBRAS

Desde que las FIBRAS surgieron dentro del mercado mexicano, hemos logrado posicionarnos como la firma líder en la prestación de servicios para este vehículo: estamos presentes en prácticamente todos los procesos de colocación que se han realizado a la fecha, e incluso, en aquellos que actualmente están en trámite. La razón

de nuestro liderazgo se debe a que hemos integrado un equipo de trabajo multidisciplinario, con amplia experiencia en el sector, lo cual nos permite hacer la diferencia con nuestros competidores.

Estos son algunos de los servicios que pudieran ser prestados a clientes interesados en este tipo de vehículos:

Auditoría	Impuestos	Otros	Servicios de Asesoría Financiera
Auditoría de Estados financieros.	Estructuración fiscal de las operaciones.	Proceso contable de las FIBRAS.	Valuaciones de inmuebles.
Emisión de reportes de propósito específico bajo una regla similar a la 3-14 de la SEC.	Negociaciones con autoridades-gestiones para la emisión de criterios (rulings).	Gobierno Corporativo.	Integración y estructuración de operaciones.
Elaboración de información financiera proforma.	Cumplimiento de obligaciones fiscales.	Auditoría interna.	Estudios de factibilidad.
Revisión trimestral de información financiera.	Asesoría fiscal a los diferentes participantes (dueños, inversionistas, Fideicomisos, etc.).	Due Diligence.	Análisis de la Utilidad Neta Operativa ("NOI") de portafolios de inmuebles a adquirir.
Adopción de IFRS. Consideraciones de valor razonable.	Estudios de precios de transferencia.	Asesoría legal.	
		Facturación electrónica y protección de datos.	

Contactos:

Miguel Ángel del Barrio
Socio Auditoría de Construcción,
Hotelería y Bienes Raíces
Tel: +52 (55) 5080 6231
midelbarrio@deloittemx.com

Jorge Schaar
Socio Asesoría Financiera
Tel: +52+52 (55) 5080 6392
jschaar@deloittemx.com

Óscar Ortiz
Socio Impuestos y Servicios Legales
Tel: +52 (55) 5080 6513
oortiz@deloittemx.com

www.deloitte.com/mx

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos, consultoría y asesoría financiera, a clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Cuenta con alrededor de 200,000 profesionales, todos comprometidos a ser el modelo de excelencia.

Tal y como se usa en este documento, "Deloitte" significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría financiera y otros servicios profesionales en México, bajo el nombre de "Deloitte".

Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte, será responsable de pérdidas que pudiera sufrir cualquier persona o entidad que consulte esta publicación.